



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION

Purificación, seis (06) de Julio de dos mil veintitrés (2023).

Referencia : Proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía
Demandante : Agropecuaria Los Laureles, Sonia Guzmán
Muñoz y Miguel Esteban Peñaloza Barrientos.
Demandados : Josué David Salazar Roa.
Radicación : Número 73-585-40-89-001-2021-00098-01

I. ASUNTO A DECIDIR

Se deciden a continuación los recursos de apelación interpuestos por el apoderado judicial de la Sociedad ejecutante contra los numerales 6° a 10° de la parte resolutive de la sentencia de fecha 13 de marzo de 2023, respecto de la decisión en el Incidente de Levantamiento de medida cautelar; y, por el apoderado judicial del demandado, frente a los numerales 1° a 5° del mismo proveído, que decidió las excepciones de fondo propuesta por la parte ejecutada, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del asunto citado en la referencia.

II. ANTECEDENTES

2.1.- La demanda

La Sociedad AGROPECUARIA LOS LAURELES S.A.S. representada por la señora SONIA GUZMAN MUÑOZ, quien al mismo tiempo actúa como persona natural y, el señor MIGUEL ESTEBAN PEÑALOZA BARRIENTOS solicitan que se libre MANDAMIENTO DE PAGO a su favor y en contra del demandado JOSUE DAVID SALAZAR ROA, por la suma de \$110.000.000.00 M/Cte. los cuales corresponden conforme a la cláusula tercera y novena del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, es decir, el 20% del valor total del contrato; por los intereses legales a la tasa correspondiente y los moratorios al momento en que hubiere lugar y cuando se hace haga exigible la obligación; y, por las costas del proceso.

Se afirma que el demandado JOSUE DAVID SALAZAR ROA, suscribió a favor de los ejecutantes un contrato de arrendamiento de dos predios que conforman la Hacienda Palo Gordo, ubicada en la vereda Santa

Lucia, en el Municipio de Purificación Tolima, para la explotación del cultivo de arroz, con excepción del área de los mangos y las casas de habitación, los cuales se encuentran registrados bajo los números de matrícula inmobiliaria 368-1724 y 368-2116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación.

Que el valor total del contrato según la cláusula tercera se pactó en \$480.000.000.00 M/Cte. con incremento anual correspondiente al 3% durante la vigencia del contrato, habiéndose establecido como plazo del contrato el termino de 8 años, contados a partir de 1° de diciembre de 2020 y hasta el 1° de diciembre de 2028.

Que faltando siete (7) años y dos (2) meses para su terminación, el demandado manifestó a los arrendadores su voluntad firme de finalizar el plazo del contrato, sin indemnización alguna para los arrendadores, habiéndose presentado en los predios arrendados, retirando todas sus pertenencias, fecha desde la cual no se han podido contactar con el demandado a fin de encontrar una solución, proponiendo la cesión del contrato, pago de indemnización y otras vías de solución del conflicto, a lo cual se ha negado insistentemente, sin mostrar ningún ánimo conciliatorio sobre el particular, incumpliendo del todo con las obligaciones contempladas en el contrato de arrendamiento.

Que la cláusula novena establece que el contrato de arrendamiento presta merito Ejecutivo por incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato, a título de multa y, que el contrato base de la demanda fue suscrito por el demandado y se encuentra debidamente autenticado.

Que el contrato base de la ejecución fue otorgado por el demandado a favor de los ejecutantes y contiene obligaciones claras, liquidas, expresas y exigibles al tenor de lo establecido en la cláusula novena la cual reza que presta merito ejecutivo (Archivo 005 C1).

Atendiendo lo ordenado por el Juzgado en auto del 4 de agosto de 2021, mediante el cual se inadmitió la demanda (Archivo 007), la parte ejecutante subsanó la demanda, implorando que se libre mandamiento de pago en contra del demandado y a favor de los demandantes por la cláusula novena - penal del contrato equivalente a \$96.000.000.00 M/Cte. correspondientes al 20% del valor del contrato; por los intereses legales a la tasa correspondiente y los moratorios al momento en que hubiere lugar y cuando se hace haga exigible la obligación; y, por las costas del proceso (Archivo 010 C1).

III. EL TRÁMITE

Mediante auto del 13 de agosto de 2021 (Archivo 013), el Juzgado libró mandamiento de pago por la vía Ejecutiva de Menor Cuantía en contra de JOSUE DAVID SALAZAR ROA, mayor de edad y a favor de AGROPECUARIA LOS LAURELES representada legalmente por SONIA GUZMAN MUÑOZ, SONIA GUZMAN MUÑOZ como persona natural y MIGUEL ESTEBAN PEÑALOZA BARRIENTOS, por la suma de \$96.000.000.00 M/Cte. por concepto de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento correspondiente al 20% del valor del contrato; y negó la orden de pago por intereses legales ni moratorios por cuanto en la subsanación de la demanda no se aclaró ni se precisó las fechas en que se causaron los mismos.

Contra dicho proveído el demandado interpuso recurso de reposición (Archivo 020 C1), considerando que no existe título que preste mérito ejecutivo, que contenga una obligación clara, expresa y menos exigible, ya que la cláusula penal por la cual se libra mandamiento de pago, no contiene una obligación exigible a la fecha y la misma de por sí sola no constituye título ejecutivo para ser cobrado judicialmente.

De igual manera, dicho extremo de la litis contestó la demanda (Archivo 022), formulando las siguientes excepciones de fondo:

I) INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NO SER EXIGIBLE.

Arguye el excepcionante que deberá de reponerse y por ende negar el mandamiento de pago solicitado por la parte actora, por considerar que no existe título ejecutivo que preste mérito ejecutivo en el cual contenga una obligación clara, expresa y menos exigible a la fecha, ya que la cláusula penal que se le solicitó y que por la cual el despacho libro mandamiento de pago, no contiene una obligación exigible a la fecha, teniendo en cuenta que el mérito ejecutivo es una cualidad que se le atribuye a aquel documento que contiene una obligación, que al ser incumplida por su deudor o causante se constituye como una prueba plena que permite que ésta pueda ser ejecutada o exigida judicialmente; y que es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido; y que es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición.

II) FALTA DE AGOTAMIENTO DE TRAMITE PROCESAL PARA LA CONSTITUCION.

Expone que artículo 1592 del Código Civil, que establece la cláusula penal como aquella en la que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena consistente en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal, que las obligaciones son tan importantes como los medios para hacerlas cumplir, por lo que resultan inanes las obligaciones sin acciones y procedimientos.

Que para el efecto, el artículo 396 del C.P.C. dispone que se debe tramitar por el proceso ordinario -un proceso declarativo- todo asunto que no esté sometido a un trámite especial, mientras que el artículo 368 del C.G.P. dispone que deber ser tramitado por el proceso "verbal" también un proceso declarativo, todo asunto contencioso que no tenga otro tipo de trámite. A su turno, el artículo 422 Ibídem establece que pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, *las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.*

III) TRAMITE INADECUADO DE LA DEMANDA.

Se afirma que la cláusula penal no puede ser cobrada en un proceso ejecutivo porque primero debe ser probado y declarado el incumplimiento del demandado en un proceso declarativo, teniendo en cuenta que la pena es una obligación condicionada al hecho futuro e incierto del incumplimiento y que, por tanto, resulta necesario probar dicha condición para hacerla exigible, encontrando acomodo en el artículo 1542 del C.C., que dispone que no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente; que en el artículo 1592 del mismo código, establece que la pena se hace exigible cuando el deudor no ejecuta o retarda la obligación principal; y, que el artículo 427 del C.G.P. prescribe que para hacer exigible ejecutivamente una obligación condicional debe allegarse con la demanda la prueba del cumplimiento de la condición.

Que según tesis del Consejo de Estado teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a 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.

IV) INEXISTENCIA DE LA DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR.

Que aquí no se ha demostrado que el demandado haya incumplido clausula alguna del denominado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOTE PARA CULTIVAR ARROZ, ni se ha demostrado de manera judicial dicho incumplimiento mediante el tramite verbal, declarativo, que por el contrario, el ejecutado ha cumplido a cabalidad lo allí pactado, pues de las pruebas documentales aportadas se desprende que aquel ha cumplido con el pago del primer año anticipado en valor de \$60.000.000.00 M/Cte. en dinero efectivo que fueron recibidos a satisfacción por la parte actora, estando cancelados los mismos hasta el mes de diciembre del año 2.021.

Que de otra parte y, para objetar los hechos expuestos por la actora, y por los cuales pretende hacer caer al despacho en confusión, allega las invitaciones a llegar a una formula conciliada de terminar el contrato, las cuales no fueron de recibo por la ejecutante y dichas comunicaciones e invitaciones se debieron a problemas muy delicados de salud de su señora esposa que le han impedido el poder seguir sembrando dichas tierras tomadas en arriendo, y que le obligaron a acompañarle en todo este tratamiento que aun empieza y, que los arrendamientos o cánones están pagos a la hasta final del año 2.021, pero desafortunadamente para la parte activa estas y otras razones expuestas por el ejecutado, no han sido de recibo, pero ello no significa que el ejecutado haya incumplido lo pactado contractualmente, y menos de recibo, que sin demostrar dicho incumplimiento de manera judicial, la actora acuda a solicitar mandamiento de pago de una cláusula penal a la cual el ejecutando no tiene derecho a su causación o pago, por cuanto no se ha demostrado mediante proceso verbal que aquel haya incumplido lo pactado contractualmente y no es dable, que la actora a mutuo propio determine de facto que el arrendatario haya incumplido lo pactado, lo cual , no es cierto, ni de recibo por aquel.

Por lo anterior solicita que se declaren prosperas las excepciones propuestas y se denieguen las pretensiones de la demanda.

Haciendo referencia al pronunciamiento sobre las excepciones de fondo propuestas por el ejecutado, la parte ejecutante presenta un escrito (Archivo 025 C1), haciendo referencia a la i) IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DEL MANDAMIENTO DE PAGO; ii) EJECUTIVIDAD, CLARIDAD Y EXIGIBILIDAD DEL TÍTULO BASE DE LA EJECUCIÓN - INCUMPLIMIENTO CONTRATO ARRENDAMIENTO PROBADO CON TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA DEL ARRENDATARIO; iii) TERMINACIÓN E INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON ABANDONO DEL PREDIO - CONFIGURACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL, que no fueron denominadas así por el ejecutado, luego no es del caso hacer referencia a lo allí mencionado.

IV. DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Surtido el trámite propio de la instancia, la señora Juez de instancia, mediante sentencia pronunciada en audiencia del 13 de xxxxxx 2023, cuya acta obra en el expediente (Archivo 104), decidió lo siguiente:

“1º. **DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones propuestas por la parte demandada, por lo antes considerado.

“2º **ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUCION** a favor de **AGROPECUARIA LOS LAURELES S.A.S**, NIT 900.316.043-9, representada legalmente por SONIA GUZMAN MUÑOZ, **MIGUEL ESTEBAN PEÑALOZA BARRIENTOS**, identificado con CC No 13.435.635, Y **SONIA GUZMAN MUÑOZ** identificada con CC No 41.694.499, como persona natural, y en contra de **JOSUE DAVID SALAZAR ROA**, identificado con CC No 1.110.541.213, para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el auto de mandamiento de pago.

3º **DISPONER** el remate y avalúo de los bienes embargados si los hubiere y de los que posteriormente se embarguen, previo secuestro de los mismos.

4º. **ORDENAR** que las partes presenten la liquidación del crédito con especificación del capital -clausula penal 96.000.000., conforme lo dispuesto en el art. 446 del C. G. del P.

5º **CONDENAR** en costas a la parte ejecutada a favor de la parte actora. Tásense. Señálese como agencias en derecho la suma de \$3.840.000,00 para que sean incluidos en la liquidación de costas.

6º. **DECLARAR** que **JOSUE SALAZAR ARANGO**, identificado con CC No. 1.215.169, tenía la posesión material de los bienes muebles y enseres que fueron secuestrados, al momento de la diligencia practicada el 5 de noviembre de 2021 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de

Saldaña-Tolima, en el inmueble ubicado en la Urbanización Villa Linda – casa No 4 del barrio Bonanza del Municipio de Saldaña Tolima.

7°. **DECRETAR** como consecuencia el LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO de los referidos bienes muebles secuestrados e inventariados en la diligencia de secuestro practicada el 5 de noviembre de 2021 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Saldaña-Tolima, entregados a la secuestre LINA TATIANA MUÑOZ AGUIAR, identificada con CC NO 1.110.569.610 de Ibagué, a nombre de ALC CONSULTORES S.A.S NIT 900.468.915-8 , según ACTA DE INVENTARIO DE MUEBLES SECUSTRADOS suscrita por ella y que obra en el expediente".

8°. Ordenar al secuestre designado para dicha diligencia, la entrega inmediata de dichos bienes al señor **JOSUE SALAZAR ARANGO**, identificado con CC No 1.215.169.

9° **CONDENAR** en costas a la parte incidentada a favor de la parte incidentante. Tásense. Se fijan como agencias en derecho en el incidente de desembargo la suma de Trescientos mil pesos (\$300.000).

10° **CONDENAR** en perjuicios a la parte incidentada en el incidente de desembargo, conforme inc. 3 del artículo 283 del C.G.P.".

V. LA IMPUGNACION

Inconforme con la decisión, tanto el ejecutante respecto de la orden de levantamiento de las medidas cautelares y, el ejecutado respecto de la negación de las excepciones planteadas y la orden de seguir adelante con la ejecución, en el curso de la misma audiencia interpusieron recurso de apelación, correspondiéndole a este Despacho decidir sobre los mismos.

La parte ejecutante insiste, tanto en los argumentos esgrimidos ante el Juez A - Quo al sustentar el recurso de manera verbal (1:56:47 a 2:32:31 del audio - Archivo 103), como en el escrito que aportara ante esta instancia (fls. 25 a 33 C2 - Archivo 14), en la inexistencia del título ejecutivo que haga viable la acción ejecutiva, por no existir título que contenga una obligación clara, expresa y exigible.

Asegura que no es posible establecer incumplimiento alguno por parte del ejecutado ni considerar incumplimiento al contrato de arrendamiento por cuanto el señor SALAZAR se acercó a los arrendadores con el fin de llegar a un acuerdo y modificar el contrato por considerar que, en un futuro no podría cumplir con el mismo, pero esto no quiere decir que se

haya incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento, (obligación principal del contrato celebrado), pues se debe tener en cuenta que, la demanda se presentó en agosto de 2021 y, como se ha dicho el arrendatario realizó el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente al año 2021, por lo que, el incumplimiento alegado por la parte ejecutante no había emergido en el tiempo, más aún que, si bien el demandado manifestó la imposibilidad de continuar con el pago, dicho incumplimiento aún no se había generado, es decir, para la fecha en la que se radicó la demanda el ejecutado se encontraba al día en el pago de sus obligaciones y había una expectativa en el pago del canon de arrendamiento a partir de enero de 2022, en el cual, el demandado pudo haber cancelado o no el referido canon.

Que por tal motivo en el caso de no haberse hecho el pago en enero de 2022, la parte ejecutante debió optar por la declaratoria de incumplimiento de contrato y realizar un proceso declarativo de resolución del contrato en los términos indicados en el artículo 1546 del Código Civil.

Que además en el auto que se libra mandamiento de pago jamás se advierte una fecha desde cuando existió el supuesto incumplimiento, por lo que, no hay claridad acerca de las fechas desde las cuales se causó, en razón a que, no hubo ningún incumplimiento por parte del demandado.

Que es una obligación del Juez declarar las excepciones que se encuentren probadas oficiosamente dentro del proceso, de conformidad al artículo 182 del Código General del Proceso, por lo que la señora Juez de conocimiento al analizar las pruebas aportadas y practicadas en el proceso, al encontrar demostrado la falta de exigibilidad del título ejecutivo, al no haber la declaración de incumplimiento del contrato del señor ejecutado, debió declararlas prosperas.

Que la sentencia atacada contiene errores de hecho, es decir, al momento del análisis y valoración de las pruebas se cometieron algunos yerros, como i) desconocer la prueba fundante, que demuestra que el señor JOSUE DAVID SALAZAR no había incumplido el mentado contrato como fue la documental compuesta entre el contrato y los recibos que dan cuenta de un pago de \$60.000.000.00 M/Cte. que correspondían a un canon anticipado por un año, es decir, de enero a diciembre de 2021; ii) que la parte actora confesó que mi poderdante les había pagado en su totalidad el año 2021, prueba que de igual manera omitió valorar la señora Juez; iii) el fallo se basa en que el título ejecutivo no es otro que el

contrato de arrendamiento, error craso en el que incurre, toda vez que, no podía ampararse en este contrato como título ejecutivo per se, por contener una cláusula penal, máxime que si se observa la parte actora declaró unilateralmente incumplido el contrato por la intensión de un acuerdo del señor SALAZAR de no continuarlo, pero el título ejecutivo no podía predicarse del contrato, es decir, se le imprimió al contrato suscrito entre las partes, como fuente y/o título ejecutivo claro, expreso y exigible, donde le dio un alcance probatorio inexistente.

Que la juez, hace un relato en sus consideraciones en extenso respecto de toda una teoría dogmática y jurisprudencial de lo que trata sobre perjuicios, argumentación fuera del contexto procesal, y que en su lugar patentamente lo expuesto en este escrito, por cuanto su argumento hubiese sido el indicado si estuviera en discusión perjuicio alguno, lo que a la luz del proceso que nos concita es netamente un proceso ejecutivo, basado en un supuesto título ejecutivo, por lo que, no es resorte de este proceso su basto argumento en este punto con el que, además, se apoyó para desatar el conflicto jurídico deprecado.

Que como consecuencia de lo anterior, el conflicto jurídico en que se encontraban las partes era la exigencia de una cláusula penal por un supuesto incumplimiento, lo que se desvirtuó fáctica y jurídicamente, por cuanto es un hecho cierto que para que una cláusula penal se considere autónoma a la luz de la ley, debe declararse en primer lugar, el incumplimiento cualquiera de las obligaciones del contrato, constitución en mora, lo que debe ser declarado judicialmente, por lo que aquí quedo claro que no podía ejecutarse con base ni en el contrato ni en la cláusula penal, por cuanto, no había incumplimiento a la fecha de la supuesta exigibilidad del contrato, y en segundo lugar, no se observa que la parte ejecutante haya iniciado la acción ejecutiva para posteriormente como regula ley hacer efectiva o ejecutar la cláusula penal.

Por lo anterior solicita que se revoque la sentencia refutada solamente respecto de lo decidido en los numerales del 1º al 5º y, en su lugar, se declare la prosperidad de las excepciones incoadas en la demanda, en conjunto con la sustentación aquí planteada y la realizaba ante la juez de primera instancia.

Primeramente, se procede a resolver sobre esta impugnación planteada por el ejecutado, previo las siguientes breves,

IV. CONSIDERACIONES

4.1.- Desde otrora se ha venido sostenido, que los presupuestos procesales constituyen la base fundamental que permite el pronunciamiento de fondo sobre el caso debatido, en la medida que, si uno de ellos falla, no se puede desatar la litis y abre camino a un pronunciamiento inhibitorio, el cual se debe proscribir del derecho procesal, según lo ha reiterado la jurisprudencia Patria.

En cuanto a la capacidad para ser parte, nos encontramos con una partes activa y pasiva compuestas por una persona jurídica debidamente representada y personas naturales, en su orden, con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones a través de su representante y por sí mismas, configurándose de esta forma la capacidad de goce y ejercicio; en lo que tiene que ver a la capacidad procesal, salta de bulto, ya que los extremos de la controversia hacen valer sus derechos dentro del proceso a través de procurador judicial, quienes se encuentran facultados para actuar por esta vía; respecto a la competencia, es claro que este Despacho es competente para conocer de la apelación propuesta por ser el superior jerárquico del Juzgado de primera instancia; y, finalmente, del texto de la demanda, se evidencia el cumplimiento de los requisitos formales descritos en el artículo 82 y subsiguientes del Código General del Proceso, dando así por satisfechos los presupuestos procesales.

Dentro del mismo contexto, la legitimación en la causa no genera ninguna duda en el sub lite, toda vez que según se ha reiterado por la jurisprudencia Patria, en todo asunto que se origine en un contrato, lo es por activa y pasiva quienes han intervenido en su celebración, litisconsorcio necesario que en cualquiera de las dos partes de la contienda impone que se encuentren todos los contratantes y, en el caso particular la Sociedad AGROPECUARIA LOS LAURELES S.A.S. representada por la señora SONIA GUZMAN MUÑOZ, quien al mismo tiempo actúa como persona natural y, el señor MIGUEL ESTEBAN PEÑALOZA BARRIENTOS, en calidad de arrendadores, solicitan la orden de pago a su favor y en contra del arrendatario JOSUE DAVID SALAZAR ROA, por el valor de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito el 10 de agosto de 2020 (Archivo 003 C1), lo cual permite establecer sin lugar a equívocos la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva.

4.2.- De conformidad con lo prescrito en el artículo 422 del Código General del Proceso, *pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que*

provenzan 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.

Tratadistas y doctrinantes han coincidido en señalar que además de constar en documento, la obligación debe ser clara, expresa y exigible, aspecto sobre el cual la jurisprudencia del Honorable Tribunal Superior Sala Civil Familia - de Ibagué - Tolima, ha dicho:

*“Como es bien sabido y en punto a esos requisitos, la obligación debe constar en documento, pero además debe ser clara, expresa y exigible. **En relación con la claridad de la obligación**, jurisprudencia y doctrina autorizada coinciden en que ella hace relación a la lectura fácil de la misma, razón por la cual se descartan las obligaciones ininteligibles, confusas, o las que no precisan en forma evidente su alcance y contenido. La obligación es expresa cuando de ella se hace mención a través de las palabras, sin que para deducirla sea necesario acudir a raciocinios, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental. Por eso, esta noción descarta las obligaciones implícitas o presuntas, las cuales, se repite, no pueden exigirse ejecutivamente. **La obligación es exigible** cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición, o porque estándolo, el plazo se ha cumplido o ha acaecido la condición.*

“Dicho estudio entonces, además de reclamarse por vía de alzada, refulge necesario tal como la jurisprudencia de la especialidad ha tenido la oportunidad de enfatizar frente al deber que tiene el juez, incluso el ad-quem, de hacer revisión oficiosa e integral del título al momento de fallar sin diferenciar entre requisitos formales o sustanciales”¹.

En similar sentido se ha pronunciado la jurisprudencia del Honorable Consejo de Estado, donde referirse a las características del título ejecutivo, ha adoctrinado lo siguiente:

“(…) Los requisitos impuestos a los títulos ejecutivos, consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, relativos a tratarse de un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, por supuesto se trasladan a los títulos valores y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo (...).”

¹ Tribunal Superior de Distrito Judicial - Sala Civil Familia - de Decisión de Ibagué Tolima, sentencia del 6 de agosto de 2020, Radicación 73-585-31-03-001-2018-00088-01, Magistrado Ponente Dr. RICARDO ENRIQUE BASTIDAS ORTIZ.

“(...) La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo (...)”.

“(...) La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida (...)”².

Analizando las características de los títulos ejecutivos simples y complejos, la jurisprudencia de la Corporación, ha señalado lo siguiente:

“El título ejecutivo bien puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, como por ejemplo un título valor (v.gr. letra de cambio, cheque, pagaré, etc.); o bien puede ser complejo, cuando quiera que esté integrado por un conjunto de documentos, como por ejemplo - entre otros - por un contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del co-contratante del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, etc.

“Los documentos allegados con la demanda deben valorarse en su conjunto, con miras a establecer si constituyen una prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante, como lo establece el artículo 488 del C.P.C.

“El título ejecutivo debe demostrar la existencia de una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que el obligado debe observar, en favor de su acreedor, una conducta de hacer, de dar o de no hacer y esa obligación debe ser expresa, clara y exigible, requisitos estos que ha de reunir cualquier título ejecutivo, no importa su origen.

“Reiteradamente, la jurisprudencia ha señalado que los títulos ejecutivos deben gozar de ciertas condiciones formales y sustantivas esenciales. Las

² CSJ, Casación Civil, Sentencia STC720-2021 del 04/22/2021.

formales consisten en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación sean auténticos y emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, de un acto administrativo debidamente ejecutoriado o de otra providencia judicial que tuviere fuerza ejecutiva conforme a la ley.

“Las condiciones sustanciales se traducen en que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, sean claras, expresas y exigibles.

“Frente a estas calificaciones, ha señalado la doctrina, **que por expresa debe entenderse cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título. En el documento que la contiene debe ser nítido el crédito - deuda que allí aparece; tiene que estar expresamente declarada, sin que haya para ello que acudir a lucubraciones o suposiciones.** “Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta””.

“La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido.

“La obligación es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición. Dicho de otro modo, la exigibilidad de la obligación se manifiesta en la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido o cuando ocurriera una condición ya acontecida o para la cual no se señaló término, pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento”³ (subrayados del Juzgado).

Dentro del mismo contexto, en lo que atañe al alcance de los requisitos de expresividad y las características del título ejecutivo, la Corte ha adoctrinado:

“(…) Los requisitos impuestos a los títulos ejecutivos, consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, relativos a tratarse de un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, por supuesto se trasladan a los títulos valores y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo (...)”.

³ CONSEJO DE ESTADO - SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, enero 31 de 2008, Radicación No. 44401-23-31-000-2007-00067-01(34201), Consejera ponente, MYRIAM GUERRERO DE ESCOBAR

“(...) La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo (...)”.

“(...) La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida (...)”⁴.

4.3.- En el caso bajo examen, se aporta como documento base de recaudo el “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOTE PARA CULTIVAR ARROZ”, suscrito el 10 de agosto de 2020, entre la señora SONIA GUZMAN MUÑOZ, como persona natural y quien al mismo tiempo actúa como Gerente de la Sociedad AGROPECUARIA LOS LAURELES S.A.S. y, el señor MIGUEL ESTEBAN PEÑALOZA BARRIENTOS, como ARRENDADORES y el señor JOSUE DAVID SALAZAR ROA, como ARRENDATARIO, en el que según la cláusula SEGUNDA, el término de duración es de 8 años, contados a partir del 1º de diciembre de 2020 y hasta el 1º de diciembre de 2028.

Consta igualmente que, en la cláusula tercera del susodicho contrato, se pactó lo siguiente:

“TERCERA: El valor total del contrato es de **CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$480.000.000)**, los cuales serán pagados en 8 cánones de arrendamiento anuales, fijando el canon anual de arrendamiento en la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$60.000.000)**, suma que el ARRENDATARIO se obliga a pagar A LOS ARRENDADORES, anualmente durante los próximos 8 años y de manera anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes de diciembre de cada periodo, pagándose el primer canon así: A la firma de la fecha del presente contrato la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)** y el que a su vez manifiesta el arrendador haber recibido a la firma del presente documento anticipadamente, y el excedente **DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)** se pagarán el día en que da inicio el presente contrato, es decir, el **1 de diciembre de 2020**.

⁴ Sentencia STC720-2021, Casación Civil y Agraria M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

“PARÁGRAFO: Las partes convienen en reajustar anualmente el canon de arrendamiento anual antes descrito en la suma del Tres (3%) por ciento”.

Así mismo, en la cláusula novena, se acordó lo siguiente:

“NOVENA: CLAUSULA PENAL.- Las partes fijan como domicilio contractual el municipio de Purificación y como multa en caso de incumplimiento en cualquiera de la cláusulas antes descritas, por cualquiera de las partes, **la suma del 20% del valor total del contrato**, más los daños y perjuicios a que haya lugar, prestando este documento mérito ejecutivo por el valor antes mencionado y bastará con la sola presentación del mismo”.

4.4.- Frente al referido título ejecutivo, el ejecutado dentro del término legal propuso, entre otras la excepción de mérito que rotuló “INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NO SER EXIGIBLE”, aduciendo que deberá de reponerse y por ende negar el mandamiento de pago solicitado por la parte actora, por considerar que no existe título ejecutivo que preste mérito ejecutivo en el cual contenga una obligación clara, expresa y menos exigible a la fecha, ya que la cláusula penal que se le solicitó y que por la cual el Juzgado libro mandamiento de pago, no contiene una obligación exigible a la fecha, y la misma clausula penal descrita o plasmada en el contrato de arrendamiento por sí sola no constituye un título ejecutivo que preste mérito ejecutivo para ser cobrado judicialmente.

4.4.1.- Revisado el material probatorio obrante en el paginario, tenemos que, como la abundante jurisprudencia traída a colación anteriormente, al referirse a las exigencias contenidas en el artículo 422 del Código General del Proceso⁵, converge en señalar que la obligación es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición, en otros términos, la exigibilidad de la obligación se manifiesta en la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido o cuando ocurriera una condición ya acontecida o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición.

Desde un comienzo, la parte ejecutada ha venido reclamando la inexistencia del título ejecutivo y, por tanto, la improcedencia de la acción ejecutiva planteada, entre otras cosas, por cuanto la obligación que se demanda aún no era exigible.

⁵ 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.

Del material probatorio arrimado al cartulario, salta de bulto, que de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento que se aporta como base de la acción ejecutiva, en la cláusula segunda, se plasmó que el término de duración de mismo era de 8 años, contados a partir del 1º de diciembre de 2020 y hasta el 1º de diciembre de 2028, de donde dimana que el primer canon de arrendamiento correspondía al periodo del 1º de diciembre de 2020 al 1º de diciembre de 2021, valor que según está probado en el paginario, fue pagado en su totalidad por el demandado, tal como se convino en la cláusula tercera del contrato, es decir, \$10.000.000.00 que los arrendadores manifiestan haber recibido a la firma del documento anticipadamente, y el excedente de \$50.000.000.00, M/Cte., fue consignado en los meses de julio y octubre de 2020, tal como consta en recibos de consignación que obran en el cartulario (Archivo 018 C1), en dos contados de \$25.000.000.00 M/Cte. cada uno, pago aceptado tácitamente por los ejecutante, pues nada han alegado sobre este particular, por lo que no existe el menor asomo de duda sobre el pago del canon de arrendamiento por el primer año del contrato, vale decir, el periodo comprendido entre el 1º de diciembre de 2020 al 1º de diciembre de 2021.

Bajo esa circunstancia, no era admisible bajo ningún pretexto, alegar incumplimiento del contrato para el año 2021, y mucho menos, alegar la exigibilidad de la cláusula penal pactada en el contrato, precisamente por cuanto aquella no se había hecho exigible para ese entonces, sin embargo, tenemos que la demanda se presentó el 3 de agosto de 2021 (Archivo 006 C1), se itera, cuando aún se encontraba corriendo el primer periodo del contrato, sobre el cual el arrendatario pagó la suma de \$60.000.000.00 por concepto de canon de arrendamiento, situación que imponía la negación de la orden de pago por parte del sentenciador, por no ser exigible la obligación ejecutada, teniendo en cuenta lo señalado la jurisprudencia, en el sentido que la exigibilidad de la obligación se manifiesta en la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, exigencia que no se cumplió en el sub examine, por cuanto, se repite, para el momento de la presentación de la demanda, el arrendatario se encontraba al día en el pago del canon de arrendamiento pactado.

Es más, obsérvese que la misma parte ejecutante no tiene certeza de la fecha de exigibilidad de la obligación pues en el numeral 2º del escrito de subsanación alude expresamente que se libre orden de pago por los intereses legales a la tasa correspondiente y los moratorios al momento en

que hubiere lugar y cuando se hace haga exigible la obligación, es decir, no sabe cuando se harán exigibles los mismos, luego esta omisión de por sí sola, conduce al fracaso de la acción ejecutiva.

4.4.2.- En gracia de discusión, de no tener cabida estos argumentos para concluir el fracaso de la acción ejecutiva, se hace evidente la ausencia de las otras dos exigencias que permiten pregonar la existencia del título ejecutivo, como lo son la claridad y expresividad de la obligación que se ejecuta.

La jurisprudencia traída a colación, de igual manera coincide en señalar que la claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor; y, que la expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas, pues se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente, precisando la jurisprudencia que faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta, que es lo que precisamente ocurre en el asunto bajo examen.

En ese orden de ideas, para el caso sub lite, estas exigencias brillan por su ausencia, pues nótese que es tal la incertidumbre sobre el valor de la cláusula penal que se ejecuta, que la parte ejecutante en la segunda pretensión de la demanda inicial, refiere a la orden de pago “por la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$110.000.000.00) aproximadamente, correspondiente a la cláusula penal pactada”, cuando es claro que ese término aproximado no tiene cabida en tales eventos, precisamente por cuanto la expresividad de la obligación exige que la obligación debe ser explícita, es decir, clara, manifiesta, evidente; y, si bien es cierto, la cuantía cambió con el escrito de subsanación a la demanda (Archivo 010 C1), donde solicita que se libre mandamiento de pago en contra de la demandada y a favor de los demandantes por la cláusula novena - penal del contrato equivalente a \$96.000.000.00 M/Cte. correspondientes al 20% del valor del contrato, lo cierto es que, al no presentar la demanda integrada, como era su deber, tal comportamiento genera enormes dudas sobre la claridad y expresividad de la obligación que se ejecuta.

Y, lo que es peor, la determinación del valor de la cláusula penal, se torna dificultosa, en razón que los demandantes refieren al 20% del valor total del contrato, más los daños y perjuicios a que haya lugar (no determinados) y, lo que es peor, en el Parágrafo de la cláusula tercera se acordó que **“Las partes convienen en reajustar anualmente el cánón de arrendamiento anual antes descrito en la suma del Tres (3%) por ciento”**, lo que quiere decir, que para el segundo año de vigencia del contrato, su valor total del contrato no era de \$480.000.000.00 M/Cte. y por tanto, el canon anual no sería de \$96.000.000.00 M/Cte, sino de \$98.880.000.00 M/Cte., teniendo en cuenta el incremento del 3% que corresponde a la suma de \$2.880.000.00 M/Cte. anuales, por lo que en tales condiciones el monto del 20% sobre el valor total del contrato para el segundo año, es decir, para el año 2022, correspondería a la suma de \$98.880.000.00 M/Cte. y no de \$96.000.000.00 M/Cte. como se indica en la demanda.

De lo anterior se colige que para poder establecer la obligación originada como consecuencia de la cláusula penal pactada en el contrato que se ejecuta, es decir, el 20% sobre el valor total del contrato, hay necesidad de realizar ciertos cálculos para determinarla, pero además de ello, por tratarse de un incremento anual, sería necesario ejecutar la misma operación en cada periodo, lo que lleva consigo un cambio en aquel monto, lo cual no es admisible en este tipo de eventos, atendiendo lo dicho anteriormente, siendo esta otra razón que hace inviable la orden de pago en contra del ejecutado, se itera, por cuanto la obligación no es clara y expresa.

4.4.3.- Ahora, en lo que atañe al presunto incumplimiento por parte del arrendatario y sobre el cual se edifica la demanda, hay que decir que está en el limbo jurídico, como bien lo alega la parte ejecutada, si se tiene en cuenta que, para el momento en que el contrato se estaba ejecutando en su primer periodo, ya cancelado el canon por parte JOSUE DAVIR SALAZAR ROA, este con más de cinco (05) meses de antelación (21 de junio de 2021), dio a conocer a los arrendadores su intención de dar por terminado el contrato, por razones a nuestro juicio, totalmente válidas, pues obra en el expediente la comunicación fechada en dicho mes (Archivo 003 C1), remitida el lunes 21 del mismo mes vía WhatsApp por el ejecutado JOSUE DAVID SALAZAR ROA a los señores MIGUEL ESTEBAN PEÑALOZA BARRIENTOS y SONIA GUZMÁN MUÑOZ, donde les informa de la “Cancelación por mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento del lote Palogordo”, en el que textualmente les manifiesta:

“JOSUÉ DAVID SALAZAR ROA, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de arrendatario del lote Palogordo, a través del presente me dirijo ante ustedes con la tristeza y desazón que me invaden, a fin de informarles algunas circunstancias que desafortunadamente me impiden continuar como arrendatario del lote de su propiedad “Palogordo”, las cuales describo a continuación:

“- Luego de realizar una importante inversión avaluada en setenta y ocho millones de pesos (\$78´000.000 m/cte) dirigida en la micronivelación y adecuación de 38 hectáreas, inicié las labores con el propósito de cultivar todo el lote en arroz, con el ánimo de sacar una muy productiva cosecha para el mes de mayo. No obstante, y a pesar de tener una época bastante lluviosa a lo largo del primer semestre del presente año, nunca imaginé que debía lidiar con el desbordamiento del río Magdalena, con la infortuna de que dicha situación me generara pérdidas bastante significativas con base en la inundación que este río hizo en los cultivos, que a la fecha avalúo en ciento setenta y seis millones de pesos (\$176´000.000 m/cte), siendo esta una causal para finalizar el contrato por fuerza mayor, al haber perdido la capacidad económica para invertir a largo plazo en el lote.

“- Adicionalmente, tal como se lo mencionaba a don Miguel en la charla telefónica llevada a cabo el pasado 18 de junio, me encuentro pasando por una crisis personal y familiar al enterarme que mi futura esposa ha sido diagnosticada con cáncer “*linfoma no hodgkin folicular*” lo cual me obliga a tomar distancia del cultivo de arroz, para estar más pendiente de esta situación particular y enfrentar este gran reto que Dios nos ha puesto como lo que es, una enseñanza de vida.

“Por lo anterior y de acuerdo a lo hablado telefónicamente con don Miguel, pongo a su buena consideración la finalización del contrato de arrendamiento del lote Palogordo por mutuo acuerdo, a partir del primero de Diciembre del año en curso (fecha hasta la cual está cancelado), teniendo en cuenta que no me encuentro en condiciones para continuar con su ejecución”.

Conviene precisar que, si bien es cierto, en el contrato base de la acción ejecutiva no se menciona el predio Palogordo al que se refiere el arrendatario en el escrito en comento, cualquier duda sobre el particular queda despejada con lo manifestado por los demandantes en el hecho 1º de la demanda, donde textualmente se afirma que “el señor JOSUE DAVID SALAZAR ROA, suscribió a favor de mis poderdantes y en el mío propio como persona natural, un contrato de arrendamiento de dos predios que conforman la hacienda Palo gordo, vereda Santa Lucia, en el Municipio de Purificación Tolima”.

Deviene de lo anterior que ante las razones esgrimidas por el arrendatario como causales de terminación del contrato, vale decir, las pérdidas sufridas por la inundación del predio que arrasó los cultivos los cuales cuantifica en la suma de \$176.000.000.00 M/Cte. siendo esta una causal para finalizar el contrato por fuerza mayor al haber perdido la capacidad económica para invertir a largo plazo en el lote, además de la crisis personal y familiar al enterarse que su futura esposa había sido diagnosticada con cáncer "*linfoma no hodgkin folicular*", lo cual lo obligó a tomar distancia del cultivo de arroz, para estar más pendiente y enfrentar aquella situación particular, era válido adoptar aquella decisión, la de terminación del contrato, sin que de tajo se pueda hablar de incumplimiento por parte de aquel, teniendo en cuenta que esas razones las puso en conocimiento de los arrendadores, con más de 5 meses de anticipación al vencimiento del primer canon de arrendamiento ya cancelado, luego era necesario, previamente a iniciar la acción ejecutiva, tramitar el proceso verbal correspondiente, encaminado a que el Juez natural declarara dicho incumplimiento y a partir de cuándo se hacía exigible aquella, en caso de prosperar las pretensiones, para luego si acudir a la acción ejecutiva en busca del cumplimiento de aquella.

Resultan falaces las afirmaciones de los ejecutantes al señalar que faltando siete (7) años y dos (2) meses para su terminación, el demandado manifestó a los arrendadores su voluntad firme de finalizar el plazo del contrato, sin indemnización alguna para los arrendadores, habiéndose presentado en los predios arrendados, retirando todas sus pertenencias, fecha desde la cual no se han podido contactar con el demandado a fin de encontrar una solución, proponiendo la cesión del contrato, pago de indemnización y otras vías de solución del conflicto, a lo cual se ha negado insistentemente, sin mostrar ningún ánimo conciliatorio sobre el particular, incumpliendo del todo con las obligaciones contempladas en el contrato de arrendamiento, pues nótese que en primer lugar, no faltaban 7 años y 2 meses, sino 7 años y 5 meses para la terminación del plazo del contrato y, además, mientras aduce que no se ha podido contactar para buscar una solución, luego afirma que aquel se ha negado insistentemente, sin mostrar ningún ánimo conciliatorio, lo cual riñe con lo manifestado por SALAZAR ROA en el oficio de junio de 2021 antes mencionado, donde expone con claridad los argumentos por los cuales decide dar por terminado el contrato.

Además, la misma parte ejecutada corrobora el hecho de la terminación del contrato por parte del ejecutado, pues al descorrer el traslado de las

excepciones de manera enfática afirma que posteriormente a ello y ante la negativa del arrendador en terminar el contrato de mutuo acuerdo, decide de forma unilateral sin entrega formal o recibo por parte del arrendador, dejar el inmueble, renunciar a la tenencia que por el contrato de arrendamiento se había otorgado (Archivo 025 C1), lo cual les permitía a los ejecutantes disponer del inmueble sin mediar entrega alguna, pues ya el arrendatario les había manifestado su decisión con meses de anterioridad al vencimiento del primer periodo del arrendamiento, es decir, del primer año, que él pagó en su integridad.

4.5.- Concordante con lo anterior, queda claro que la señora Juez A-Quo pasó por alto lo advertido por la jurisprudencia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué - Sala Civil Familia de Decisión - al enfatizar frente al deber que tiene el juez, incluso el ad-quem, de hacer revisión oficiosa e integral del título al momento de fallar sin diferenciar entre requisitos formales o sustanciales, pues en los argumentos esgrimidos en las decisiones adoptadas por la Juez A - Quo, tanto al resolver el recurso de reposición, como en la sentencia de fondo, no abordó dicho análisis, a pesar de las reclamaciones del ejecutado y la claridad evidenciada en la documentación allegada por la misma parte ejecutante, habiendo decidido contrariando aquellos precedentes jurisprudenciales.

4.6.- Siendo así las cosas resulta inane para este Despacho adentrarse en el análisis del restante material probatorio para inferir el éxito de la excepción rotulada "INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NO SER EXIGIBLE", planteada por el ejecutado, la cual deberá ser declarada probada, con las consecuencias que tal decisión trae consigo.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la declaratoria prosperidad de la excepción de fondo rotulada "INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NO SER EXIGIBLE", planteada por el ejecutado conlleva a la declaratoria de terminación del proceso, el Juzgado se abstendrá de analizar las restantes excepciones propuestas por la parte pasiva, por expresa remisión del artículo 282, inciso tercero del Código General del Proceso⁶.

⁶ Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

4.7.- Finalmente, por sustracción de materia, el Juzgado no hará pronunciamiento alguno respecto de apelación formulada por la parte demandada en relación con lo decidido en los numerales 6° a 10° de la sentencia impugnada por la parte ejecutante, teniendo en cuenta que, como se ha reiterado, el éxito de la excepción mencionada, trae consigo la orden de terminación del proceso y, en consecuencia la cancelación de las medidas cautelares, resultando inane un nuevo análisis sobre lo decidido en primera instancia sobre el incidente de levantamiento de embargo y secuestro, precisando eso sí, en atención a lo decidido por esta instancia, se impone la condena en costas de ambas instancias, así como el pago de perjuicios a cargo de la parte ejecutante, en virtud de lo previsto en el artículo 597, numeral 10°, inciso tercero del Código General del Proceso⁷.

V. DECISION

Como colofón de lo antedicho, se revocará la sentencia de fecha trece (13) de marzo de dos mil veintitrés (2023), en sus numerales 1° a 5° de la parte resolutive; se declarará probada la excepción de fondo denominada "INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NO SER EXIGIBLE", planteada por el demandado JOSUE DAVID SALAZAR ROA.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Purificación Tolima administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR los numerales 1° a 5° de la parte resolutive de la sentencia de fecha trece (13) de marzo de dos mil veintitrés (2023), preferida por la señora Juez Primero Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del proceso citado en la referencia, atendiendo lo considerado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA la excepción de fondo denominada "INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NO SER EXIGIBLE", propuesta por el demandado JOSUE DAVID SALAZAR ROA, en razón a lo analizado en precedencia.

⁷ Siempre que se levante el embargo o secuestro en los casos de los numerales 1, 2, 4, 5 y 8 del presente artículo, se condenará de oficio o a solicitud de parte en costas y perjuicios a quienes pidieron tal medida, salvo que las partes convengan otra cosa.

TERCERO: DECRETAR, como consecuencia de lo anterior, la terminación del proceso citado en la referencia.

CUARTO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares practicadas con ocasión al referenciado proceso. Ofíciase a quien corresponda con los insertos del caso.

QUINTO: ABSTENERSE el Juzgado de pronunciarse sobre la apelación formulada por la parte ejecutante respecto de lo decidido en los numerales 5º a 10º de la parte resolutive de la sentencia impugnada.

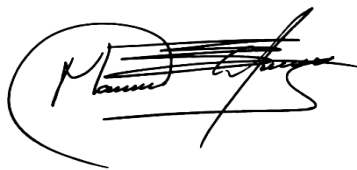
SEXTO: CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte ejecutante. Tásense.

SEPTIMO: CONDENAR en perjuicios a la parte ejecutante. Líquidense estos en los términos indicados en el artículo 283, inciso tercero del Código General del Proceso.

OCTAVO: ORDENAR que se incluya en la liquidación de costas de esta instancia, la suma equivalente a un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, que deberá tener en cuenta el Juzgado de primera instancia al elaborar la liquidación de costas correspondiente.

NOVENO: DISPONER que una vez en firme este proveído se devuelva el expediente virtual al Juzgado de origen. Ofíciase.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



MARIO ALBERTO GALVEZ MONTOYA
Juez