REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintinueve (29) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Auto

Proceso: Ejecutivo (Mínima cuantía)
Radicación: 2024-000074-00.
Demandante: Cooperativa Multiactiva Soluciones Masivas Totales
Demandado: Julio Cesar Sánchez

Al momento de revisar la presente demanda de Ejecutivo de mínima cuantía, se observó que adolecía de unas falencias o inconsistencias, concediendo mediante auto de fecha 19 de febrero de 2024, el término de cinco (5) días para ser subsanadas.

Sin embargo, dentro del mentado termino la parte actora no subsanó en debida forma la demanda, debido a que no presentó las pretensiones con precisión y claridad, pues allega un cuadro en el que se solicitan 4 cuotas, pero no se especifica la fecha de vencimiento de cada una de ellas y el valor de la cuota correspondiente conforme el pagaré objeto de ejecución. Además se hace mención a "*capital acelerado*" para cada una de ellas, cuando dentro de los hechos no se plasmó que se estaba haciendo uso de dicha postestad, ni desde que fecha se hacía uso de ella conforme lo impone el artículo 431 del C.G.P., para efectos de no cobrar las cuotas establecidas sino la totalidad del crédito.

Ahora, sobre los intereses de mora se indica se solicitan "*desde el momento en que incumplió la obligación hasta la presentación de la demanda*" empero durante el interino del 9/05/2022 al 08/08/2022 se están cobrando intereses de plazo y de mora, paralelamente, lo que no está permitido.

De igual forma, se observa una contradicción entre lo solicitado en las tablas de Excel y lo indicado en la pretensión 1, 2 y 3.

Por tanto, este Juzgado de conformidad con establecido en el inciso 4º del artículo 90 del Código General del Proceso

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR el proceso Ejecutivo de mínima cuantía instaurado por Cooperativa Multiactiva Soluciones Masivas Totales en contra de Julio Cesar Sánchez; de conformidad con lo anotado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ARCHIVAR el expediente, previa las cancelaciones correspondientes en el libro radicador.

Notifíquese,

Firmado electrónicamente
PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE
Juez

Estado No. 30 de 04-03-2024

LMGY

Firmado Por:
Paola Andrea Betancourth Bustamante
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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: **beb9d79d6b969a095701d8d8226f287a39253939fc3c6e5dd75ed72ab806b44f**
Documento generado en 01/03/2024 03:10:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintinueve (29) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Auto

Proceso: Ejecutivo (Mínima Cuantía)
Radicación: 2024-00103
Demandante: Learning System Inc S.A.S.
Demandado: Nelson Enrique Díaz Donado

1. Reunidos los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, el Despacho proferirá el auto de mandamiento de pago correspondiente.

Ahora, si bien el título valor (pagaré No. 2066) de donde se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor del demandante y a cargo de la parte demandada, fue presentado en documento escaneado, ello no obsta para librar el mandamiento de pago deprecado porque con la entrada en vigencia de la Ley 2213 de 2022, "*las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos*", (Art. 6º) y "*las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos*" (Art. 2º). Sin embargo, se advertirá a la parte demandante que tiene el deber de adoptar las medidas necesarias para conservar el título en su poder y exhibirlo cuando sea requerido por el Juez, dado que la integridad del mismo es su responsabilidad (núm. 12 del Art. 78 del CGP); deber que se refuerza por la confianza que la justicia deposita en él, por cuenta del principio de buena fe y lealtad procesal. Aclarando que el demandado dentro del proceso es el señor Walter Suarez Delgado.

En consecuencia, el juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: ADELANTAR proceso ejecutivo de **mínima** cuantía y librar mandamiento de pago a favor **LEARNING SYSTEM INC S.A.S.** identificada con Nit. 901717628-1 y en contra de **NELSON ENRIQUE DÍAZ DONADO**, identificado con cedula No. 1.001.856.338, por los siguientes conceptos:

1. Por la suma de **$783.000 M/CTE** a título de capital insoluto incorporado en el pagaré No. 2066 con fecha de vencimiento 03 de octubre de 2023.

1.1 Por los **INTERESES DE MORA** causados por el mencionado capital, a la tasa pactada por las partes, salvo que sobrepasen los límites legales establecidos, evento en el cual, se aplicarán los mismos, de acuerdo con lo certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del día siguiente al del vencimiento **(04/10/2023)** y hasta tanto se verifique el pago total de la misma.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE este proveído a la parte ejecutada, en los términos de los artículos 291 al 301 del Código General del Proceso o el artículo 8° de la Ley 2213 del 2022, informándole que cuenta con cinco (5) días para pagar la obligacióno con diez (10) días para proponer excepciones.

TERCERO: REQUIÉRASE a la parte demandada para que con la contestación de la demanda informe la cuenta de correo electrónico y/o teléfono en las cuales se surtirán las comunicaciones a que haya lugar dentro del proceso judicial. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 2º de la Ley 2213 del 2022.

CUARTO: ADVERTIR a la parte demandante que tiene el deber de adoptar las medidas necesarias para conservar el título en su poder y exhibirlo cuando sea requerido por el Juez, dado que la integridad del mismo es su responsabilidad (núm. 12 del artículo 78 del CGP).

QUINTO: Sobre las costas, incluidas las agencias en derecho, se decidirá en la oportunidad procesal debida.

SEXTO: RECONOCER PERSONERIA suficiente a la abogada ISABELLA SANCHEZ VELEZ [1], para actuar como apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

Notifíquese,

Firmado electrónicamente
PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE.
Juez.

LMGY

[1] En virtud a lo ordenado en la Circular PCSJC19-18 se deja constancia que, consultado el Registro de Antecedentes Disciplinarios en la página web de la Rama Judicial, a la fecha no se encuentra ninguna sanción vigente en contra del referido abogado **.**

Estado No. 30 de 04-03-2024

Firmado Por:

Paola Andrea Betancourth Bustamante

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 003

Cali - Valle Del Cauca

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: **651d0b70e20f935ba39232ba98bc3c5c75809e438f58f4792687fbe4b50893a2**
Documento generado en 01/03/2024 03:10:08 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintinueve (29) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Auto

Proceso: Ejecutivo (Mínima Cuantía)
Radicación: 2024-00103
Demandante: Learning System Inc S.A.S.
Demandado: Nelson Enrique Díaz Donado

Una vez revisada la solicitud que antecede y de conformidad con el artículo 599 del Código General del Proceso, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR el embargo y retención de la quinta parte en lo que exceda el salario mínimo legal o convencional, prestaciones sociales y demás emolumentos que devengue por concepto de salario, el demandado **NELSON ENRIQUE DÍAZ DONADO**, identificado con cedula No. 1.001.856.338, como empleado de TOYOMUSA.

SEGUNDO: LIMITAR el embargo a la suma de **$1.500.000 M/CTE** y **LIBRAR** comunicación a la entidad correspondiente para que se tomen las medidas del caso. Hágansele las prevenciones legales.

TERCERO: Con relación a las demás cautelas solicitadas, este despacho se **ABSTIENE** de decretarlas; una vez tramitadas las ya ordenadas se podrá limitar o ampliar las mismas, y en este sentido está instancia judicial considera suficientes las decretadas hasta la fecha. La anterior decisión se fundamenta en la potestad reguladora de las medidas cautelares de que trata el articulo 599 y s.s., del CGP.

Notifíquese y cúmplase

Firmado Electrónicamente
PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE.
Juez.

Estado No. 30 de 04-02-2024

Firmado Por:
Paola Andrea Betancourth Bustamante
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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: **a9cf4fd41276fe7cedaf43e3553bb6f49c0d577eae19f5740869ac2355f770c0**
Documento generado en 01/03/2024 03:10:08 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Auto No. 3238

Santiago de Cali, primero (01) de marzo del año dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Ejecutivo
Radicación: 760014003003-1995-006217-00
Demandante: Carlos Enrique García
Demandado: Luis Carlos García Valle

Revisada la solicitud de desarchivo presentada por la señora LEONOR INÉS GARCÍA PINZÓN, quien dice ser la hija del demandado LUIS CARLOS GARCÍA VALLE y dado que se procedió con el desarchivo del asunto, le será puesto a disposición para su revisión, no sin antes advertirle que de realizar cualquier otra petición diferente a la mera observación del expediente, deberá aportar el certificado de nacimiento que la acredite como hija del mentado señor.

RESUELVE:

ÚNICO: PONGASE a disposición el anterior proceso para su revisión, por el término de diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente providencia, vencido el término el expediente será devuelto al archivo central.

Notifíquese,

Firmado electrónicamente
PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE
JUEZ

V.

Firmado Por:
Paola Andrea Betancourth Bustamante
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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: **6f7f06af918def4844e0c5837f65ef45577a4c007a3b9cd2846ad877dce48b1f**
Documento generado en 01/03/2024 03:10:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

Estado No. 30 de 05-03-2024

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, primero (01) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Sentencia No. 302

Proceso: Ejecutivo (Menor Cuantía).
Radicación: 760014003003-2020-00401-00.
Demandante: Nelly Delgado Garcés
Demandado: Floresmila Silva Moreno, Carmen Patricia Urbano Sanclemente y Maxsvell Miro Londoño.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a emitir sentencia anticipada conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P, dentro del proceso ejecutivo de menor cuantía adelantado por Nelly Delgado Garcés, a través de apoderado judicial contra los señores Floresmila Silva Moreno, Carmen Patricia Urbano Sanclemente y Maxsvell Miro Londoño; trámite identificado bajo la partida única No. 760014003003-**2020**-00401-00.

Advirtiendo que, se configuran los presupuestos para emitir Sentencia Anticipada**,** teniendo en cuenta que no fueron solicitadas pruebas adicionales a las documentales que obran en el plenario, por lo que en aras del principio de celeridad y economía procedimental se obvia la etapa probatoria y en su lugar se proferirá el fallo correspondiente de manera anticipada.

II. ANTECEDENTES

El día 3 de septiembre de 2020 la señora Nelly Delgado Garcés presentó demanda ejecutiva con fundamento en el contrato de arrendamiento suscrito con el extremo demandado el día 3 de febrero de 2017 sobre el inmueble con dirección avenida 3 E Norte NO. 62-93 casa 41 del Condominio Villas de la Candelaria de la ciudad de Cali, el que fue prorrogada hasta el mes de diciembre de 2019, fecha en que se entregó el inmueble por los arrendatarios.

Afirma que del mentado contrato de arrendamiento se adeudan a su favor los cánones de arrendamiento de los meses de junio del año 2018 al mes de diciembre de 2019 – *en este último mes se reclaman 10 días* -.

Aclara que, sobre el mentado inmueble el día 31 de mayo de 2018 la Fiscalía 71 Especializada de Cali adscrita a la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio en apoyo de la Fiscalía 21 Especializada de Bogotá D.C., embargó y secuestró el mentado inmueble por un proceso de extinción de dominio, siendo entregado a la Sociedad de Activos Especiales SAS – en adelante SAE -, quien a su vez designó como depositario a la empresa Consultores Santo Domingo S.A.S.,

para que en adelante los cánones de arrendamiento se cancelaran a dicho depositario.

Agrega que, tal medida de embargo y secuestro se declaró ilegal formal y materialmente por el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado en Extinción de Dominio de Bogotá D.C., a la Sociedad ordenando realizar la entrega real y material del inmueble a sus propietarios a la SAE SAS, lo que ocurrió el día 18 de marzo de 2020.

I. TRAMITE

Mediante providencia No 1395 de fecha 30 de septiembre de 2020, el Juzgado accedió a librar mandamiento de pago a favor de Nelly Delgado Garcés y en contra de los señores Floresmila Silva Moreno, Carmen Patricia Urbano Sanclemente y Maxsvell Mira Londoño.

El referido auto de apremio fue notificado a la señora Floresmila Silva Moreno, por conducta concluyente, mediante auto de fecha 08 de febrero de 2022, de igual manera los demandados Carmen Patricia Urbano Sanclemente y Maxsvell Mira Londoño, se notificaron por conducta concluyente en providencia de fecha 23 de septiembre de 2022. Los demandados propusieron las excepciones denominadas "*Inexistencia del demandado, Ineptitud de la Demanda por Falta de los Requisitos Formales e inejecutabilidad de la acción ejecutiva, falta de legitimación en la causa*", siendo descorrido el traslado de las mentadas excepciones mediante memorial de fecha 30 de septiembre de 2022.

Las excepciones previas de Inexistencia del demandado, Ineptitud de la Demanda, por Falta de los Requisitos Formales e inejecutabilidad de la acción ejecutiva, falta de legitimación en la causa, fueron despachadas desfavorablemente, mediante auto de fecha 09 de junio de 2023.

Por auto de fecha 30 de junio de 2023, se decretaron pruebas en el presente trámite y a su vez se corrió traslado a las partes a efectos de que presentaran sus alegatos de conclusión.

II. EXCEPCIONES PROPUESTAS

El apoderado de los demandados, dentro del término legal propone las siguientes excepciones de "*inejecutabilidad de la acción ejecutiva por parte de la actora", "falta de legitimación en la causa por activa y pasiva", "error de identidad de presunto demandado en la presente acción ejecutiva", "inexistencia de contrato escrito y/o verbal vigente entre las partes en obedecimiento a fuerza mayor impuesta por el estado colombiano a través de la sociedad de activos especiales", "inexistencia de contrato escrito y/o verbal vigente entre las partes en obedecimiento a fuerza mayor impuesta por el estado colombiano a través de la sociedad de activos especiales", "inexistencia del título ejecutivo para accionar", "tenencia real del inmueble entre mayo 31 de 2018 a diciembre 12 de 2019, calidad de custodia la señora Floresmila Silva Moreno", "falta de derecho y legitimación para demandar", "enriquecimiento ilicito de la demandante, sin justa causa"* y *"fuerza mayor y o caso fortuito ajeno a la arrendataria y ex codeudores"*, basados en los mismos supuestos fácticos que se resumen a continuación:

i) El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes terminó el día 31 de mayo de 2018 en razón de que la SAE SAS tomó posesión del bien dado en arrendamiento y la señora Floresmila Silva M, razón por la cual a partir de tal fecha nace una relación jurídica diferente con la SAE, sin que exista legitimación de la demandante frente al cobro de cánones de arrendamiento pretendidos.

ii) A partir del 31 de mayo de 2018 la señora Floresmila Silva quedó de manera exclusiva – *sin involucrar a los codeudores* - en custodia del inmueble por disposición de la SAE, por una circunstancia que cataloga como fuerza mayor, por lo cual no se generó retribución económica alguna a su cargo, siendo la SAE quien rescindió la custodia otorgada y obligó a la señora Silva, a restituir el inmueble a la mentada entidad, no a la aquí demandante, es decir que de haber responsabilidad alguna a partir del 31 de mayo de 2018 hasta diciembre de 12 de 2019, es entre la SAE y Nelly Delgado Garcés y no como se plantea en la presente demanda.

Finalmente, también alegó la excepción **"***innominada"* la cual fundamenta en cualquier medio probatorio que favorezca a las partes demandadas.

III. CONTESTACION A LAS EXCEPCIONES

Una vez corrido el correspondiente traslado, la parte demandante se pronunció frente a la excepción formulada, indicando que la parte demandada alega que la señora Floresmila Silva a partir del 31 de mayo de 2018, la dejaron como custodio del inmueble y luego la desalojaron por orden de la SAE, afirmación que se encuentra alejada de la realidad, pues no existe documento alguno ni de la fiscalía ni de la SAE ni del depositario provisional designado que soporte la mentada designación, como quiera que dicha figura no existe en temas de extinción de dominio, aunado a que desde el momento de la diligencia de incautación por parte de la Fiscalía, esta entregó el inmueble a la SAE SAS y está por designación a Consultores Santo Domingo SA, esa manifestación de la designación de custodio no se acredita por ningún medio probatorio.

Agrega que equivocadamente afirma la parte demandante que se terminó la relación contractual por fuerza mayor atribuible a la SAE SA, si se tiene en cuenta que la señora Silva continuó usando el inmueble, sin cumplir con el pago del arrendamiento y tampoco es cierto que haya nacido una nueva figura jurídica e independiente de la parte arrendadora, pues se debe recordar que la declaratoria de ilegalidad de la medida cautelar de secuestro ordenada por la Fiscalía y dispuesta por el Juez Segundo Especializado en Extinción de Dominio de Bogotá, hizo que volvieran las cosas atrás a su estado en que se encontraban antes del 31 de mayo de 2018 y esa es la razón por la cual a la demandante se le restableció el derecho de seguir usufructuando el inmueble perviviendo el contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, solicita no tener en cuenta la excepción propuesta, como quiera que lo que es objeto de exigencia legal en el presente proceso es el pago de los cánones de arrendamiento desde junio de 2018 al 12 de diciembre de 2019 que la parte demandada no pagó ni consignó en el Banco Agrario para evitar incurrir en mora.

IV. ALEGATOS

Se corrió traslado a las partes para alegar, haciendo uso de este derecho las dos

partes, ratificándose en lo dicho en la demanda y en la contestación de la misma.

V. CONSIDERACIONES

1. **Problema Jurídico**:

El mismo se circunscribe en determinar si hay lugar a ordenar seguir adelante la ejecución, presentada en contra de Floresmila Silva Moreno, Carmen Patricia Urbano Sanclemente y Maxsvell Miro Londoño o en su defecto, declarar probadas las excepciones formuladas por el apoderado de la parte demandada.

2. **Presupuestos procesales**:

Antes de descender al estudio del caso concreto, se observa primero que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelva la litis propuesta, como son: **i)** la competencia del juez que conoce del proceso, **ii)** demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, **iii)** capacidad para ser parte y **iv)** capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

Por su parte, la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, se muestra cabalmente satisfecha, como quiera que el proceso ejecutivo se ha adelantado por quien dice ser el tenedor legítimo en virtud del pagaré, dirigiéndola en contra de quien figura como deudor de las mismas.

3. **Control de Legalidad y Legitimación en la causa:**

Siendo criterio de esta autoridad el deber oficioso del Juez, al momento de proferir sentencia en el proceso ejecutivo, de revisar el acierto de los términos interlocutorios del mandamiento de pago librado en el respectivo asunto, se concluye entonces la idoneidad de los mismos pues, como se dijo, la demanda es apta formalmente, a la cual se acompañó el documento que milita a folios 7 a 14 del No 1 del expediente digital, que se erige como un verdadero título que satisface las condiciones impuestas por el artículo 422 del Código General del Proceso.

Ahora, en cuanto a la legitimación en la causa, este aspecto sustancial no acusa ninguna deficiencia, si tenemos en cuenta que la ley 820 de 2003, dispone que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo sin necesidad de incorporarse una cláusula que contenga dicha disposición así mismo, establece la ley que el arrendador podrá acudir a la vía de la acción ejecutiva, con el ánimo de obtener la satisfacción total a su acreencia, tal circunstancia se cumple a plenitud, lo que convalida o legitima a la aquí demandante, para que le sean resueltas las pretensiones por ella propuesta, ahora si bien la parte demandada alega una falta de legitimación por activa, fundamentada en la ausencia de relación contractual entre las partes que integran el presente trámite, lo cierto es que el título ejecutivo aportado al plenario da cuenta de esa relación contractual que da origen a las obligaciones que se ejecutan en el presente trámite, por lo que habrá de despachar desfavorablemente la excepción de falta de legitimación en la causa por activa.

De igual manera al analizar el título ejecutivo “Contrato de Arrendamiento” contentivo de la obligación ejecutiva y base de la presente ejecución, se encuentra que los obligados son las mismas personas que actúan como demandados.

Pues si bien la parte demandada también propone la falta de legitimación en la causa por pasiva de los demandados Carmen Patricia Urbano Sanclemente y

Maxvell Mira Londoño al considerar que el contrato de arrendamiento suscrito se encontraba terminado en atención a la diligencia de secuestro efectuada por la SAE SA, en virtud de la cual dice nació un nuevo contrato de arrendamiento, sin embargo ello no puede ser definido en este punto, pues la existencia del título ejecutivo del que se persigue su pago en el presente proceso es un tema que debe ser analizado en las excepciones de fondo planteadas y hasta aquí se encuentra claramente establecido que a quien se demanda es efectivamente quienes se obligaron en el título base de recaudo, por lo que se despachara desfavorablemente esta excepción.

4. **Análisis de las Excepciones:**

Es indiscutible que en nuestra legislación positiva, el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación contra el demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar y sin acudir a juicio mental alguno respecto de los elementos que la integran.

En dicho sentido, el artículo 422 del Código General del Proceso consagra que: "…*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*…"

De esta manera, se advierte que el contrato de arrendamiento de inmueble urbano, cumple con las exigencias dispuestas en el artículo antes citado ya que es un acuerdo entre las partes, en el cual se pactó el valor del arriendo, el plazo por el cual se arrendaría el inmueble, las obligaciones de las partes y demás cláusulas que son necesarias y con los condicionamientos establecidos en el artículo 14 de la ley 820 de 2003.

El artículo 14 de la ley 820 de 2003 establece:

"…***Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil*** *y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda*…"

Ahora, frente a las causales de terminación del contrato de arrendamiento el capítulo VII de la referida Ley 820 de 2003 establece causales especificas tanto para su terminación por mutuo acuerdo, o de manera unilateral por el arrendador o arrendatario.

Por su parte, el Código Civil también consagra como causales de terminación del contrato de arrendamiento las siguientes:

ARTICULO 2008. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

En congruencia con la casual de terminación del contrato por extinción del derecho del arrendador, refiere el artículo 2019 del mentado Código Civil lo siguiente:

ARTICULO 2016. <EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR SOBRE LA COSA>. ***Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aún antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado****.*

Si, por ejemplo, el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad al fideicomisario; sin embargo de lo que se haya estipulado entre el arrendador y el arrendatario sobre la duración del arriendo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 853, inciso 2o. – negrilla propia -

De lo anterior se colige que, las causales de terminación de contrato de arrendamiento son taxativas, y por tanto, el mismo únicamente podrá terminarse conforme a las mismas o a las expresas disposiciones que para el efecto se establecieron en el aludido contrato.

5.1 En el escrito de contestación de la demanda el apoderado de los demandados propone la excepción de inejecutabilidad de la acción ejecutiva por parte de la actora, inexistencia de contrato escrito y/o verbal vigente entre las partes en obedecimiento a fuerza mayor impuesta por el estado colombiano a través de la sociedad de activos especiales e inexistencia del título ejecutivo para accionar.

Para fundamentar las mismas indica que no existe relación jurídico contractual vigente entre las partes en el periodo de mayo 31 de 2018 a diciembre 12 de 2019, pues en el mentado interregno de tiempo nació entre la SAE y Floresmira Silva una nueva relación jurídica, pasando a ser la señora Silva la custodia del inmueble, teniendo en cuenta que para esa fecha la demandante dentro del presente asunto, tenía suspendido el poder dispositivo del inmueble, en atención al proceso de extinción de dominio que se adelantaba sobre el inmueble dado en arrendamiento.

De las excepciones planteadas se deduce que las mismas están encaminadas a indicar que el contrato del que se desprenden las obligaciones que se persiguen en el presente trámite, se encontraba terminado ante el nacimiento de uno nuevo, por la incautación del bien por parte de la SAE S.A., es decir que los cánones de arrendamiento de los que se persigue su pago no fueron generados dentro del contrato que se aporta como título ejecutivo, por lo que los mismos no resultan ser exigibles.

En este punto resulta necesario hacer un recuento cronológico del desarrollo del contrato de arrendamiento del que se persigue el pago de algunos cánones de arrendamiento, a efectos de establecer si efectivamente nació una nueva relación contractual que le reste fuerza compulsiva al título ejecutivo del que se persigue su pago.

Es así que el título ejecutivo contrato de arrendamiento se celebró el día 03 de febrero de 2017, siendo partes dentro del mismo en calidad de arrendataria la señora Nelly Delgado Garcés, en calidad de arrendadora la señora Foresmila Silva Moreno y en calidad de deudores solidarios la señora Carmen Patricia Urbano Sanclemente y el señor Maxvel Mira Londoño, contrato de arrendamiento visto a folios 7 a 14 del No 1 del expediente Digital.

Es decir, que de la revisión del mismo se evidencia una obligación clara, expresa y exigible.

Ahora no obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que en fecha 31 de mayo de 2018, la Fiscalía No 21 Especializada en Extinción del Derecho de Dominio, realizó diligencia de secuestro sobre el bien del que se desprende el contrato de arrendamiento que se ejecuta en esta demanda.

Diligencia de la que se traen a colación, para definir el presente asunto:

En el lugar, fecha y hora señalada se da inicio a la diligencia de secuestro y materialización de medidas cautelares sobre el bien inmueble identificado en el acápite III de la presente acta, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2°. del articulo 88 y el Capitulo VIII Administración y destinación de los bienes, del Título III Actuación Procesal y del Libro III de la Acción de Extinción de Dominio de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, para lo cual se ilustra a quien atiende la diligencia sobre la naturaleza de la misma, sus fines, objeto y datos de la orden que la valida, en especial, con relación al número de radicación del proceso, autoridad de conocimiento y resolución que dispone la materialización de la presente medida cautelar con fines de extinción de dominio.

IX.- DISPOSICIÓN JURIDICA Y MATERIAL

En virtud de la presente diligencia se DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO el inmueble antes descrito y se informa que sobre este bien también se ordenaron las medidas cautelares de EMBARGO y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO, a través de las cuales, el bien queda por fuera del comercio y se suspende cualquier acto de disposición o negociación a quien ostente algún derecho real sobre el mismo, facultad dispositiva que en virtud de la ley se traslada al Estado quien tomará el control del inmueble a través de la Sociedad de Activos Especiales, entidad que de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2°. del artículo 88 y el Capitulo VIII Administración y destinación de los bienes, del Título III Actuación Procesal y del Libro III de la Acción de Extinción de Dominio de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, ejercerá la función de secuestre, directamente o a través de la persona natural o jurídica en quien se delegue la administración en los términos previstos en los articulo anteriores y demás normas complementarias. Para tal efecto, se le concede la palabra a representante de la Sociedad de Activos Especiales quien informa que la administración como depositario del bien quedará a cargo de:

SAE CONSULTORES SANTO DOMINGO

Acto seguido se le recuerda a los designados sus deberes legales, así como las consecuencias que pueden derivar de la inobservancia de sus cargas funcionales, destacando que en virtud del presente proceso de extinción de dominio y de la función que se les ha encomendado, deberán tener la debida diligencia y cuidado sobre el bien que se deja en administración, preservando el cumplimiento de la obligaciones inherentes a su función social y ecológica, para lo cual se les recuerda que dada la presente afectación el bien tendrá la protección especial penal, fiscal y administrativa inherente a todos los bienes que representan un interés patrimonial para el Estado; enterado de lo anterior los designados aceptan el cargo y con sus firmas en la presente acta se dan por posesionados.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina y firma una vez leída y aprobada por quienes en ella intervinieron.

FISCAL Nombre: LUZ FIDAD SUAREZ PEÑANCO

APOYO OPERATIVO Nombre: LEIDY PAOLINA GÓMEZ.

QUIEN ATENDIÓ LA DILIGENCIA Nombre: Foresmila Silva Moreno

SAE Nombre: Jazeth Astrid Pereira Castillo

DEPOSITARIO PROVISIONAL Nombre: Mónica Sanchez Consultores Santo Domingo.

Cargo Nombre:

CONSTANCIA ENTREGA COPIA DEL ACTA

De lo anterior se logra establecer, que sobre el bien inmueble del que surge el contrato de arrendamiento que se ejecuta, el día 31 de mayo de 2018 fue secuestrado en virtud de los establecido en el parágrafo 2° del artículo 88 de la ley 1708 de 2014.

De igual manera se evidencia que al momento de la realización de la diligencia se le informó a quien la atiende, la naturaleza fin y objeto de la misma, siendo quien atiende, la señora Floresmila Silva – *demandada* -, a quien en el acta se le determina en esta calidad, de lo que da cuenta la ante firma, desvirtuando con ello la apreciación efectuada por el apoderado de la parte demandada, quien en todo el trámite ha indicado que a la misma se le otorgó la calidad de Custodia del bien.

Aunado a ello, en la misma acta se estableció que el bien quedaba por fuera del comercio al quedar suspendido el poder dispositivo o de negociación a quien ostentaba algún derecho real sobre el mismo, facultad dispositiva que en virtud de la ley se traslada al Estado, quien tomó control del mismo a través de la Sociedad de Activos Especiales, entidad que ejercería directamente la función de secuestre, quien a su vez otorgó la administración del bien, en calidad de depositario a Consultores Santo Domingo.

Es decir, el bien quedó bajo la administración de Consultores Santo Domingo, **sin que se indique que el contrato de arrendamiento celebrado por la demandante y los aquí demandados se hubiera terminado y quedando debidamente clarificado que la medida adoptada consistía en la suspensión del poder dispositivo más no la extinción del derecho de dominio frente al inmueble**.

De igual manera a folios 23 a 43 se aporta Auto interlocutorio No 109 de fecha 18 de noviembre de 2019, mediante el cual el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, declara la ilegalidad formal y material de la medida cautelar impuesta por la fiscalía 21 de la Dirección Especializada de Extinción de Dominio, ordenando la entrega del bien para que continuara por cuenta de su propietaria.

La señora Floresmira Silva el día 12 de diciembre de 2019 hace entrega del bien inmueble al Depositario de la SAE SA, Consultores Santo Domingo. –folio 46 a 48-

De igual manera Consultores Santo Domingo el día 18 de marzo de 2020 hace entrega del bien a la SAE SA.

5.2 Quedando establecidos los acontecimientos surtidos en el desarrollo del contrato del que se derivan las obligaciones que se ejecutan en el presente proceso y como quiera que la inconformidad de la parte demandada se genera a partir de la diligencia de secuestro, pues afirma que a partir de ella nació un nuevo contrato, es necesario establecer si con la diligencia de secuestro se terminó el contrato de arrendamiento que constituye el título ejecutivo que se ejecuta en el presente proceso.

Es por ello que resulta de relevancia señalar que la ley 820 de 2003 no indica como causal de terminación del contrato, que el inmueble sea secuestrado. Ahora, si bien el artículo 2008 del Código Civil establece como una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento "*la extinción del derecho de dominio del arrendador*", tal causal no aplicó para el caso que ocupa nuestra atención, pues la medida de embargo y secuestro decretada se limitó **a suspender la disposición del poder dispositivo** indicando expresamente el acta que aquella consistía en que "*el bien queda por fuera del comercio y se suspende cualquier acto de disposición o*

negociación a quien ostente algún derecho real sobre el mismo, facultad dispositiva que en virtud de la ley se traslada al Estado quien tomará el control del inmueble a través de la Sociedad de Activos Especiales, entidad que de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 88 y el Capital VIII Administración y destinación de los bienes, del Titulo III Actuación Procesal y del Libro III de la Acción de Extinción de Dominio de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, ejercerá la función de secuestre, directamente o a través de la persona natural o jurídica en quien se delegue la administración…"

Ahora, en cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento con ocasión del adelantamiento de una diligencia de secuestro, a dicho de Vieja Data la Sala Civil de H. Corte Suprema de Justicia:

"…***El citado extracto normativo indica, sin lugar a dudas, que el embargo y secuestro de un bien no son causales de terminación del contrato de arrendamiento****, sino que, por el contrario, el legislador quiso que ese contrato fuese respetado aún por los propietarios sobrevinientes, tal como lo dispone el inciso final de la citada norma, al hacer remisión al artículo 2020 ejusdem.*

Esta última norma expresa, a su vez, que aún todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo, estará obligado a respetar el arriendo.

Luego, si el propio adquirente del bien está obligado a respetar el arriendo, con mucha más razón lo estará quien no detenta la propiedad, sino que funge como simple tenedor.

Todo lo anterior se halla en consonancia con lo previsto en el artículo 2008 de la ley civil, dentro del cual no se menciona el embargo o secuestro de un bien como causal de extinción del arrendamiento*.*

En ese orden de ideas, al haber considerado el juez accionado que el contrato de arrendamiento se extinguió con el secuestro del inmueble, incurrió, de modo evidente, en una flagrante infracción de la ley civil, al realizar una interpretación contraria al contenido de la misma[1]…" –Resalta el Juzgado-

Es así que de lo anterior que se llegan a las siguientes conclusiones:

Con la diligencia de secuestro no cesaron los efectos del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes aquí en litigio, por lo que la señora Foresmila Silva Moreno estaba en la obligación de seguir cancelando los cánones de arrendamiento comprendidos entre el 31 de mayo de 2018 al 12 de diciembre de 2019, siendo sus deudores solidarios la señora la señora Carmen Patricia Urbano Sanclemente y el señor Maxvel Mira Londoño, lo que significa que la relación contractual siguió existiendo, pese a que el inmueble estuviere secuestrado hasta la restitución del inmueble a la Sociedad de Activos Especiales.

Aunado a lo anterior, se itera, la calidad de arrendadora de la señora Silva, tampoco cambio con ocasión del proceso de extinción de dominio ni con la diligencia de secuestro, pues en la mentada diligencia se le explicó en qué consistía la misma y ella firmó en su calidad de ser la persona que atendía la diligencia, no existiendo justificación para que esta se sustrajera de su obligación de cancelar el canon de arrendamiento durante el periodo comprendido entre el 31 de mayo de 2018 al 12 de diciembre de 2019, cuando continúo usando y gozando de la cosa arrendada, ni que argumente una calidad de custodia que nunca existió.

[1] Sentencia de Fecha 12 de marzo de 2012 Expediente 11001-22-03-00-2012-00236-01 Mp Ariel Salazar Ramírez.

Ahora es de resaltar que en el curso del proceso el abogado de los demandados encaminó la defensa en desvirtuar la existencia del contrato para restarle fuerza compulsiva al título ejecutivo, situación que queda desvirtuada con la explicación dada en párrafos anteriores, sumado a que no allegó prueba alguna con la que acredite el pago de las obligaciones que se ejecutan en el presente proceso ejecutivo ni a la demandante ni a las entidades que tuvieron secuestrado el inmueble.

Y, si bien el extremo demandado afirma que la entidad de Sociedad de Activos Especiales le informó sobre la imposibilidad de cancelar los cánones de arrendamiento al demandante, e incluso de la cesación de los efectos jurídicos del contrato suscrito entre las partes aquí involucradas, dado que había sido privado de la disposición del inmueble, y que existen oficios que prueban su dicho, tales como los obrantes a folios 41 a 42 y folio 50 del archivo digital No. 10, ello no es suficiente para exonerarlo de las obligaciones propias del contrato de arrendamiento ejecutado, por cuanto, según la regulación normativa y jurisprudencial anotada con anterioridad, tal contrato de arrendamiento no se terminó con ocasión de la medida cautelar impuesta por no concurrir causal legal o contractual para ello.

Es más, tampoco obra que entre el secuestre del inmueble y la demandada, señora Floresmila, se hubiese legalizado el contrato de arrendamiento para el uso y goce del inmueble en el tiempo en que aquella entidad tuvo la administración del mismo, a efectos de analizar bajo dicha connotación la suerte del contrato de arrendamiento suscrito con la señora Nelly Delgado.

Lo anterior se reafirma aún más, en el hecho de que mediante auto interlocutorio No 109 de fecha 18 de noviembre de 2019, el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, declara la ilegalidad formal y material de la medida cautelar impuesta por la fiscalía 21 de la Dirección Especializada de Extinción de Dominio, sin que se acreditara que la demandante fue sustraída **de manera definitiva** del dominio del mismo para efectos de hablar de la terminación del contrato de arrendamiento por dicha causa.

Ahora, si bien en este interregno de tiempo el inmueble estuvo bajo la custodia de la SAE S.A. en calidad de secuestre y de Consultores Santo Domingo en calidad de Depositario., sus atribuciones son las previstas en el artículo 52 del CGP, el cual indica que son las dispuestas para el mandatario en el Código Civil. Es así que el artículo 2158 del Código Civil establece:

"…El mandato no confiere naturalmente al mandatario ***más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante****, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado…"*

De igual forma el artículo 2273 del Código Civil define el secuestro como "*el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituirla al que obtenga una decisión a su favor"*.

A su vez, la doctrina define el secuestro como: *"...la entrega que de una cosa o conjunto de bienes se hace a una persona para que los tenga en depósito y en ocasiones como administrador, a nombre y órdenes de la misma autoridad, para ser entregada cuando y a quien este disponga"*[2]

[2] ."(Devis Echandía, 1990, pág. 48).

Es así que las atribuciones conferidas tanto a la SAE SA y Consultores Santo Domingo eran las de administradores del bien, sin embargo, bajo esa administración, los aquí demandados desatendieron su obligación de cancelar el canon de arrendamiento, hecho que es ratificado con el certificado expedido por la Sociedad de Activos Especiales S.A. en la que se indica la ausencia del pago.

Es por ello que al regresar el bien en cabeza de la señora Nelly Delgado Garcés, ante la declaratoria de nulidad de la diligencia de secuestro, ello la legitimaba para reclamar el pago de los cánones de arrendamiento que se encontraban pendientes de cancelar.

De igual forma, también debe acotarse que, si la demandada se veía en imposibilidad de cancelar los cánones de arrendamiento a la propietaria del mismo en razón de la medida cautelar decretada, y concretamente del secuestro efectuado sobre el inmueble arrendado, lo cierto es que tales pagos se habían podido realizar al secuestre, Sociedad de Activos Especiales o su depositario Consultores Santo Domingo, quien tenía a cargo la administración del mismo conforme fue conocido por la demandada en el acta de diligencia de secuestro, pagos que serian válidos por cuanto en tales datas aquellas entidades eran las administradoras del inmueble, o en su defecto, ante su renuencia o incluso silencio frente al mismo, habría podido realizarlo conforme lo impone el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, esto es, consignándolo ante las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional dentro "*dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento*", realizándola "*a favor del arrendador **o de la persona que legalmente lo represente**, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador*" procediendo a dar aviso de la consignación al arrendador o su representante mediante comunicación remitida por servicio postar autorizada, so pena de incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento conformo lo indica el numeral 5° de la referida preceptiva normativa.

Contrario a ello, no se allegó dentro del plenario la cancelación de ningún canon de arrendamiento durante el período pretendido, pese a que la misma reconoce que lo entregó a la Sociedad de Activos Especiales hasta el mes de diciembre de 2019.

Es así que analizados los hechos que son materia de estudio, se evidencia que el hecho de que el inmueble hubiera entrado en proceso de extinción de dominio y su posterior secuestro no constituyeron un imprevisto respecto del cual no fuera posible resistirse, para que se configuren una casual de fuerza mayor o caso fortuito, que justifique a la parte demandada en la sustracción en el pago de la obligación adquirida, máxime que en la diligencia de secuestro se le explicó a la señora Silva en qué consistía el trámite, la misma siguió habitando el inmueble lo que de sumo era conocedora que debía seguir cancelando el canon de arrendamiento, aunado que también era conocedora de las entidades que estaban ejerciendo la administración del bien y frente a las cuales había podido realizar el pago correspondiente.

Es por ello que se despacharan desfavorablemente las excepciones de "*inejecutabilidad de la acción ejecutiva por parte de la actora", "falta de legitimación en la causa por activa y pasiva", "error de identidad de presunto demandado en la presente acción ejecutiva", "inexistencia de contrato escrito y/o verbal vigente entre las partes en obedecimiento a fuerza mayor impuesta por el estado colombiano a través de la sociedad de activos especiales", "inexistencia de contrato escrito y/o verbal vigente entre las partes en obedecimiento a fuerza mayor impuesta por el estado colombiano a través de la sociedad de activos especiales", "inexistencia del*

título ejecutivo para accionar", "tenencia real del inmueble entre mayo 31 de 2018 a diciembre 12 de 2019, calidad de custodia la señora Floresmila Silva Moreno", "falta de derecho y legitimación para demandar", "enriquecimiento ilicito de la demandante, sin justa causa" y *"fuerza mayor y o caso fortuito ajeno a la arrendataria y ex codeudores"*.

5.5 Por otra parte, frente a la *excepción innominada* debe recordarse que tal excepción no es de recibo en los procesos ejecutivos, en razón a que según lo dispuesto por el artículo 442 numeral 1º del Código General del Proceso, el cual indica que cuando se proponen las excepciones de mérito en este tipo de procesos, es obligatorio indicar los hechos en los cuales funda la censura y toda vez que si ella no explica los presupuestos en que se sustenta, la misma no tiene cabida para desvirtuar las pretensiones del demandante.

Finalmente, este Despacho tampoco advierte la ocurrencia de situaciones que pudieran derruir las pretensiones de pago de la obligación contenida en el título base de la ejecución. Las anteriores consideraciones, son suficientes para encontrar llamado al fracaso el medio exceptivo propuesto y por ende deberá continuarse con la ejecución ordenada en la orden de apremio proferida.

VI. DECISION

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

R E S U E L V E :

PRIMERO: **DECLARAR NO PROBADA** las excepciones propuestas por el extremo demandado, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE la presente ejecución tal como fue ordenado en el auto de mandamiento de pago de fecha 30 de septiembre de 2020.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada **FIJANDO** como agencias en derecho la suma de $ 1.800.000.oo a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, para ser incluidas en la liquidación, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 366 del Código General del Proceso.

CUARTO: EFECTUAR la liquidación del crédito en la forma y términos establecidos en el Art. 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: Ejecutoriado el auto que aprueba liquidación de costas, envíese el expediente a los Juzgado de Ejecución Civiles Municipales de Cali.

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Electrónicamente
PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE.
JUEZ.

Firmado Por:

Paola Andrea Betancourth Bustamante

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 003

Cali - Valle Del Cauca

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: **f7c3eb0143f8eb30b49da68325e0b75880d8530f7c4192c3024b9fc75f20f1f2**
Documento generado en 01/03/2024 03:10:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Auto

Santiago de Cali, primero (01) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso: Ejecutivo –Mínima Cuantía-
Radicación: 2023-00758
Demandante: Conjunto Residencial Sol de Primavera
Demandado: Cobranzas e Inmobiliaria MLD SAS

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio el de apelación, interpuesto oportunamente por el apoderado de la parte demandante, en contra del auto de fecha 04 de octubre de 2023, por medio del cual, el juzgado se abstuvo de libra mandamiento de pago en contra del demandado.

ANTECEDENTES

El apoderado de la parte demandante, presenta recurso de reposición en subsidio el de apelación, al afirmar que el juzgado se equivoca en la decisión, como quiera que el administrador de la propiedad horizontal, dentro de sus funciones legales se encuentra la establecida en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, tarea que debe ejercerse atendiendo el principio de la buena fe, ya que es el administrador el que puede determinar cuál es la deuda que tiene el inmueble objeto de posible demanda ejecutiva, por cuanto no solo es el responsable de emitir el certificado que opera como título ejecutivo para el cobro judicial de lo adeudado, sino también quien dentro de sus funciones legales tiene la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

Aunado a ello, arguye que la fecha de pago de la cuota de administración se establece en el reglamento de propiedad horizontal de cada conjunto, los copropietarios deben cumplir con esta obligación en la fecha especificada en el reglamento, que para el caso del Conjunto Residencial Sol Primavera, tiene establecido que los propietarios, cuentan hasta el último día del mes para contribuir con las expensas comunes, lo que significa que la exigibilidad de cada cuota será el primer día del mes siguiente.

Finaliza indicando, que la ausencia de la fecha de exigibilidad de la obligación no es un presupuesto para que el certificado de deuda cumpla con el requisito de título ejecutivo, como lo interpreto el Juzgado, es por ello que solicita que se revoque el auto por medio del cual se negó el mandamiento de pago y en consecuencia se proceda a librar la orden de apremio.

Presentado el recurso de reposición por la parte demandante, no hay lugar a correr traslado, ya que no se encuentra trabada la Litis.

CONSIDERACIONES

1. El artículo 318 del Código General del Proceso, establece que el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez o magistrado con el objeto de que se revoque o se reforme.

Con este recurso se busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella y, si es del caso reconsiderarla, en forma total o parcial; siendo requisito necesario para su viabilidad, que se motive el recurso al ser interpuesto, esto es, que por escrito o verbalmente si es en audiencia o diligencia, se exponga al Juez las razones por las cuales se considera que su providencia está errada, a fin de que proceda a modificarla o revocarla, por cuanto, que es evidente que si el Juez no tiene esa base, le sería difícil, por no decir imposible, entrar a resolver.

2. Para el caso, el auto que es materia de recurso, se abstuvo de librar mandamiento de pago en contra del demandado al considerar que:

> Efectuada la revisión de rigor conforme lo dispone la normatividad civil procesal, se percata el despacho que el documento base de la ejecución carece de la fecha de exigibilidad, es decir no se indicó con claridad el día en que las obligaciones deben ser canceladas.

Es decir, la negativa de librar el mandamiento de pago se fundamentó en que el título ejecutivo aportado como base de recaudo, no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422 del CGP.

3. El artículo 422 del CGP establece que 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. **La claridad** de la obligación hace relación a la inteligibilidad de la misma, esto es, a que no sea confusa o equivoca en cuanto a su naturaleza, límites, valor, las partes y demás elementos que la determinan[1], **la expresividad**, implica que la obligación debe estar declarada y determinada en el documento respectivo y que no valen las obligaciones implícitas. Y en cuanto a la **exigibilidad** ella consiste en que el cumplimiento de la obligación pueda demandarse del deudor porque se trata de una obligación pura y simple no sujeta a plazo o condición o en su caso, que el plazo se haya vencido o la condición se haya cumplido, salvo que la obligación se pueda exigir antes de vencerse o cumplirse estos.

Así las cosas, no existe claridad respecto de la fecha de exigibilidad de la obligación que se pretende ejecutar, pues si bien indica la parte demandante, que en el reglamento de propiedad horizontal, se establece que la fecha de exigibilidad de la cuota de administración, es el primer día del mes siguiente, lo cierto es que el título ejecutivo aportado como base de recaudo no da cuenta de dicha situación, pues para llegar a dicha conclusión se debe tener en cuenta las aclaraciones efectuadas por la parte demandante, sin que el mismo dé cuenta de ello por sí solo, y es que no se puede perder de vista en este punto, que para que un documento pueda ser tenido como título ejecutivo debe ser tan claro que el mismo no requiere de

---

[1] *"… que la obligación sea clara, es decir que sus elementos constitutivos, sus alcances**, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo**, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor." Hernán Fabio López Blanco* Procedimiento *Civil parte especial- octava edición 2004.*

explicaciones, es decir la obligación debe estar plenamente establecida, la cual no admite ninguna interpretación adicional, pues ella mima se explica por si sola.

Ahora de esa falta de claridad deviene como consecuencia lógica, la falta de exigibilidad, pues se itera, solo de la lectura del reglamento de propiedad horizontal, es que se podría inferir cuando se hicieron exigibles las obligaciones que se pretenden ejecutar, mismo que además tampoco es aportado al plenario, pues nótese brilla por su ausencia la fecha de exigibilidad de cada cuota de administración, situación que es reconocida por el mismo apoderado de la parte demandante, quien le solicita al juzgado que para evidenciar la misma, acuda al reglamento de propiedad Horizontal.

Por otra parte, el abogado recurrente, cita el artículo 48 de la ley 675 de 2001 a fin de sustentar su recurso, bajo el argumento que la referida norma no exige los requisitos solicitados por el despacho, con los cuales se fundamentó la negativa del recurso.

En este punto es de indicar que el artículo 48 de la ley 675 de 2001 dispone:

"… *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses,* ***sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior****.*

En este orden de ideas, es claro que el abogado de la parte demandante, interpreta la norma bajo el supuesto que para cobrar ejecutivamente las obligaciones derivadas de cuotas de administración basta con aportar el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, pasando por alto que efectivamente ese certificado constituye un título ejecutivo y como título ejecutivo debe cumplir con los requisitos establecidos por el artículo 422 del CGP, es decir que la obligación contenida en el mismo debe ser clara, expresa y exigible, significa que el hecho de que no requiera requisito adicional no quiera decir que la certificación allegada no cumpla con los presupuestos propios del artículo 422 que sustenta este tipo de cobros coercitivos.

Es decir que el juzgado, no incurre en error alguno, al negar el mandamiento de pago, como quiera que para que una obligación preste mérito ejecutivo la misma debe ser clara expresa y exigible y en el presente caso queda ampliamente demostrado que el documento allegado como base de recaudo no cumple con los mentados requisitos **pues pese a que la certificación de deuda es un documento válido por sí solo para intentar este tipo de procesos ejecutivos**, es menester que en aquella se establezca de manera clara y expresa la fecha de la exigibilidad de las obligación que se pretenden, de ahí que se hubiera negado el mandamiento de pago, es por ello que no se repondrá el auto atacado.

Finalmente, y atendiendo a que en subsidio del recurso de reposición se solicitó la apelación, se procederá a negar el mentado recurso, en atención a que el presente proceso, es de mínima cuantía y en el mismo no procede la segunda instancia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NO REVOCAR el auto interlocutorio de fecha 04 de octubre de 2023, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR la concesión del recurso de apelación, por lo indicado en precedencia.

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Electrónicamente
PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE
Juez

CAR

Firmado Por:
Paola Andrea Betancourth Bustamante
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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: **e755cd50c6a5ffe1f4d3ef3bda0218390c46b96dc4ed0130aafcf366d70ed5d9**
Documento generado en 01/03/2024 04:17:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica