

INFORME SECRETARIAL. A Despacho del Señor Juez el presente proceso pendiente de resolver el recurso de apelación presentado por el ejecutante Óscar Leonardo Villamil Buitrago. Sírvasse proveer. Cali, 4 de mayo de 2021.

El secretario.

DANIEL ARTURO DIAZ JOJOA

Ejecutivo Vs Stephanny Quintero Solórzano
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Cali, cuatro (04) de mayo de dos mil veintiuno (2021)
Rad. 760014003022-2021-00099-01.

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Decidir el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial del señor Óscar Leonardo Villamil Buitrago frente a la providencia que se abstuvo de dictar mandamiento de pago a su favor.

II. ANTECEDENTES

1. El juzgado cognoscente después de haber examinado los hechos y pretensiones de la demanda ejecutiva dispuso mediante auto 202 calendado 11 de febrero de la anualidad que avanza abstenerse de dictar mandamiento de pago específicamente porque el título ejecutivo objeto de recaudo no cumple con el requisito de exigibilidad para su cobro.

2. Ante la decisión anterior, la apoderada judicial de la parte ejecutante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación manifestando en síntesis que las obligaciones derivadas del contrato de compraventa de establecimiento de comercio no están sujetas a término ni condición alguna y, el incumplimiento por la parte pasiva está consumado ya que no cumplió con el pago de las rentas que quedaron a su cargo en su calidad de compradora, en virtud del contrato en mención.

Refiere además, lo estipulado en el parágrafo 4 de la cláusula quinta del contrato de compraventa respecto de la póliza adquirida en virtud del contrato de

arrendamiento por el demandante consistente en que si bien dicha póliza está a nombre del señor Villamil Buitrago la promitente compradora se obliga a salir al saneamiento de todos los gastos del proceso que deriven del incumplimiento eximiéndolo de cualquier responsabilidad.

Aclara que no se están adelantado dos procesos bajo la misma finalidad ya que el cursante en el Juzgado 2 Civil Municipal de Cali es un proceso ejecutivo cuya causa es un contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Ana Milena Rojas Álvarez y el señor Óscar Leonardo Villamil Buitrago, la primera en calidad de arrendadora y el segundo como arrendatario, además la parte pasiva la compone su poderdante y los señores Camilo Arturo Urrego Ramírez y Stella Ramírez Tello; por el contrario, en el Juzgado Veintidós Civil Municipal se pretende adelantar un proceso de ejecución con base en un contrato de compraventa de establecimiento de comercio, suscrito entre su mandante en calidad de vendedor y Stephanny Quintero Solórzano, como compradora.

Indica que si bien *“el valor cobrado coincide en ambos procesos es por falta de pago tanto en uno como en el otro por parte de la señora Stephanny Quintero Solórzano”* demandada en el presente asunto, quien se comprometió con el señor Oscar Leonardo Villamil Buitrago, a cubrir dichas sumas de dinero.

Concluye que el contrato de Compraventa de Establecimiento de Comercio suscrito por las partes en el presente asunto, cumple con todos los requisitos de ley y contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

3. Respecto del recurso de reposición incoado por el extremo activo el Despacho Judicial mantuvo su decisión de abstenerse de dictar el mandamiento de pago deprecado señalando primeramente que el Contrato de Compraventa de Establecimiento de Comercio arrimado como base del recaudo no es un título valor, como lo expuso la mandataria judicial recurrente, pero sí es un título ejecutivo que debe cumplir con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso

Ahora bien, el juzgado cognoscente aduce que respecto al reparo consistente en ser la demandada Stephanny Quintero Solórzano, compradora y ocupante del

establecimiento de comercio denominado “FOGON CRIOLLO & PARRILLA” y la llamada al pago de las rentas que quedaron a su cargo, tal y como se estipuló en el Parágrafo 3º de la Cláusula Segunda del convenio suscrito, se tiene en efecto su atestación en el documento contractual, pero no existe soporte alguno documental o jurídico que acredite la legitimación del demandante para arrendar, sub-arrendar o ceder el local donde funcionaba dicha unidad comercial y menos recibir los cánones de arrendamiento sin la anuencia de la arrendadora Ana Milena Rojas Álvarez.

Indica que la apoderada judicial no puede desconocer la génesis del trámite adelantado en el Juzgado Segundo Civil Municipal y el correspondiente al presente proceso, pues en los dos se solicita el pago de la suma de \$44.218.691, por concepto de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y multas dejados de cancelar, sobre el bien inmueble donde funcionaba el establecimiento de comercio denominado “RESTAURANTE FOGÓN CRIOLLO & PARRILLA”.

A renglón seguido, la A-quo reiteró su posición atinente a la necesaria demostración del cumplimiento de la parte que demanda el incumplimiento del otro contratante cuando la acción se ejerce con base en un contrato bilateral, tal como acontece en el caso de autos, pues no puede basarse en el incumplimiento únicamente de la parte demandada, sino que el ejecutante haya cumplido cabalmente las suyas o se hubiese allanado a cumplirlas.

Concluye que indagar sobre la justificación del incumplimiento o la falta de perfeccionamiento de un contrato no es del resorte del proceso ejecutivo y menos de plantearse la exigibilidad del título; pues los efectos de la responsabilidad derivada de la negociación realizada y todas las dudas de interpretación que puedan surgir a partir de la misma, deben ser determinadas y decididas por la vía del proceso declarativo.

4. Notificada la providencia anterior y concedido el término para sustentar el recurso de apelación la apoderada judicial procedió a ello citando similares argumentos del recurso de reposición.

III. CONSIDERACIONES

1.- En el auto materia de apelación, la juez de conocimiento decidió abstenerse de dictar mandamiento de pago al no evidenciar el cumplimiento de los requisitos de los títulos ejecutivos para su cobro compulsivo, ya que consideró que el incumplimiento señalado en la demanda debe ser dirimido a través de un proceso declarativo.

2.- En consideración a lo anterior, se tiene que el problema jurídico sometido a consideración de este Despacho Judicial estriba en determinar si los argumentos por los cuales la Juez de primera instancia decidió abstenerse de librar mandamiento de pago son acertados o si por el contrario debe ser revocada la decisión cuestionada.

3.- Establece el artículo 422 del Código General del Proceso que podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, o estén contenidas en decisiones judiciales o administrativas con fuerza ejecutiva.

Por ello se afirma que la pretensión ejecutiva es autónoma, pues el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el proceso de ejecución, pues se tiene que en esta clase de proceso nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo, por tanto, es necesario que el título hable por sí mismo, vale decir, debe reunir todos los requisitos para predicar su calidad de ejecutabilidad.

Ha dicho Cernelutti que el cartular es la tarjeta de entrada sin la cual no es posible atravesar el umbral del proceso de ejecución, lo cual obedece al aforismo *nulla executio sine título*, para dar a entender que dicho documento tiene el carácter *ad solemnitatem* y no simplemente *ad probationem*.

En cuanto a su contenido intrínseco se obtiene que en dicho documento conste una obligación expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada, y patente en el título y no sea el resultado de una presunción o de una interpretación de alguna norma, ni menos de una inferencia lógica o conclusión.

Que la obligación sea clara: alude a que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados: tanto su objeto (crédito u obligación) como los sujetos (acreedor y deudor), la causa aunque es inherente a toda obligación, según la legislación colombiana no tiene que expresarse.

Que la obligación sea exigible: significa que solamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sometida a plazo o condición suspensiva, se haya vencido aquél o cumplido ésta, sin perjuicio de la cláusula aceleratoria o de emplazamiento o llamamiento de acreedores de los artículos 462 y 463 del C.G.P.

Por su parte, en el proceso ejecutivo *"se procura el cumplimiento forzado de la obligación plenamente reconocida o establecida y no atendida en su debida oportunidad por el deudor(...) en el proceso de ejecución se parte de la base de un derecho cierto, exigible, contenido en el título ejecutivo, que en ocasiones puede ser también una providencia de condena proferida en un proceso cognoscitivo"*¹.

Igualmente se ha dicho que *"los procesos ejecutivos son aquellos que pretenden el cumplimiento de un derecho cierto e indiscutible, pero insatisfecho"*².

Bajo las anteriores premisas y descendiendo al caso sub examine se tiene que el título ejecutivo adosado al plenario como base del recaudo es un documento rotulado *"Contrato de compraventa de Establecimiento de Comercio"* suscrito entre el señor Óscar Leonardo Villamil Buitrago en calidad de vendedor y la señora Stephanny Quintero Solórzano como compradora, cuyo objeto era transferir la propiedad del establecimiento comercial denominado *"Restaurante Fogón Criollo & Parrilla"*, lo cual, conforme lo informado por el ejecutante se cumplió.

Sin embargo, el demandante denuncia el presunto incumplimiento del parágrafo tercero de la cláusula segunda por parte de la señora Quintero Solórzano quien dejó de cancelar el arriendo del local donde funciona el establecimiento de comercio y por ende considera estar legitimado para cobrar los cánones, multas entre otros.

¹ López Blanco Hernán Fabio, Código General del Proceso, Parte Especial, Bogotá, editorial DUPRE Editores, 2017, páginas 36 a 40.

² Bejarano Guzmán, Ramiro, Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, Séptima Edición, Bogotá, Editorial Temis S.A., 2016, páginas 2 y 3.

Entonces, teniendo en cuenta la pretensión de ejecución del señor Villamil Buitrago consistente en el cobro del saldo del canon de arrendamiento del mes de febrero de 2018, las rentas correspondientes a los meses de marzo a agosto de 2018, las cuotas de administración de febrero a agosto de 2018 y multa por incumplimiento, debe decirse desde el pórtico que este operador judicial converge con la decisión adoptada por la juez A-quo atinente a la falta de exigibilidad e incluso de claridad y expresividad del título ejecutivo aportado como basamento del cobro compulsivo por las razones que pasan a explicarse:

La primera de ella es que el contrato en ciernes en el párrafo 2° de la cláusula segunda establece como obligación del vendedor suscribir un contrato de arrendamiento del local donde funciona el establecimiento de comercio con la compradora, sin señalar en el texto del documento la fecha exacta, es decir, falta de claridad y por ende de exigibilidad. Adicionalmente, no se tiene certeza si el local es de propiedad del señor Villamil Buitrago o si actúa en representación de la propietaria del bien; por tanto, no es posible hablar de cumplimiento frente a una de las partes cuando para una de ellas ni siquiera reviste claridad las obligaciones impuestas.

La segunda razón es que en el párrafo 3° de la misma cláusula las partes pactaron pagar el canon de arrendamiento los cinco primeros días de cada mes, sin señalar exactamente la suma del arrendamiento ni el incremento pactado, como tampoco el pago de cuotas de administración, la fecha de renovación, ni el término de duración, ni quien es el propietario para la fecha de suscripción del documento, emergiendo la duda si para aquella data (3 de agosto de 2017) quien ejercía el dominio del inmueble era el ejecutante o la señora Ana Milena Rojas Álvarez.

Adicionalmente no es clara la obligación de pagar el arrendamiento, pues se dice que se hará en la cuenta del propietario, pero, ¿a cuál cuenta?, ¿Que tipo de cuenta?, ¿cuál entidad financiera?, ¿quién es el propietario?, son preguntas que no permiten la claridad ni exigibilidad del título ejecutivo, pues como se dijo en líneas precedentes, el proceso compulsivo no es para indagar particularidades de los negocios jurídicos pues la obligación debe estar tan clara que no permita inferencias o elucubraciones al respecto por parte del fallador.

Así lo tiene decantado la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC3298-2019 adiada 14 de marzo de 2019, al expresar:

“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”.

En este punto, debe precisarse a la recurrente que en el presente asunto no se ha discutido la validez jurídica o no del contrato arrimado al plenario, ya que eso implica un análisis de otro linaje a través de una clase de acción diferente a la ejecutiva y, si bien el contrato es ley para las partes, tampoco es menos cierto que ello implique a raja tabla cumplir lo imposible o ininteligible pues emergen situaciones impeditivas del cumplimiento del compromiso suscrito por los contratantes, de ahí que existan acciones como la nulidad absoluta o relativa de los contratos.

Aunado a lo anterior, la profesional del derecho señala que el título ejecutivo con el cual pretende adelantar el litigio no está sometido a término o condición alguna, lo cual permite confirmar con mayor ahínco la decisión adoptada en primera instancia ya que al dejar desprovisto la obligación ejecutiva de un plazo o término para el cumplimiento se pretermite uno de los requisitos indispensable para tener

por incumplida la carga impuesta al deudor y, el hecho de consignar en el cuerpo del contrato que “*presta mérito ejecutivo*”, es un yerro superlativo o dislate jurídico que ya ha sido decantado por la doctrina y la jurisprudencia de vieja data manteniéndose en el tiempo para concluir que tal acotación o aserción en un documento sin cumplir los requisitos de ley para ostentar el carácter de título ejecutivo o valor cae en el vacío jurídico al no poderse ejecutar, como acontece en el presente asunto.

Para finalizar, ante la preocupación de la togada por la situación de su mandante en el proceso ejecutivo que se le sigue por la señora Ana Milena Rojas Álvarez en el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta localidad, cuenta con las herramientas o recursos dispuestos por el legislador para emprender la defensa de su prohijado y fustigar las pretensiones de la demanda, no siendo el proceso ejecutivo la vía idónea para obtener el cumplimiento de un contrato deficiente en su confección para su compulsión.

Corolario de lo expuesto, se confirmará la decisión adoptada por la a-quo en providencia 202 fechada 11 de febrero de la anualidad que avanza mediante la cual se abstuvo de dictar mandamiento de pago.

En consecuencia, el Juzgado

RESUELVE:

1º) CONFIRMAR el auto N° 202 adiado 11 de febrero de 2021 proferido por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali.

2º) SIN COSTAS en esta instancia.

3º) COMUNICAR lo aquí decidido al Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali.

NOTIFÍQUESE,

LEONARDO LENIS
JUEZ

760014003022-2021-00099-01.