

Constancia Secretarial: Manizales, 15 de abril de 2024. A despacho de la señora Juez el presente proceso, para resolver lo pertinente al recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora, contra la providencia que se abstuvo de librar mandamiento de pago.

Semana santa transcurrió entre el 24 y 31 de marzo.

Los días 01, 02 y 03 la Juez en propiedad se encontraba de permiso y el día 04 de abril se nombra nueva titular del Juzgado.

JOSÉ BERNARDO URREA SEPULVEDA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES - CALDAS

Manizales, quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Rad. 17001-40-03-003-2023-00176-00

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede esta judicial a decidir lo que corresponda, sobre el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, dentro del presente proceso EJECUTIVO promovido por MONICA SALAZAR JARAMILLO en contra de JUAN SEBASTIAN GAITAN ROJAS Y CAROLINA GAITAN ROJAS frente a la providencia de fecha 07 de marzo de 2024 mediante la cual el Despacho se abstuvo de librar mandamiento de pago.

II. ANTECEDENTES

- El día 28 de febrero de 2024, a este juzgado le correspondió por reparto la demanda de la referencia.
- Mediante providencia del 07 de marzo de 2024, notificada por estado el 08 de marzo de 2024, el Despacho se abstuvo de librar mandamiento de

pago, toda vez que, el acta de conciliación celebrada ante la Cámara de Comercio de Manizales aportada como objeto de recaudo no contiene obligaciones claras, expresas y exigibles al no incluir información precisa sobre los cánones de arrendamiento actualmente adeudados.

- El 11 de marzo de 2024, el apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación frente al mencionado auto.

III. RAZONES DEL RECURSO

El apoderado judicial de la parte actora en su recurso de reposición y en subsidio apelación sostuvo que, el Despacho no tuvo en cuenta las obligaciones contenidas en los títulos que fueron aportados, esto es el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y el acta de conciliación, documentos que cumplen con los requisitos de ley y contienen obligaciones claras, expresas y exigibles, al señalar de forma concreta el acreedor, el deudor, los valores adeudados y las fechas en que de debían dar los pagos.

Resaltó que, no se debe tomar la conciliación como único documento que presta mérito ejecutivo, toda vez que, el contrato de arrendamiento también es objeto de recaudo ejecutivo, el cual de manera precisa indica que el valor de cada canon de arrendamiento asciende a la suma de \$900.000 y para la fecha en que se dio la conciliación, los demandados se encontraban en mora de tres cánones de arrendamiento para la suma total de \$2.700.000, así como en el acuerdo quedó establecido que para el momento de la restitución, los arrendatarios debían estar a paz y salvo con el pago del arrendamiento.

Expresó que, dentro del acta de conciliación quedó la obligación clara de que, si los demandados al momento de la restitución no se hallaban a paz y salvo con la arrendadora, debían cancelar como clausula penal la suma de \$1.800.000, misma que es actualmente exigible por cuanto no se han cancelados los cánones de arrendamiento adeudados.

Indicó que, dentro del contrato de arrendamiento se estableció la obligación de cancelar los servicios públicos domiciliarios, sin que sea viable que dentro de los documentos se estipule una suma exacta por dicho concepto, destacando que no se pueden descartar los acuerdos contractuales a los que llegaron las partes. Solicitó reponer el auto y estudiar la admisibilidad de la demanda.

III. CONSIDERACIONES

Las obligaciones deben cumplir ciertos parámetros para que puedan ser admitidas para el cobro judicial correspondiente, las cuales deben estar constituidas en documentos que provengan del deudor, al respecto el artículo 422 del Código General del Proceso indica que:

“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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.”

Así mismo, existen casos en que las obligaciones contraídas por el deudor a favor del acreedor no se encuentran contenidas en un solo documentos, por el contrario, están soportadas por varios documentos relacionados, denominado título valor complejo, definido por la Corte Constitucional en Sentencia T-747 de 2013 en los siguientes términos:

“Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.” Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.”

Por lo anterior, para proceder con librarse mandamiento de pago se debe aportar un documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible, y en caso de que se trate de un título ejecutivo complejo, todos los documentos que lo integren deben cumplir con los mismos requisitos, de lo contrario, el Juzgado correspondiente se debe abstener de librar mandamiento de pago.

IV. CASO CONCRETO

Descendiendo al asunto concreto y analizando la demanda y el recurso de reposición con sus anexos, advierte el Despacho que, se trata de un título ejecutivo complejo, esto es que las obligaciones contraídas entre las partes no se encuentran en un solo documento, sino que constan en dos documentos diferentes, esto es el contrato de arrendamiento suscrito el día 12 de febrero de 2023 y el Acta de Conciliación celebrada ante la Cámara de Comercio de Manizales el día 21 de diciembre de 2023, mismos que deben ser analizados de manera conjunta a fin de determinar si contienen obligaciones claras, expresas y exigibles.

Pues bien, del contrato de arrendamiento aportado es viable apreciar que la sociedad MONICA SALAZAR INMOBILIARIA S.A.S. representada legalmente por MONICA SALAZAR JARAMILLO entregó a los señores JUAN SEBASTIAN GAITAN ROJAS Y CAROLINA GAITAN ROJAS el inmueble distinguido como Calle 48 #37-69 Conjunto Cerrado Torres de Buenavista Apartamento D1 Torre 6, quienes a su vez se comprometieron a pagar la suma de \$900.000 mensuales como canon de arrendamiento, así como se obligaron a cancelar los servicios públicos domiciliarios del inmueble durante la vigencia de la relación contractual y en caso de incumplimiento, se procedería con el reconocimiento y pago la cláusula penal equivalente a dos cánones de arrendamiento.

Por su parte, dentro de la conciliación celebrada ante la Cámara de Comercio de Manizales, las partes llegaron a acuerdos sobre la entrega del inmueble, la responsabilidad de los demandados en cancelar los cánones y servicios públicos domiciliarios causados hasta la fecha de entrega y el reconocimiento de la cláusula penal por valor de \$1.800.000 en caso de que se produjera un incumplimiento, obligación que se encontraba condicionada al estado de deuda al momento de devolverse el inmueble.

Dado lo anterior, si bien es cierto que dentro del acta de Conciliación celebrada ante la Cámara de Comercio de Manizales no se pactaron sumas específicas respecto al valor total de los cánones de arrendamiento adeudados y los servicios públicos domiciliarios dejados de cancelar, también lo es que, al momento de celebrarse la misma, esto es el 21 de diciembre de 2023, aún no se había producido la entrega del inmueble y se seguían generando obligaciones mensuales entre las partes, cuya información debe ser completada con las condiciones pactadas dentro del contrato de arrendamiento suscrito y aportado también como objeto de recaudo y de esta manera determinarse de forma específica las obligaciones pendientes.

En este orden de ideas, y en razón a que se trata de un título ejecutivo complejo compuesto por dos documentos que en conjunto contienen una obligación clara, expresa y exigible, el Despacho repondrá el auto que se abstuvo de librar mandamiento de pago del 07 de marzo de 2024 debidamente notificado por estados el 08 de marzo de 2024 y en su lugar, estudiarse la demanda con sus anexos a fin de determinar su admisibilidad.

Estudiado el libelo genitor y sus anexos, este despacho considera que la presente demanda debe ser inadmitida en consideración a lo siguiente:

1. Deberá indicar los motivos por los cuales se indica como demandante a la señora MONICA SALAZAR JARAMILLO en calidad de persona natural, si dentro del contrato de arrendamiento aportado funge como Representante Legal de la sociedad MONICA SALAZAR INMOBILIARIA S.A.S., realizar las correcciones pertinentes.
2. Deberá la parte actora señalar las circunstancias que causaron que dentro del acta de conciliación quedara consignado que las obligaciones derivadas del

contrato serían canceladas a favor de la señora MONICA SALAZAR JARAMILLO como persona natural y no como Representante Legal de la sociedad MONICA SALAZAR INMOBILIARIA S.A.S.

3. Deberá la parte actora aportar prueba del pago de los servicios públicos domiciliarios sobre los cuales se solicita se libre mandamiento de pago.

4. Indicar de manera específica cada canon de arrendamiento adeudado, con su fecha de causación, vencimiento y valor correspondiente.

El numeral 1° del artículo 90 del Código General del Proceso, expresa que el Juez inadmitirá la demanda cuando no reúna los requisitos formales, motivo por el cual se procederá en consecuencia, y se le otorgará a la parte actora el término de cinco días para que corrija el defecto indicado so pena de rechazo, de conformidad con lo establecido en la citada disposición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Manizales,

V. RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto de fecha 07 de marzo de 2024 debidamente notificado por estados el 08 de marzo de 2024, por medio del cual se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro de la demanda EJECUTIVA promovida por MONICA SALAZAR JARAMILLO en contra de JUAN SEBASTIAN GAITAN ROJAS Y CAROLINA GAITAN ROJAS por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: INADMITIR la presente demanda EJECUTIVA promovida por EJECUTIVO promovido por MONICA SALAZAR JARAMILLO en contra de JUAN SEBASTIAN GAITAN ROJAS Y CAROLINA GAITAN ROJAS.

TERCERO: CONCEDER a la parte actora el término de cinco (5) días para que corrija el defecto anotado, so pena de rechazo de la demanda.”

NOTIFÍQUESE,



**SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS
JUEZ**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

MANIZALES - CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. 057 del 16/04/2024

JOSÉ BERNARDO URREA SEPULVEDA

Secretario