

**SECRETARIA.** A Despacho del señor Juez el presente proceso ejecutivo para resolver recurso de apelación promovido por la parte demandante contra el auto del 17 de noviembre de 2022. Sírvase proveer.  
Santiago de Cali, 14 de agosto de 2023.

La secretaria,  
**Sandra Arboleda Sánchez**

Auto No. 1.140 / Rad. 10-2022-00660-01

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2.023)

**I. OBJETO**

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado contra el auto del 17 de noviembre de 2022 proferido por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Cali, a través del cual se negó el mandamiento de pago solicitado por el demandante.

**II. ANTECEDENTES**

**2.1.-** Como hechos relevantes para la discusión a que se contrae este pronunciamiento, es del caso reseñar que presentada demanda ejecutiva por el señor Jesús Alberto Garizabalo Charris contra esperanza Patricia Sarria de Arbeláez, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Cali negó el mandamiento de pago pretendido en la demanda al considerar que el contrato de arrendamiento de local comercial presentado no cumplía con los requisitos de mandamiento ejecutivo en los términos del artículo 422 del CGP.

Como argumento fundante de la anterior decisión, expuso el Juzgado de conocimiento que el documento en mención *"no es claro, ni exigible, pues, no existe una declaratoria expresa en contra del ejecutado, ni se ha constituido en mora de pagar la cláusula penal que se pretende cobrar en el presente proceso, al tenor de lo establecido en el Art.1595 del C. Civil, situación que impide que se libre mandamiento de pago en los términos solicitados por el actor"*

**2.2.-** Inconforme con la anterior resolutive la parte demandante formuló recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el citado auto indicando como reparos a la decisión, que el Código General del proceso consagra en su artículo 426 la ejecución por obligación de dar o hacer, precepto que en concordancia con el artículo 1602 del Código Civil que pregona que el contrato es ley para las partes, permite exaltar la ejecutividad del contrato aportado como título.

De esa manera, reiterando los hechos señalados en la demanda y jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que estima pertinente, insiste en que las conductas que le enrostra a su contraparte le han generado múltiples perjuicios, indicando en sus propias palabras que *"reclama la declaración de resolución judicial del contrato por incumplimiento de las obligaciones de la demandada, al terminar un contrato de arrendamiento de manera ilegal, perjudicando a mi mandante, solicito muy respetuosamente se aborde el tema de la clase de contrato celebrado entre las partes, así como sus requisitos para determinar en primer lugar su validez y en segundo lugar la clase de obligaciones que generó para una y otra parte de la litis"*.

**2.3.-** Mediante auto fechado al 20 de enero de 2023, el Juzgado de conocimiento resolvió no revocar el auto recurrido fundando sus consideraciones en reiterar la carencia de ejecutividad del contrato de arrendamiento presentado, ello de conformidad con el artículo 422 del CGP, además de precisar que tampoco se cumple con los presupuestos del artículo 426 que consagra la ejecución por obligación de dar o hacer.

Así pues, delimitados los extremos de la discusión, se procede a resolver de fondo la apelación propuesta previas las siguientes,

### **III. CONSIDERACIONES**

Para el caso bajo estudio, se tiene que la parte actora se encuentra inconforme con la decisión proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Cali, esto es, contra el auto mediante el cual se resolvió negar el mandamiento de pago por no consagrar una obligación susceptible de cobro ejecutivo en los términos del artículo 422 del CGP.

Pues bien, para adentrarse en la temática planteada por el recurrente es preciso señalar que el legislador le ha impuesto a los títulos ejecutivos unos elementos indispensables que se encuentran consagrados en el artículo 422 del CGP, es decir, que debe estar contenido en un documento claro, expreso y exigible, que provenga de su deudor o de su causante y que constituya plena prueba contra su deudor, pues de lo contrario no podría atravesar el umbral del proceso ejecución para obtener del órgano judicial el trámite adecuado para hacer efectivo el derecho declarado en el instrumento.

Es evidente que la esencia del proceso de ejecución la constituye la existencia del título ejecutivo. Por consiguiente, no podría haber ejecución sin que exista el documento con la calidad de título ejecutivo que lo respalde. La obligación que conste en el documento debe estar revestida de una certeza absoluta que pueda tener de inmediato respuesta de cumplimiento judicial o extrajudicialmente, de ahí la exigencia para tal clase de proceso, los cuales necesariamente deberán apoyarse no en un documento cualquiera sino en uno que efectivamente le produzca al juez esa certeza de manera que de su lectura dé a conocer quiénes son sus deudores y acreedores, cuánto o qué cosas de deben y desde cuándo.

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

Faltaría 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 esta 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.

Entonces, efectuadas estas precisiones como antesala a una revisión cuidadosa del documento aportado como base de recaudo ejecutivo, debe indicar el despacho de forma anticipada que no se vislumbra concurrente ninguno de los requisitos enunciados para que prospere la pretensión entablada en la demanda por el recurrente, esto partiendo no solo del documento aportado como título sino de las múltiples imprecisiones plasmadas en la antedicha demanda.

Lo primero a destacar es que las pretensiones de la demanda, que mas adelante detallará el despacho, tienen como fundamento fáctico los siguientes acontecimientos: **i)** refirió el demandante que el 11 de septiembre de 2017 celebró con la demandada un contrato de arrendamiento de local comercial en el que hace las veces de arrendatario, contrato este que ha sido objeto de múltiples prorrogas y que actualmente se encuentra vigente **ii)** refirió el demandante que a la fecha se encuentra al día en el pago de la renta por arrendamiento en razón a que dicha erogación está siendo consignada a órdenes del Juzgado 17 Civil Municipal de Cali, donde cursa proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por la señora Esperanza Patricia Sarria, aquí demandada. **iii)** refirió el demandante que, como consecuencia de la crisis derivada de la pandemia, la demandada efectuó cesión del contrato de arrendamiento a terceras personas los cuales cesarían en el mes de mayo de 2021 para que en dicha oportunidad le fuese reintegrado el 100 % del inmueble dado en arrendamiento, esto con la finalidad de continuar con el contrato celebrado. **iv)** indica que, ante el incumplimiento en la entrega del inmueble por parte de la demandada y por ende incumplimiento del contrato celebrado, le han sido generados múltiples perjuicios los cuales está la demandada en la obligación de indemnizar.

Así resumidos de manera genérica los hechos expuestos por el demandante, solicita este que se libere mandamiento de pago bajo las siguientes pretensiones:

*"Solicito, Señor Juez, librar mandamiento ejecutivo a favor de mi representado y contra la demandada, para que esta de cumpliendo a una obligación de hacer y entregar, pagar la cláusula penal respectiva, indemnización de perjuicios y las costas del proceso, conforme a los siguientes puntos:*

- 1. La demandada Sandra Patricia Sarria, procederá a entregar el local comercial del ciento por ciento (100%) conforme al contrato de arrendamiento firmado y autenticados por las partes, comercial del inmueble ubicado en la Calle 52N #3AN-51 de la ciudad de Cali en septiembre 11 de 2017.*

2. la demandada deberá pagar los cánones de arrendamiento como incumplimiento de la entrega del local comercial desde junio de 2021 hasta la fecha que sea entregado a razón de cinco millones setecientos mil pesos m/cte (\$5.700.000).

3. la cláusula penal está escrita pero no fue llenada el espacio en blanco, por tal motivo se toma la del numeral segundo de las pretensiones.

4. la señora Sandra Patricia Sarria pagara las costas del proceso a favor del demandante".

En reiteración a lo expuesto por el despacho en párrafos precedentes, la obligación ejecutiva encarna su mérito en el presupuesto de claridad, el cual impone que la prestación debida se denote con una nitidez tal, que limite a cualquier persona a efectuar elucubraciones o deducciones particulares para derivar su existencia, en otras palabras, las condiciones generales de la obligación deben ser perceptibles por cualquier persona, y no sometidas al considerar particular que conlleva a una interpretación subjetiva como en efecto ocurre en este caso, pues la percepción de claridad de la obligación que enrostra el recurrente no es paralela a la del suscrito ni a la del Juez de primera instancia, esto por cuanto al revisar el contrato de arrendamiento del que se pretenden derivar las pretensiones, no se lee que el mismo lleve incorporada ninguna de las obligaciones reclamadas.

Ahora bien, por tratarse de un contrato de arrendamiento, es claro que la obligación de entrega del bien por parte del arrendador a su correspondiente arrendatario es una obligación inherente a dicha tipología contractual; no obstante, conforme lo reseñado en los hechos de la demanda, la entrega inicialmente concertada al momento de celebración del contrato sí fue materializada, de ahí que los acontecimientos que con posterioridad conllevaron a la cesación de la tenencia del bien por el arrendatario, no sean objeto de reproche por la vía ejecutiva, mas si en cuenta se tiene que obra un actuación judicial en la que se persigue la restitución en favor de su propietario.

Otro tanto hay que decir de la pretensión de pago de la renta mensual por arrendamiento que persigue el demandante le sean restituidos, para lo que basta traer a colación que la acción ejecutiva para el pago de tal erogación está concebida en favor del arrendador en los términos del artículo 14 de la Ley 820 de 2003, norma que prevé que el contrato de arrendamiento prestará mérito ejecutivo en perjuicio de la parte en quien recae la obligación de pago de sumas de dinero, que no es otra que el arrendatario en favor de su arrendador y no a la inversa como es el querer del aquí demandante; reitérese adicionalmente que, según los propios dichos del demandante, tiene curso en el Juzgado 17 Civil Municipal de Cali proceso de restitución de inmueble arrendado a favor del cual se está efectuando el pago de la renta mensual causada, lo que pone en evidencia la existencia de controversia en torno al contrato celebrado.

Por último, pretende el demandante la ejecutividad de una cláusula penal respecto de la cual señala no haberse pactado una suma dineraria, pero que procede a estimar conforme a su criterio, actuar que deja sin respaldo jurídico alguno su exigibilidad por no provenir de un acuerdo de voluntades de los contratantes, sumado al hecho que la cláusula penal constituye el pago anticipado de los

perjuicios causados como consecuencia del incumplimiento del contrato, lo que exige previamente la declaratoria de dicho incumplimiento lo que aquí no es un hecho palpable como ha quedado evidenciado.

Y es que no perdamos de vista que es de la esencia del procedimiento ejecutivo, que la obligación perseguida refulja de un escenario de certeza en cuanto a su efectiva existencia, alcances y actual exigibilidad, ello con la finalidad de que el Juzgador de turno no tenga limitaciones para emitir la orden compulsiva de pago por tener la convicción de su incumplimiento; sin perjuicio de las discusiones posteriores que puedan suscitarse por cuenta del deudor, ultimo en quien recae la carga de restar fuerza al mérito ejecutivo de la obligación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE**

**1. Confirmar** el auto de fecha 17 de noviembre de 2022 proferido por el Juzgado Decimo Civil Municipal de Cali, conforme las razones expuestas en precedencia.

**2.** Sin lugar a condena en costas, por no haberse causado.

**3.** Remítase el expediente al despacho de origen, previa anotación de su salida.

Notifíquese:  
El Juez,

**Nelson Osorio Guamanga**

MMIP/10-2022-00660-01

**JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO**  
**SECRETARIA**  
En Estado No. **136** de hoy se notifica  
a las partes el auto anterior.  
Fecha: **15 de agosto de 2023**  
La Secretaria  
**SANDRA ARBOLEDA SÁNCHEZ**

Firmado Por:  
**Nelson Osorio Guamanga**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 011  
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: **412c535f83cad358f7dd7e9b0b2490f8124deb09e3e791e7e234db1c30ed660d**

Documento generado en 14/08/2023 01:21:53 PM

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