



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, cuatro de junio de dos mil veintiuno

Rad: 05001-31-03-003-2021-00173-00

Asunto: Deniega mandamiento ejecutivo
Auto Nro:

I- OBJETO

Revisada la demanda encuentra el despacho que procede negar el mandamiento ejecutivo deprecado por la parte actora en cuanto a la cláusula penal, por las razones que pasarán a exponerse y rechazar por competencia por factor cuantía.

II. ANTECEDENTES.

Del libelo genitor, se observa que el actor dentro del acápite de las pretensiones solicita que se libere mandamiento por las siguientes sumas: (i) \$ 75.563.070 correspondiente a cuatro cánones de arrendamiento más los intereses de mora que se causen, (ii) \$60.533.646 equivalentes a la cláusula penal que se pactó por el incumplimiento del contrato que presenta como base para que se de apertura al escenario ejecutivo. Sobre el particular, el Despacho hace las siguientes

III. CONSIDERACIONES

El artículo 14 de la ley 820 de 2003 señala “*las obligaciones de pagar sumas de dineros a cargo de cualquiera de las partes será exigible ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil*”. Es decir, que para que se pueda reclamar por vía ejecutiva una obligación dineraria contenida en un contrato de arrendamiento debe estar clara, expresa y que actual mente sea exigible (artículo 422 C. G. del P.)

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 84, numeral 5° del C.G.P., precepto que es desarrollado por el Art. 430 ibídem, el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y, en consecuencia, para proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito para la ejecución, esto es, **que arroje plena certeza sobre la existencia de una obligación clara, expresa y exigible,** a cargo del deudor y a favor del acreedor, en los términos en que así lo establece el art. 422 C.G.P.¹

La claridad del título ejecutivo implica que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación (plazo o condición), presupuesto sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de su exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento. Al respecto la doctrina ha precisado:

“...Que el documento contenga una obligación clara, significa **que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza,**

¹ El artículo 422 del C.G.P. preceptúa que “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 (...)”.

límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende...”²

En el asunto *sub examine* la parte demandante aporta como título ejecutivo un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Cra. 15 N° 94-85 local 02 de la ciudad de Medellín, celebrado entre la Sociedad Área Comercial 95 Villa S en C, como arrendador, y Jimbei S.A.S, Fabian David Cardona Giraldo y Sandra Milena Muñoz Sepúlveda como arrendatarios.

El objeto de la pretensión es que se libre orden de apremio en contra los arrendatarios, habida cuenta que, según la parte actora, no han pagado los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de junio, julio agosto y septiembre de 2020, más la cláusula penal por el incumplimiento en los pagos de los referidos cánones

Sin embargo, la obligación que pretende ejecutar la parte actora, en cuanto a la cláusula penal, no cuenta con la claridad requerida para ser ejecutada en el presente escenario compulsivo. El valor de la penalidad de que trata la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento no es diáfano, pues admite diversas interpretaciones que no resultan plausibles al tenor del artículo 422 del C.G.P. que exige que la obligación cuente con la claridad suficiente, a tal punto que no deban hacerse elucubraciones y su sentido simple lectura sea suficiente para arribar a una unívoca interpretación, lo cual no sucede en el presente caso.

² BEJARANO, Ramiro. PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS. Editorial Temis. Bogotá. 2016 p. 446.

En efecto, la parte ejecutante estriba su pretensión ejecutiva de la sanción en la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento que en su tenor literal reza:

CLÁUSULA PENAL: el incumplimiento total o parcial por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de cualquiera de las obligaciones de este contrato, lo (s) constituirá (n) deudora (es) de la otra parte por la suma de \$60.533.646 (73.10) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha de incumplimiento, a título de penal, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

Si se lee con detenimiento la cláusula citada, se puede observar sin esfuerzos que la misma no tiene una unívoca o unísona interpretación; **por lo menos dos interpretaciones diferentes, que varían el monto que podría reclamarse en este escenario, pueden desprenderse de la lectura de la obligación.** Nótese que el tenor literal de la cláusula dice que el monto es por el valor de \$ 60.533.646 y entre paréntesis anotan 73.10 salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento; ¿será que el valor de 60.533.646 corresponde a 73.10 smmv para el 2020?, ¿serán 60.533.646 smmv el valor de la cláusula penal? En la forma en que fue redactada la cláusula contractual, sería dable afirmar que cualquiera de las interpretaciones es posible.

En efecto, el valor de la cláusula penal es un completo enigma en el presente contrato. Si se efectúa el cálculo de los Salarios Mínimo Mensuales Vigentes para el año 2020, año en el cual se dio el incumplimiento, en las diversas formas en que la confusa cláusula puede dar a entender que se aplicaría, se arriban a valores muy diversos veamos: i) para el 2020 el smmv era correspondía la valor de \$877.802, si multiplicamos este valor por 73.10 nos arroja una cifra de \$64.167.326, cifra muy diferente a la estipula en la cláusula decimo segunda del contrato; ii) o si multiplicamos el valor de salario

mínimo mensual del 2020 por 60.533.646 la cifra sería exorbitante. Las anteriores cifras ofrecen un escenario de dubitación e incertidumbre que no son propias de este escenario ejecutivo, cuya característica esencial es la certeza (claridad, exigibilidad y expresividad) y la insatisfacción del derecho. Una oscuridad que da apertura a todas las elucubraciones que aquí se han enrostrado, solo da cuenta efectiva de los rasgos propios de una obligación incierta e insatisfecha que es característica de un procedimiento declarativo. Mal haría el despacho en simplemente aceptar la interpretación del demandante respecto a la cláusula, cuando diversos entendimientos son posibles y ello es óbice efectivo para desprender la claridad de que trata el artículo 422 del C.G.P.

Así las cosas, y teniendo presente que al tenor del artículo 422 del C. G. del P. la claridad de las obligaciones es factor determinante para la apertura de la vía ejecutiva, imperioso resultará denegar la orden de apremio peticionada por la cláusula penal.

Ahora bien, se tiene que dentro de las pretensiones también se solicitó que se libraría mandamiento de pago por la suma de \$75.563.070 correspondiente a cuatro cánones de arrendamiento más los intereses de mora que se causen. Sobre esto, hay que indicar que de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la ley 820 de 2003, y al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del C. G. del P., es viable librar mandamiento de pago por estos conceptos.

Así pues, atendiendo que sólo procede librar mandamiento de pago por los cuatro cánones de arrendamientos con sus intereses de mora, encuentra este Despacho que estamos ante un proceso que de conformidad con el artículo 25 de C.G. del P. no supera la mayor cuantía, y por ello, habrá de declararse la falta de competencia para conocer del asunto, y como

resultado de esto, se ordenará remitir el expediente a los Jueces Civiles Municipales de Medellín (reparto) para que asuma competencia en el presente caso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Denegar el mandamiento ejecutivo respecto de la cláusula penal, por las motivaciones aquí consignadas.

SEGUNDO: Rechazar la presente demanda por falta de competencia.

TERCERO: remitir el expediente a los Jueces Civiles Municipales de Oralidad de Medellín (reparto), para que asuma competencia.

NOTIFÍQUESE

Firma Electrónica

ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO

JUEZA

Firmado Por:

ANGELA MARIA MEJIA ROMERO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

ada826b777124ee3b036f17c9248990fae0dbe49923182625b6ce643f6b5dfa

c

Documento generado en 04/06/2021 06:49:47 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>