

Constancia secretarial. Le informo señor juez, que la presente demanda fue repartida por la oficina de apoyo judicial, a través de correo electrónico, el día doce (12) de agosto del 2020. A Despacho. Medellín, 27 de agosto del 2020.

JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
Secretario.



JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Veintisiete (27) de agosto del dos mil veinte (2020)

Proceso	Ejecutivo
Demandante	Grupo A Inmobiliaria S.A.S
Demandado	Juan Mauricio Parra Estupiñan
Radicado	05 001 31 03 006 2020 00187 00
Int. No.	- Niega Mandamiento De Pago
Sus. No.	- Reconoce personería

Procede el despacho, a realizar el estudio de admisibilidad de la presente demanda, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

La sociedad Grupo A Inmobiliaria S.A.S, a través de apoderado Judicial, presentó demanda ejecutiva, solicitando librar mandamiento de pago en contra de Juan Mauricio Parra Estupiñan, por la suma de \$500.000.000.oo más intereses moratorios por concepto de la cláusula penal contenida en el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las partes.

CONSIDERACIONES.

Establece el artículo 422 del Código General del Proceso:

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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero

sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184. (Negrilla fuera de texto).

A Su turno el artículo 427 del mismo código establece:

“ARTÍCULO 427. EJECUCIÓN POR OBLIGACIÓN DE NO HACER Y POR OBLIGACIÓN CONDICIONAL. Cuando se pida ejecución por perjuicios derivados del incumplimiento de una obligación de no hacer, o la destrucción de lo hecho, a la demanda deberá acompañarse el documento privado que provenga del deudor, el documento público, la inspección o la confesión judicial extraprocesal, o la sentencia que pruebe la contravención.

De la misma manera deberá acreditarse el cumplimiento de la condición suspensiva cuando la obligación estuviere sometida a ella.” (Negrilla fuera de texto).

De las normas transcritas, se desprende que solo se pueden demandar las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él, como también las obligaciones que emanen de una sentencia o providencia que tenga fuerza ejecutiva conforme la ley; sin embargo, cuando la obligación se encuentra sometida a condición suspensiva, a la demanda debe acompañarse prueba del cumplimiento de dicha condición.

Caso Concreto.

En el presente asunto, se demanda la ejecución del pago de una suma de dinero, contenida en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre GRUPO A INMIBILIARIA S.A.S y JUAN MAURICIO PARRA ESTUPIÑAN, el 15 de diciembre del 2019; en el que se estipuló una cláusula penal en la que, por quien incumpliere alguna o varias de las obligaciones del contrato, pagaría al contratante cumplido, o que se hubiere allanado a cumplir, el 10% del valor del negocio a título de compensación.

En cuanto a la cláusula penal, se tiene que es accesoria a la obligación principal y por regla general, tiene como finalidad la de ser una apreciación anticipada de los perjuicios, sin embargo, también puede cumplir otra finalidad como lo es la de servir de garantía, lo cual se hace mediante el pacto expreso e inequívoco de las partes. Así se entiende cuando los contratantes, por autorización de la ley, acumulan los conceptos de indemnización de perjuicios y pena; por lo que esta última no puede ser mirada como un cálculo anticipado de la primera, sino como una sanción encaminada a forzar al deudor a cumplir con sus obligaciones.

Sabido es que la obligación condicional es la que depende de un acontecimiento futuro que puede pasar o no; y esta es suspensiva cuando, mientras no se cumpla suspende la adquisición del derecho, véase artículos 1530 y 1536 del Código Civil.

En ese orden de ideas, toda vez que la cláusula penal se estipula como una sanción ante un eventual incumplimiento de las obligaciones, se tiene que el derecho a reclamarla sólo nace cuando se presente dicho incumplimiento; es decir, que su exigibilidad esta condiciona al acaecimiento de tal evento, así mismo requiere que quien la reclame haya cumplido con las obligaciones a su cargo o se haya allanado a cumplirlas.

En el presente asunto, de la lectura de dicha cláusula, se desprende que el demandado se hace deudor de la pena solo en el evento en que incumpla cualquiera de las obligaciones del contrato, es decir, que el derecho a reclamar tal pena por parte del **contratante cumplido**, no se adquiere mientras no se cumpla la condición, esto es, el incumplimiento de una de las obligaciones del contrato y que el presunto acreedor haya cumplido con sus obligaciones o se haya allanado al mismo.

Así las cosas, como la cláusula penal objeto de este proceso está condicionada a que se presente un hecho futuro, de conformidad con lo estipulado por el artículo 427 del Código General del Proceso, a la demanda ejecutiva debió aportarse uno de los documentos enlistados en dicho artículo, en el que se probará la condición estipulada, esto es, el incumplimiento de una de las cláusulas del contrato y la acreditación de que la acá ejecutante haya cumplido con sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas.

En conclusión como la cláusula penal, trata de una obligación sometida a condición suspensiva, esto es, al cumplimiento del ejecutante o allanamiento al mismo y el incumplimiento de una de las obligaciones a cargo del ejecutado, y no se arrimó prueba que acreditara que la parte demandante hubiera cumplido sus obligaciones o por lo menos se hubiera allanado a cumplirlas, es decir, acreditar el cumplimiento de las condiciones que dieran lugar al surgimiento de la obligación de pagar la pena estipulada en el contrato de promesa de compraventa, se negará el mandamiento de pago solicitado.

En consecuencia, el **JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN;**

RESUELVE:

Primero. NEGAR el mandamiento de pago solicitado por Grupo A Inmobiliaria S.A.S, en contra de Juan Mauricio Parra Estupiñan, por lo expuesto en la parte motiva.

Segundo. ORDENAR la entrega de los anexos de la demanda a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

Tercero. ORDENAR el archivo del proceso, previas anotaciones en el Sistema de Gestión Judicial y los registros del Juzgado.

Cuarto. Se reconoce personería al abogado David Ángel Sánchez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.417.392 y portador de la Tarjeta Profesional No. 229.381; para que represente a la parte demandante en el presente proceso, en los términos y con las facultades conferidas en el poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ
JUEZ

c.b

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy <u>01/09/2020</u> se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. <u>064</u> .  JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO SECRETARIO
