



## JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

Valledupar – Cesar, 11 de abril de 2024

Referencia	<b>Proceso Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía</b>
Demandante	<b>HILDA DIGNORA QUIROG HERNÁNDEZ</b>
Demandado	<b>HERICA MARÍA ZULUAGA ARIAS Y YESID ALFONSO MANZANO PALOMINO</b>
Radicado	20001-40-03-008-2022-00164-01
Asunto	Resuelve Apelación

### I. ASUNTO

Procede este despacho a desatar el recurso de apelación contra el auto de fecha 19 de septiembre de 2022 proferido por el Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, al interior del proceso de la referencia, mediante el cual se abstuvo de librar mandamiento de pago porque consideró que no existía mérito para librar mandamiento de pago por la suma de \$6.000.000 correspondiente a los cánones de arrendamientos desde marzo a diciembre de 2022, cláusula penal por valor de \$1.800.000 y \$320.000 por intereses moratorios, teniendo en cuenta que el contrato terminó unilateralmente por los arrendatarios y que el inmueble está en manos de la demandante desde el 07 de marzo de 2022, por lo que los demandados no adeudan cánones de arrendamientos desde esa fecha hasta diciembre de 2022.

Entonces, al encontrarse el inmueble arrendado a disposición de la demandante cesa la obligación de los demandados respecto al canon mensual pactado.

Finalmente, señala la providencia que sí lo que pretende la actora es obtener el pago de la suma dineraria a la que se refiere el artículo 2003 del Código Civil a título de indemnización, el proceso ejecutivo no es la senda procesal idónea para ello.

### II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

La parte demandante apeló la decisión y argumentó que el proceso ejecutivo tiene su fundamento en la efectividad del derecho que tiene el demandante de reclamar del ejecutado el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible.

El contrato de arrendamiento que fue aportado con la demanda contiene una obligación actualmente exigible, éste fue suscrito el día 19 de diciembre de 2021, fecha de inicio 01 de diciembre de 2021 y fecha de terminación 30 de noviembre de 2022, esto se encuentra planteado en la cláusula quinta y sexta del acuerdo de voluntades pero como se dio un mes de gracia, entonces el contrato terminaba el 30 de diciembre de 2022 pero ese término no se cumplió porque abruptamente, anticipadamente y unilateralmente los arrendatarios lo dieron por terminado, desocupando el inmueble y fue por ello que le correspondió recurrir a un cerrajero para abrir y poder entrar al inmueble el 11 de marzo de 2022<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> A esta conclusión se llega, teniendo en cuenta el hecho 5 de la demanda que reza "(...) donde me trasladé el día 6 de marzo de 2022, no fue posible la entrega del local a pesar de que estuve tres días pendiente y atenta para la entrega del mismo, tuve que penetrar al inmueble, contratando a un cerrajero (...)".



La consideración que el contrato no surte efectos jurídicos porque fue terminado unilateralmente es una manera de obstaculizar la administración de justicia porque el contrato de arrendamiento se puede terminar anticipadamente, lo que se debe considerar son las consecuencias de esa terminación anticipada.

Entonces, cuando el contrato de arrendamiento es terminado anticipadamente, el pago de los cánones de arrendamiento pendientes de causar se debe pagar, si el contrato de arrendamiento es por 12 meses y el arrendatario lo termina a los 3 o 4 meses debe pagar los meses restantes como lo dispone el artículo 2003 del código civil.

### III. CONSIDERACIONES

El proceso ejecutivo tiene como objetivo la búsqueda de la satisfacción de una obligación, que, contenida en un documento escrito, proviene del deudor y constituye plena prueba en su contra, muestra el ser expresa, clara y exigible. Ello impone, que el proceso ejecutivo tenga como anexo obligatorio aquel documento, que de cumplir los requisitos comentados impone al operador judicial proferir la orden de pago tal como se le solicita o como la ley lo impone, sin poder hacer diferentes consideraciones de las que brotan del título mismo.

Las obligaciones para que puedan ser demandadas mediante un proceso ejecutivo deben ser claras, expresas y actualmente exigibles tal como lo dispone el artículo 422 del CGP, para el caso en concreto debe analizarse si el contrato suscrito entre HILDA DIGNORA QUIROGA HERNANDEZ y HERICA MARIA ZULUAGA ARIAS, YESID ALFONSO MANZANO PALOMINO el día 01 de diciembre de 2021 cumple con los requisitos para ser considerado como un título ejecutivo, así:

Entre los señores HILDA DIGNORA QUIROGA HERNANDEZ y HERICA MARIA ZULUAGA ARIAS, YESID ALFONSO MANZANO PALOMINO se suscribió contrato de fecha 01 de diciembre de 2021, el objeto fue el arrendamiento de un local comercial ubicado en esta municipalidad en el barrio San Fernando, el canon establecido fue la suma de \$600.000 mensuales, los cuales serían cancelados dentro de los cinco (05) días calendarios siguientes al treinta (30) de cada mes, el contrato tendría una duración de 12 meses desde el 01 de diciembre de 2021 hasta el 30 de noviembre de 2022, sin embargo, en el escrito de apelación la demandante afirma que "*(...) la suscrita le manifestó a los arrendatarios que el Contrato de arrendamiento empezaría a regir a partir del 1 de Enero de 2022, y así fue aceptado por los demandados, es decir le daba un mes de gracia o sea el mes de Diciembre de 2021 y los 10 días del mes de Noviembre de 2021, con el fin de que acomodaran en el local (...)*", sin embargo, en la cláusula quinta del contrato no se especificó fecha de entrega anticipada para el fin de llevar a cabo ajustes en la *ejecución* del objeto social del demandado<sup>2</sup>, de hecho existe una línea en blanco que no fue diligenciada donde se supone que debía indicarse la fecha de la entrega anticipada, entonces, para este despacho no está determinado la fecha real en que debió contabilizarse el pago del canon de arrendamiento.

La demandante tenía la posesión del inmueble desde al menos 11 de marzo de 2022, entonces no puede pretenderse que por vía ejecutiva se cancelen unos cánones de arrendamiento desde marzo a diciembre de 2022 cuando en realidad el inmueble ya estaba a disposición de la demandante, una cosa diversa es que se pretenda algún tipo de indemnización por el incumplimiento del contrato, lo cual debe ser ventilado mediante otra acción, aunado al hecho que al ser un

<sup>2</sup> Ver folio 2 del archivo de numeración 02 del expediente



contrato bilateral los arrendatarios no estarían en principio en la obligación de cumplir con el pago sí no tienen el inmueble en su poder, independientemente que el abandono del inmueble haya sido responsabilidad de éstos porque eso implica otro tipo de análisis que no puede ser discutido por su naturaleza en un proceso ejecutivo.

En este punto, se debe indicar que la recurrente trajo a colación el artículo 2003 del Código Civil, el cual establece "(...) *Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. (...)*", nótese que el legislador dispuso que para la aplicación de esa disposición debe demostrarse la culpa y no es mediante un proceso ejecutivo que se llegará a ese tipo de declaración.

Las obligaciones como la analizada que no permiten colegir de forma evidente su alcance y contenido desestiman el mérito ejecutivo del contrato de arrendamiento. Entonces, al no cumplirse los requisitos para que la obligación sea clara, expresa y exigible, en consecuencia, se encuentra ajustada la decisión del Juez de Primer Grado de no librar mandamiento, este despacho confirmará la decisión de primera instancia.

En esos términos, el Juzgado Quinto Civil del Circuito Valledupar,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto de fecha 19 de septiembre de 2022 proferido por el Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo expuesto.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas, por no haberse causado.

**TERCERO:** Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

#### **NOTIFIQUESE Y CUMPLESE**

**ROGGER JUNIOR CELSA RANGEL**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Roger Junior Celsa Rangel**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005 Oral**  
**Valledupar - Cesar**

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: **6d0dd11545a87b838e5b9141339801e44e65e60f9edeaddcbe39002e5c8321f3**

Documento generado en 11/04/2024 05:35:02 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>**