

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, once (11) de mayo de dos mil veinte (2020)

Proceso:	EJECUTIVO A CONTINUACIÓN
Radicado:	05001-40-03- <b>016-2019-00176-00</b>
Demandante:	FREDY DAVID VÁSQUEZ FERNÁNDEZ
Demandado:	LUZ MARINA GARCÉS
Temas y Subtemas:	DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR - SENTENCIA
Providencia:	SENTENCIA EJECUTIVA Nro. 03
Decisión:	PROSPERAN ALGUNAS EXCEPCIONES- CONTINÚA EJECUCIÓN

Vencido el término dado a las partes para que presentaran sus respectivas alegaciones de conclusión y habiéndose pronunciado únicamente la apoderada de la parte ejecutada, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo conforme lo establece el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, para lo cual tendrá en cuenta los siguientes,

**I. ANTECEDENTES:**

**1.1 Hechos que dieron origen a la presente acción**

En despliegue del derecho de acción la parte demandante acudió a esta jurisdicción formulando inicialmente demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, proceso al que se le asignó el radicado 2017-00782, terminado mediante sentencia dictada en audiencia celebrada el 16 de noviembre de 2018, en el que se declaró la prosperidad de las pretensiones.

En dicha providencia y para el asunto que nos atañe, se dispuso declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre FREDY DAVID VÁSQUEZ FERNANDEZ y LUZ MARINA GARCÉS respecto del inmueble ubicado en la Carrera 52ª Nro. 46 – 14, locales A 101 y A 102 del Municipio de Medellín por incumplimiento en el pago oportuno del canon de arrendamiento.

Posteriormente, el apoderado del señor FREDY DAVID VÁSQUEZ FERNANDEZ presentó solicitud fundamentada en los Arts. 305 y 306 del C.G del P., para proceder con la ejecución de las sumas de dinero reconocidas en las sentencias y las demás que se derivaban de los contratos de arrendamiento aportados en el expediente del proceso inicial.

## 1.2 De las Pretensiones presentadas:

Las petitum formuladas fueron básicamente las siguientes:

Que se librara mandamiento de pago en favor de **FREDY DAVID VÁSQUEZ FERNÁNDEZ** y en contra de **LUZ MARINA GARCES** por las siguientes sumas de dinero:

### 1. Respecto del local ubicado en la Carrera 52ª Nro. 46 – 14 Local A 101 y A 102.

A. Respecto de los siguientes cánones de arrendamiento adeudados.

<u>Canon</u>	<u>Fecha de causación</u>	<u>Valor</u>
1	Del 15 de marzo al 14 de abril de 2017,	\$4.350.000
2	Del 15 de abril al 14 de mayo de 2017	\$4.350.000
3	Del 15 de mayo al 14 de junio de 2017	\$4.350.000
4	Del 15 de junio al 14 de julio de 2017	\$4.350.000
5	Del 15 de julio al 14 de agosto de 2017	\$4.350.000
	<b>TOTAL:</b>	<b><u>\$21.750.000</u></b>

B. Respecto de los siguientes incrementos a los cánones de arrendamiento adeudados.

<u>Incremento</u>	<u>Fecha de causación</u>	<u>Valor</u>
1	Del 15 de octubre al 14 de noviembre de 2016	\$350.000
2	Del 15 de noviembre a 14 de diciembre de 2016	\$350.000
3	Del 15 de diciembre al 14 de enero de 2017	\$350.000
4	Del 15 de enero al 14 de febrero de 2017	\$350.000
5	Del 15 de febrero al 14 de marzo de 2017	\$350.000

6	Del 15 de marzo al 14 de abril de 2017	\$350.000
7	Del 15 abril al 14 de mayo de 2017	\$350.000
8	Del 15 de mayo al 14 de junio de 2017	\$350.000
9	Del 15 de junio al 14 de julio de 2017	\$350.000
10	Del 15 de julio al 14 de agosto de 2017	\$350.000
	<b>TOTAL:</b>	<b><u>\$3.500.000</u></b>

- C. Por la suma de **\$13.050.000**, por concepto de clausula penal establecida en el contrato de arrendamiento sobre los locales ubicados en la carrera 52ª Nro. 46 - 14 locales A 101 y A 102 equivalente a 3 cánones de arrendamiento.

**2. Respecto del local ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª – 15, piso 1.**

- A. Por la suma de **\$3.760.000** por concepto de saldo insoluto de capital adeudado por concepto de los cánones de arrendamiento sobre el local ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª – 15, piso 1, causado entre marzo a julio de 2017, luego de imputar el abono de veinte millones de pesos reconocidos en el escrito de demanda.
- B. Respecto de los siguientes incrementos a los cánones de arrendamiento adeudados.

<b><u>Incremento</u></b>	<b><u>Fecha de causación</u></b>	<b><u>Valor</u></b>
1	Del 10 de septiembre al 9 de octubre de 2016	
2	Del 10 de octubre al 9 de noviembre de 2016	\$440.000
3	Del 10 de noviembre a 9 de diciembre de 2016	\$440.000
4	Del 10 de diciembre al 9 de enero de 2017	\$440.000
5	Del 10 de enero al 9 de febrero de 2017	\$440.000
6	Del 10 de febrero al 9 de marzo de 2017	\$440.000
7	Del 10 de marzo al 9 de abril de 2017	\$440.000
8	Del 10 abril al 9 de mayo de 2017	\$440.000
9	Del 10 de mayo al 9 de junio de 2017	\$440.000
	<b>TOTAL:</b>	<b><u>\$3.960.000</u></b>

- C. Por la suma de **\$17.820.000** por concepto de clausula penal establecida en el contrato de arrendamiento del local comercial

ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª -15 piso 1, equivalente a 3 cánones de arrendamiento.

### **1.3. De la actuación procesal surtida.**

De conformidad con el Art. 430 del C. G del P., por haber considerado que se cumplían los presupuestos ahí requeridos se libró mandamiento de pago el día 21 de febrero de 2019 (Fl. 5), conforme fue petitionado por la parte accionante.

Igualmente, se ordenó notificar al demandado de conformidad con los arts. 290 y siguientes del C.G del P., de forma personal, por cuanto la solicitud de ejecución no fue presentada dentro del término indicado en el inciso 2 del Art. 306 del C.G del P.

La parte demandada se notificó por conducta concluyente según se desprende del contenido del auto del 21 de octubre de 2019 quien presentó de forma oportuna contestación a la demanda de la que se desprenden las excepciones de mérito que definió como:

- I) *INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE PAGAR CLAUSULA PENAL CON RESPECTO AL CONTRATO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 47 Nro. 52ª – 15, PISO 1 Y EN SUBSIDIO REDUCCIÓN DE PENA.*
- II) *EXCEPCIÓN DE PAGO EN RELACIÓN A LOS CÁNONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 52ª Nro. 46 – 14 LOCAL A 101 Y A 102 Y EN SUBSIDIO REDUCCIÓN DE LA PENA.*

Argumenta la primera de esas excepciones indicando que sobre el inmueble Ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª – 15, piso 1, se resolvió nada en la sentencia, pues ese inmueble fue entregado a sus propietarios de forma voluntaria, en consecuencia, expresa que no se declaró el incumplimiento contractual, situación que hace improcedente exigir la cláusula penal. Así mismo, solicita que en caso de que no prospere absolutamente esa excepción se reduzca la pena según el contenido de los Arts. 1596 del C.C. y 867 del C.co. consistente en que en el evento de incumplirse parcialmente el deudor tiene derecho a que se rebaje en forma proporcional la cláusula penal.

Frente a la segunda de las excepciones indica que los cánones comprendidos entre los meses de marzo a julio de 2017 respecto del

inmueble ubicado en la Carrera 52ª Nro. 46 – 14 local A 101 Y A 102 ya fueron cancelados, tal y como indica desprenderse de los recibos de consignación del 12 de junio de 2017 por valor de \$20.000.000 y del 13 de julio de 2017 por valor de \$1.002.300 recibos que fueron puestos en conocimiento del arrendador mediante comunicación del 12 de julio de 2017. Así mismo, frente a la reducción de la suma por cláusula penal aduce los mismos argumentos indicados para la excepción que antecede.

En proveído con fecha del 16 de diciembre (Fl. 67) se dio traslado de las excepciones de mérito propuesta conforme lo establece el artículo 443 del Código General del Proceso, excepciones frente a las cuales el demandante omitió pronunciarse al respecto.

Posteriormente, mediante providencia del 6 de febrero del presente año, teniendo en cuenta que solo había pruebas documentales por practicar y atendiendo lo dispuesto en el art. 278 del C.G del P., se dispuso dictar sentencia anticipada para lo cual se otorgó el término de 5 días para que las partes presentaran por escrito sus alegaciones de conclusión.

Dentro de ese término únicamente se pronunció al respecto la parte accionada, quien adujo básicamente los mismos hechos y argumentos presentados en la contestación de la demanda.

Memoradas estas actuaciones procesales se procederá a tomar la decisión de fondo por lo que se tendrán en cuenta las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES**

### **2.1. El problema Jurídico.**

Procederá esta judicatura a determinar si está probado el pago alegado por la parte demandada con las pruebas recaudadas del proceso. Igualmente, si hay lugar a exonerar a la demandada de la condena por cláusula penal o acceder a la rebaja de la misma.

### **2.2. Presupuestos procesales**

El plenario reúne todos los presupuestos procesales exigidos por la Ley para un pronunciamiento de fondo, tales como: competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además, no se advierten irregularidades que constituyan causal de nulidad.

### **2.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO TÍTULO EJECUTIVO.**

Establece el Art. 14 de la Ley 820 de 2003 la posibilidad de exigir judicialmente mediante la vía ejecutiva las obligaciones de carácter económico que se desprendan de un contrato de arrendamiento, teniendo como título ejecutivo ese mismo documento.

Así mismo, el Art. 384 del mismo estatuto procesal establece las disposiciones normativas especiales para adelantar los procesos de restitución de tenencia, entre ellas la posibilidad de ejecutar, dentro del mismo expediente, las obligaciones dinerarias correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados, las costas, perjuicios o cualquier suma derivada del contrato o de la sentencia que eventualmente haya sido proferida, haciendo claridad de las consecuencias procesales surgidas según el momento en el que se realice la presentación de la solicitud de ejecución.

Establece la norma referida que, si la solicitud de ejecución es presentada dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o de la aprobación de las costas liquidadas en caso de que la sentencia se haya condenado a ellas, las medidas cautelares decretadas en el proceso verbal de restitución de tenencia continuarán vigentes y además, la notificación de quien participó como demandado en dicho proceso se realizará por estados. En caso contrario, esto es, en el evento de que la solicitud de ejecución se presente con posterioridad a esos 30 días otorgados por ley, la notificación de la parte demandada debe realizarse personalmente. Igualmente, vencidos esos 30 días sin que se haya solicitado la ejecución de las obligaciones derivadas de la sentencia o del contrato, debe el juez de conocimiento ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

De este marco normativo se desprende entonces el carácter ejecutivo del contrato de arrendamiento siempre y cuando cumpla además con los requisitos establecidos en el Art. 422 del C.G del P., concerniente a que las obligaciones en él contenidas sean claras, expresas y exigibles.

### **2.4. ANÁLISIS DEL CASO**

Mediante la presentación de la solicitud ejecutiva, pretendió el accionante exigir judicialmente el pago de las obligaciones derivadas de los contratos

de arrendamiento visibles a folio 1 a 5 y 6 a 10, del expediente relativo al proceso verbal sumario de restitución de tenencia con radicado 2017-00782, y de la sentencia ahí proferida por el despacho en audiencia celebrada el 16 de noviembre de 2018.

Por considerar haberse cumplido cada una de las exigencias mínimas establecidas en los Arts. 14 de la Ley 820 de 2003, Art. 384 y 422 del C. G. del P, se profirió mandamiento de pago en contra del deudor, quien una vez notificado propuso recurso de reposición frente a esa providencia, recurso que no prosperó pues el Despacho no acogió los argumentos presentados como se observa en auto del 5 de diciembre de 2019 (Fl. 64).

No obstante, la parte demandada se resiste de fondo a la presente ejecución aduciendo como excepciones de mérito las siguientes: **i)** inexistencia de obligación de pagar clausula penal con respecto al contrato del inmueble ubicado en la calle 47 nro. 52ª – 15, piso 1 y en subsidio reducción de pena **y ii)** excepción de pago en relación a los cánones del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 52ª nro. 46 – 14 local a 101 y a 102 y en subsidio reducción de la pena.

Excepciones que serán estudiadas por esta judicatura de forma independiente:

- I) *INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE PAGAR CLAUSULA PENAL CON RESPECTO AL CONTRATO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 47 Nro. 52ª – 15, PISO 1 Y EN SUBSIDIO REDUCCIÓN DE PENA.*

Argumenta sucintamente que respecto del inmueble ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª – 15, piso 1 no se resolvió nada en la sentencia del proceso verbal sumario conocido por el despacho, situación que hace improcedente exigir la cláusula penal teniendo en cuenta que no existe prueba del incumplimiento contractual. A su vez solicita que, en caso de que no prospere esa excepción, se reduzca la pena por la que fue ejecutado pues debe recordarse que fue un incumplimiento parcial que según lo dispuesto en los Arts. 1596 del C.C. y 867 del C.co., se le atribuye al deudor el derecho a que se rebaje en forma proporcional esa pena.

Al respecto dice el Art. 1592 del Código Civil lo siguiente:

*"ARTICULO 1592. <DEFINICION DE CLAUSULA PENAL>. La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal."*

Bajo ese aspecto, puede definirse esta figura jurídica de forma sencilla como aquella cláusula contractual accesoria encaminada a blindar el cumplimiento de una obligación mediante la determinación de una sanción, normalmente económica, al comprobarse el incumplimiento de las obligaciones contractuales, es decir, su fundamento final es garantizar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Ahora bien, es claro para el despacho que la exigibilidad de la cláusula penal está sometida a condición suspensiva, pues sus efectos nacen a la vida jurídica, o más bien, solo se podrá exigir, una vez se demuestre el incumplimiento de la obligación por parte de alguno de los contratantes.

En consecuencia, como requisito previo a su ejecución, debe haberse demostrado en sede judicial el incumplimiento por parte del sujeto contractual frente al cual se pretende hacer exigible esa cláusula.

Sobre este tópico, es decir, aquel referente a los títulos ejecutivos u obligaciones ejecutivas contractuales, se ha pronunciado el Dr. JAIME AZULA CAMACHO, señalando.

*"Contractuales. Son los originados en actos celebrados mediante acuerdo de voluntad de las partes, sea que se hallen contenidos en documentos públicos, como sucede con la hipoteca o la venta de inmuebles, que deben constar en escritura pública, o en documento privado, como el contrato de arrendamiento.*

*En los actos bilaterales – como ya se dijo y lo ha sostenido la jurisprudencia -, la viabilidad de la ejecución está condicionada no solo a que la obligación reclamada cumpla las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, sino que quien reclama su satisfacción o pago haya cumplido con las suyas y lo demuestre, en caso que no conste en el respectivo documento o manifieste estar presto a atenderlas, cuando basta afirmarlo. Se refiere a las obligaciones a cargo del ejecutante causadas con antelación al proceso, pues es ese el momento o la oportunidad que se toma como referencia.*



*Entonces, en este tipo de actos jurídicos, **el juez analiza tales supuestos o requisitos y, solo si se cumplen, puede admitirse la ejecución; en caso contrario, tal posibilidad no existe,** aunque el camino queda abierto a las partes para acudir vía declarativa y solicitar la resolución por mutuo disenso. Por esta razón, no puede sentarse como premisa general la posibilidad de obtener el recaudo ejecutivo de las obligaciones que surgen de los contratos bilaterales”<sup>1</sup>*

En ese sentido, la viabilidad de exigir ejecutivamente una cláusula penal, está supeditada a que la misma cumpla los requisitos de la claridad, expresión y exigibilidad establecida en el Art. 422 del C.G del P., exigibilidad esta última que sólo podrá nacer una vez se haya demostrado el incumplimiento de quien funge como demandado.

Ahora bien, fijado ese marco normativo, debe recordarse que para el caso en concreto se libró mandamiento ejecutivo, entre otras cifras de dinero, por la suma de **\$17.820.000**, por concepto de la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento respecto del local ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª -15 piso 1, la cual equivale a 3 cánones de arrendamiento, no obstante, no reposa en el expediente prueba alguna que demuestre el incumplimiento contractual que convierta pura y simple la obligación respecto de esa cláusula sobre el bien ubicado en la calle 47 #52ª15 piso 1º.

Debe recordarse entonces que, como bien lo manifestó el extremo procesal pasivo, durante el proceso verbal sumario inicialmente presentado, nada se demostró respecto del incumplimiento contractual con relación al inmueble ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª -15 piso 1, pues como puede verificarse del contenido del audio y vídeo de la audiencia celebrada (Fl. 99 del expediente del proceso restitución) y las demás pruebas visibles en ese expediente, la entrega del mismo fue realizada de forma voluntaria sin haberse entablado controversia alguna en esa instancia procesal, pues la terminación contractual y orden de restitución en la sentencia fue sobre el otro bien ubicado en la carrera 52 A #46-14 locales A 101 y A 102.

En ese sentido, considera esta judicatura que le asiste razón al demandado en resistirse a la ejecución de la cláusula penal pretendida con respecto a ese inmueble, pues a la luz del contenido probatorio allegado no se observa que se haya demostrado el cumplimiento de la

---

<sup>1</sup> Manual de Derecho Procesal, Jaime Azula Camacho, Tomo IV, Procesos Ejecutivos, pág. 23.

condición suspensiva a la que se enfrenta la exigibilidad de esa pena, lo que únicamente sucedería al haberse declarado el incumplimiento contractual por parte del demandado.

Así las cosas, habrá de ordenarse cesar la ejecución por el valor de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento celebrado, cuyo objeto es el bien inmueble ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª -15 piso 1.

Por último, como es lógico, cabe resaltar que no habrá de estudiarse el segundo fundamento de esa excepción relativa a la disminución de la pena.

II) *INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE PAGAR CLAUSULA PENAL CON RESPECTO AL CONTRATO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 52 A #46-14 A 101 y A102, Y EN SUBSIDIO REDUCCIÓN DE PENA.*

Frente a esta excepción manifiesta que los cánones comprendidos entre los meses de marzo a julio de 2017 respecto del inmueble ubicado en la Carrera 52ª Nro. 46 – 14 local A 101 Y A 102 ya fueron cancelados, tal y como indica desprenderse de los recibos de consignación del 12 de junio de 2017 por valor de \$20.000.000 y del 13 de julio de 2017 por valor de \$1.002.300 recibos que fueron puestos en conocimiento del arrendador mediante comunicación del 12 de julio de 2017. Así mismo, frente a la reducción de la suma por cláusula penal aduce los mismos argumentos indicados para la excepción que antecede.

Es menester indicar que jurídicamente el término "*excepción*" se entiende como la proposición de un medio de defensa dirigido a resistirse a las pretensiones de una demanda, enunciando diferentes circunstancias que sustente la acción de defensa que se discute.

Como medio de defensa y de conformidad con lo establecido en el Art. 167 del C. G del P., rige para el excepcionante el deber de asumir la carga de la prueba dirigida a lograr en el fallador la certeza de la existencia de las circunstancias o hechos enunciados por el pretensor o por el resistente de la misma, como es el presente caso.

Al respecto expone la Corte Constitucional:

*"Una de las principales cargas procesales cuando se acude a la administración de justicia, en general, y a la jurisdicción civil, en*

*particular, es la concerniente a la prueba de los hechos que se alegan. La carga de la prueba es un elemento característico de los sistemas procesales de tendencia dispositiva. Se conoce como principio "onus probandi", el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo"*<sup>2</sup>

En igual sentido se ha pronunciado la Honorable Corte Suprema de Justicia al indicar:

*"En las controversias judiciales, por regla general, cada una de las partes acude al juez con su propia versión de los hechos, esto es, que presenta enunciados descriptivos o proposiciones fácticas a partir de las cuales pretende generar un grado de convencimiento tal, que sea suficiente para que se emita un pronunciamiento favorable al ruego que se eleva ante la jurisdicción. Dicho de otro modo, en el punto de partida de toda controversia procesal, cada uno de los extremos del litigio intenta convencer al juez de que las descripciones que presenta coinciden con la realidad y, a partir de aquéllas, justamente, propicia el litigio.*

*De esa manera, cuando hay una genuina contención, el sistema exige que cada uno de los contendientes correlativamente contribuya a que el juez supere el estado de ignorancia en el que se halla respecto de los hechos debatidos, tarea que por lo general concierne al demandante respecto de sus pretensiones, y al demandado respecto de las excepciones.*

*Desde luego, al juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invoca."*<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-086 de 2016. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 28 de mayo de 2010. Exp. 23001-31-10-002-1998-00467-01.M.P. Edgardo Villamil Portilla.

Revisados los documentos allegados por las partes encuentra esta judicatura que realmente no se logró determinar de forma clara y precisa sobre cuál de los contratos de arrendamiento fueron realizadas las consignaciones aducidas por la parte ejecutada, pues si bien a folio 60 se incorporó escrito dirigido al demandante FREDY DAVID VÁSQUEZ FERNÁNDEZ, lo cierto es que dicho documento no tiene constancia de radicación o entrega, por lo que no logra esta operadora jurídica tener certeza sobre para cuál de los contratos de arrendamiento se había realizado los pagos cuya pruebas reposan a folios 60 y 61 de este expediente, siendo esta una carga procesal de quien presenta la excepción.

Ahora, como se desprende del escrito presentado por el demandante, visible a folio 1 a 4 de este expediente, el mismo adujo que los abonos habían sido imputados a las obligaciones adeudadas respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª -15 piso 1, incluso solicitando librar mandamiento ejecutivo por los saldos insolutos una vez imputados esos pagos.

En ese sentido, tener en cuenta dichos pagos para el contrato correspondiente al bien cuya dirección es la Carrera 52ª Nro. 46 – 14 local A 101 Y A 102, sería desconocer la imputación que ya ha sido efectuada por el demandante, quien además pudo haber obrado de conformidad con el Art. 881 del C.Co.

En ese sentido, no prosperará esta excepción pues no logró demostrar el ejecutado que los pagos que alega, hayan sido efectuados respecto de ese inmueble y no frente al otro del cual también se pretenden cánones, y por el contrario, se logra inferir que el mismo acreedor los imputó frente al otro contrato de arrendamiento, ajustando incluso sus pretensiones a ese hecho.

Ahora, respecto de la disminución de la cláusula penal aducida como excepción subsidiaria, debe el despacho indicar lo siguiente.

Establece el Art. 1596 del Código Civil:

*"ARTICULO 1596. <REBAJA DE PENA POR CUMPLIMIENTO PARCIAL>. **Si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de***

*cumplimiento de la obligación principal.*" (Negrilla fuera del texto original)

Bajo ese fundamento jurídico, es claro que la rebaja de la pena únicamente tiene asidero en aquellos casos en los que el incumplimiento de la obligación principal respaldada con la pena haya sido parcial, le asiste al contratante incumplido el derecho de solicitar una reducción proporcional de la pena.

Bajo ese aspecto, es de resaltar, como se expresó en párrafos anteriores, que el ejecutado no logró demostrar que el pago parcial aducido haya sido efectuado respecto del inmueble ubicado en la Carrera 52ª Nro. 46 – 14 local A 101 Y A 102, en efecto, no está suficientemente demostrado para esta judicatura el cumplimiento de los presupuestos de hecho indicados en la norma citada para el reconocimiento de este derecho, por el contrario, de las demás piezas procesales y de la misma presentación de esta solicitud de ejecución, se logra inferir que frente a este bien ha de prevalecer el incumplimiento total de la obligación.

Bajo ese entendido, tiene plena validez continuar la ejecución por el valor de la cláusula penal acordada por las partes respecto del bien ubicado en la Carrera 52ª Nro. 46 – 14 local A 101 Y A 102, además, vale la pena recordar que en sentencia dictada en el proceso verbal sumario del que se desprende esta ejecución se declaró haberse incumplido el contrato respecto de ese inmueble, situación que ahora hace exigible la solicitud de ejecución.

### III. EXCEPCIÓN DE PAGO CON RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN LA CARERA 52ª Nro. 46 – 14 local A 101 Y A 102

Dice la parte ejecutada para argumentar tal excepción, que realizó dos pagos uno de \$20.000.000, y otro de \$1.002.300.

Frente al primero de \$20.000.000, es claramente conocido desde el proceso verbal sumario, tanto así que el mismo demandante lo afirmó en la demanda ejecutiva y decidió imputarlo a los cánones adeudados respecto del bien ubicado en la calle 47#52 a15, tanto así que respecto de ese bien se indicó en la demanda verbal adeudar \$23.760.000, pero ya en la ejecutiva, decidió el demandante imputarlo todo a capital, cuando pudo haberlo imputado primero a pagar intereses moratorios, y es por ello que respecto de dicho bien solo pretende el restante \$3.760.000, sin perjuicio de lo adeudado por los incrementos. Lo que permite ver como

los 20.000.000 abonados sí fueron tenidos en cuenta por el demandante, y los tuvo en cuenta de la forma más ventajosa para la demandada.

Ahora, respecto del pago de la suma de \$1.002.300 consignado el 13 de julio de 2017 y probado a folio 63( C.ejecutivo) no se otea que la parte demandante lo hubiere imputado a ningún canon, por lo que dicho valor deberá ser tenido en cuenta en la futura liquidación del crédito, desde la fecha del mismo, ahora como no se tiene certeza de a cuál de los dos inmuebles se hizo, y no se pretende intereses moratorios, ni se libraron en el mandamiento de pago, deberá ser imputado tal abono al total de lo adeudado.

Finalmente, de conformidad con lo indicado en el Art. 366 del C.G del P., se condenará en costas y agencias en derecho al demandado en favor de la parte accionante.

Sin más consideraciones por hacer, el **Juzgado Dieciséis Civil Municipal De Oralidad De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **F A L L A:**

**PRIMERO:** Declarar probada la excepción denominada inexistencia de obligación de pagar cláusula penal con respecto al contrato del inmueble ubicado en la calle 47 nro. 52<sup>a</sup> – 15, piso 1.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena cesar la ejecución respecto del valor de **\$17.820.000**, por concepto de la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Calle 47 Nro. 52<sup>a</sup> -15 piso 1.

**TERCERO:** Prospera la excepción de pago parcial, por lo que se ordena tener en cuenta a favor de la demandada la suma de \$1.002.300, en la futura liquidación de crédito a favor de la demandada, en la forma descrita en la parte motiva de la sentencia.

**CUARTO:** Se niegan las demás excepciones.

**QUINTO:** En consecuencia, se ordena seguir adelante la ejecución en favor de **FREDDY DAVID VÁSQUEZ FERNÁNDEZ** y en contra de **LUZ MARINA GARCÉS** por las demás sumas de dinero sobre las cuales se libró mandamiento ejecutivo en providencia del 21 de febrero de 2019

(Fl. 5), a excepción de aquella contenida en el literal F del numeral primero, relativa a la cláusula penal respecto de contrato de arrendamiento por el inmueble ubicado en la Calle 47 Nro. 52ª -15 piso 1.

**SEXO:** Decretar la liquidación del crédito conforme con lo dispuesto en el Artículo 446 del Código General del Proceso, advirtiéndole que deberán tenerse en cuenta en ella el abono reconocido en el numeral 3 de \$1.002.300, en la forma descrita en la parte motiva de la sentencia

**SÉPTIMO:** De ser el caso, se ordena el avalúo y remate de los bienes embargados previo secuestro de los mismos.

**OCTAVO:** Se condena en costas a la parte demandada en a favor de la demandante, las cuales se liquidarán por secretaria conforme lo dispone el Artículo 366 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE**

  
**MARLENY ANDREA RESTREPO SANCHEZ**  
**JUEZ**

**JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Se notifica el presente auto por  
ESTADOS No. 045 de 2020.

Hoy 12 de mayo de 2020 a las 8:00 a.m.



**SECRETARIA**