



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE**  
**LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY**

Bogotá D.C., cuatro (4) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

**Ref.: Ejecutivo 11001410375120230081400**

Encontrándose al Despacho las presentes diligencias para su calificación, es necesario examinar el documento –CONTRATO DE ARRENDAMIENTO– (fls. 19-23) que pretende ser base de la ejecución, pues los mismos deben cumplir con los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso que exige:

*“Artículo 422. Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones **expresas, claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.”*

Tenemos que el presupuesto para el ejercicio de la acción ejecutiva es la existencia formal y material de un documento o conjunto de documentos que contengan los requisitos de título ejecutivo, de los cuales se desprenda la certeza judicial, legal o presuntiva del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor, es decir, lo que le permite al primero reclamar del segundo el cumplimiento de la obligación resultante del documento.

Del estudio del título allegado con la solicitud de demanda (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO), es importante resaltar que de conformidad con el mentado artículo 422 atrás referido, para que una obligación pueda demandarse ejecutivamente requiere las siguientes características:

1. Que la obligación sea expresa: Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente.
2. Que sea clara: Esto es, que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor).
3. Que sea exigible: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que, habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido esta.
4. Que la obligación provenga del deudor o de su causante: El título ejecutivo exige que el demandado sea el suscriptor del correspondiente documento o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor con consentimiento del acreedor.
5. Que el documento constituya plena prueba contra el deudor: La plena prueba es la que por sí misma obliga al juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere, o, en otras palabras, la que demuestra sin género alguno de duda la verdad de un hecho, brindándole al juez la certeza suficiente para que decida de acuerdo con ese hecho. Por consiguiente, para que el documento tenga el carácter de título ejecutivo, deberá constituir plena prueba contra el deudor, sin que haya duda de su autenticidad y sin que sea menester complementarlo con otro elemento de convicción, salvo los eventos de título complejo como en el presente caso.

En el libelo genitor, el extremo demandante estructura sus pretensiones aduciendo que el contrato de arrendamiento fue incumplido por la parte demandada, en el sentido de entregar el inmueble en estado de abandono y deterioro, lo que ocasionó realizarle mejoras por cuenta del propietario, por lo que acude a lo dispuesto en la cláusula décimo séptima del documento contractual, en la cual se estipuló que *“En el evento de incumplimiento*

*cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo, contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente al doble del precio de la renta mensual que esté vigente al momento del incumplimiento a título de pena (...) Si el arrendador promueve entrega del inmueble de manera anticipada del presente contrato en forma unilateral, deberá pagar una indemnización equivalente a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente”*

Frente a lo anterior, viene al caso precisar que, la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento, luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente (Consejo de Estado-Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección Tercera).

Por su parte, el artículo 368 del Código General del Proceso señala: *-Asuntos sometidos al trámite del proceso verbal “Se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial”*

Para el presente caso en concreto, el trámite apropiado para solicitar el pago de la indemnización por la cláusula penal, no es por la vía ejecutiva, sino por los trámites del proceso Verbal, pues librar orden de apremio por la penalidad se torna improcedente, toda vez que, si no se demandó la resolución de contrato o su cumplimiento, mal puede condenarse a la multa que se estipuló en la cláusula penal por incumplimiento de las obligaciones contraídas, pues la multa es una consecuencia de la falta de cumplimiento del contrato, y si este incumplimiento no se decreta, mal puede cobrarse la multa.

En conclusión, el cobro de la cláusula penal derivada de una obligación contractual, como en el *sub examine*, tiene su génesis en el incumplimiento que pende de una declaración, cuya vía no es el proceso ejecutivo, en el que, pese a que se pueden discutir e introducir hechos nuevos mediante excepción en ejercicio del derecho de defensa, no resulta admisible que desde la presentación de la demanda el título ofrezca dudas que demeriten su carácter contentivo de obligación clara, expresa y exigible.

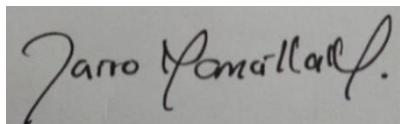
Así las cosas y como quiera que no se allegó documento que preste merito ejecutivo en contra del demandado, el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** NEGAR el mandamiento de pago deprecado, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO:** ORDENAR la entrega de la demanda virtual y sus anexos sin necesidad de desglose, dejando las respectivas anotaciones a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE,



JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ

Juez

ESTADO ELECTRÓNICO JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE KENNEDY. La anterior providencia se notifica por estado No. 125 de fecha 5 de octubre de 2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 a.m.

La Secretaria,

**MÓNICA SAAVEDRA LOZADA**