

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DE ANTIOQUIA
JUZGADO DECIMO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Medellín, veintidós de febrero de dos mil veintiuno

Radicado. 050014003017-2020-00865– 00
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
Demandante: COSEINPRO S.A.S.
Demandada: JULIA EVELIA MENA DE MENA
RAUL VANEGAS ACERO
ASUNTO. Deniega Mandamiento de Pago

1. OBJETO

Una vez efectuado un estudio tanto al escrito de demanda como al título ejecutivo aportado con la misma, advierte el Despacho que deberá denegarse, tal como pasará a motivarse.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Del estudio del título allegado con la solicitud de demanda (Contrato de Arrendamiento de Inmueble-Acuerdo de Pago) es importante resaltar que de conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, 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.

2.2. El título ejecutivo complejo. Puede aducirse como título ejecutivo un documento o un conjunto de ellos que cumpla con las exigencias legales para su cobro ejecutivo. Debe entenderse que, con relación a la ejecución de obligaciones con base en varios documentos contentivos en su conjunto de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, la doctrina y la jurisprudencia han consentido en establecer que se está en presencia de un **título ejecutivo complejo**, el cual: *“en realidad, no se confunde con el documento, más sí con el derecho del acreedor. Ese derecho es uno y se compone de varios elementos... esos elementos pueden provenir de varios documentos. En ese caso se habla, por consiguiente, de título complejo”*¹.

Por ello, debe entenderse que su confección real resulta de un conjunto documental con estrecha vinculación entre cada integrante, de tal manera que de ese cuerpo compuesto puedan predicarse los elementos propios de las acreencias ejecutables, traducidas finalmente en concurrencias obligacionales claras, expresas y exigibles.²

2.3. Cláusula Penal

La cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada 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.

2.4. Caso concreto. Revisado el título arrimado al proceso, COPIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y COPIA DE ACUERDO DE PAGO.

Como hechos de la demanda, informó el demandante que entre las partes COSEINPRO S.A.S. representada legalmente por la señora CLAUDIA PATRICIA MARIN JIMENEZ y los señores: señores JULIA EVELIA MENA DE MENA y RAÚL VANEGAS ACERO, se suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sobre un inmueble ubicado en la Calle 41 No. 74-59 de la ciudad de Medellín, con un canon de \$2.900.000.00 mensuales, pagaderos de manera anticipada al arrendador, los cinco primeros días calendario de cada mes, con una duración de 12 meses, contados a partir del 1 de marzo de 2020, con prorrogas.

Dijo que por incumplimiento del contrato de arrendamiento se pactó entre las partes en su cláusula décimo quinta, que el incumplimiento por parte de los demandados, pagarían al arrendador, una suma equivalente al doble del precio mensual de arrendamiento estipulado en el contrato, facultándose al arrendador para su cobro si esto llegare a suceder, y que el contrato, constituirá prueba sumaria suficiente, para el cobro de la pena, por lo que pese a todo lo anterior, el 12 de septiembre de 2020, los arrendatarios manifestaron al arrendador, su intención de no continuar

¹Parra Benítez, Jorge. *Derecho Procesal Civil*. Medellín: Sello Editorial. 1ª edición 2010. p. 367.

²Ibíd.

ocupando el inmueble y dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito antes del vencimiento del mismo.

Mencionó que debido a lo anterior, se pactó entre las partes como acuerdo para tal fin, el pago a título de penalidad, el pago de dos cánones de arrendamiento, cada uno por valor de \$2.700.000.00, pagaderos los 5 primeros días del mes de octubre de 2020 y del mes de noviembre de 2020, respectivamente, además de la entrega material del inmueble para el día 30 de septiembre de 2020, en las mismas condiciones que recibieron el inmueble y la última cuenta de servicios públicos domiciliarios debidamente cancelada, para lo cual se suscribió un acuerdo de pago.

Adujo, que, a la fecha de presentación de esta demanda, solo se hizo entrega material del inmueble, pero no el pago de los valores acordados y suscritos por las partes, lo que es objeto de coro ejecutivo en este proceso, considerando que contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una suma de dinero, de lo cual presta mérito ejecutivo, por consagración expresa del artículo: 422 de la Ley 1564/2012.

En conclusión, solicita se libre mandamiento ejecutivo de pago, en contra de los señores JULIA EVELIA MENA DE MENA y RAÚL VANEGAS ACERO y a favor de CLAUDIA PATRICIA MARIN JIMENEZ, en calidad de representante legal de la empresa COSEINPRO S.A.S., por la suma de \$ 5.400.000.00 (CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M.L.) equivalentes a la cláusula penal, establecida tanto, en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en su cláusula DECIMO QUINTA, como en el acuerdo posterior suscrito por la arrendataria y su deudor solidario, por la terminación anticipada del contrato, con sus respectivos intereses moratorios por el incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y acuerdo posterior.

Como títulos presenta el demandante, el contrato de arrendamiento destinado a vivienda urbana, el cual, con vista al mismo, se desprende que éste no fue suscrito por el arrendador, y de otro lado, el acuerdo de pago, tampoco se suscribió ni se aceptó por el arrendador (acreedor), fuera de ello, no se indicó en el mismo que prestara mérito ejecutivo ni dicho documento cumple con los requisitos del artículo 553 del Código General del Proceso.

En cuanto al cobro de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, ésta halla su fuente en el incumplimiento que pende de una declaración, cuya vía no es el proceso ejecutivo

Por tanto, como se está demandando ejecutivamente con base en documentos que no alcanzan la categoría de títulos ejecutivos, habrá de negarse el mandamiento de pago solicitado por la parte demandante respecto a los documentos antes aludido.

Consecuencia, EL JUZGADO

RESUELVE:

PRIMERO. Negar el mandamiento de pago impetrada con el escrito de demanda.

SEGUNDO. Ordenar la devolución de los referidos documentos sin necesidad de desglose.

NOTIFIQUESE


MARÍA INÉS CARDONA MAZO
JUEZ

María Nancy Salazar Restrepo