

SECRETARIA. A Despacho de la señora Juez, el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, presentados en contra del auto que negó librar mandamiento ejecutivo dentro de la presente actuación. Sírvese proveer. Cali, Febrero 23 de 2021.
El Secretario,

EDUARDO ALBERTO VASQUEZ MARTINEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO INTERLOCUTORIO No. 0251
RADICACION: 760014003022-2021-00099-00
CALI, FEBRERO VEINTITRES (23) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

I. OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Resolver sobre el Recurso de Reposición y definir sobre la consecución del Recurso de Apelación, presentados por la Dra. MARIA ANGELICA DE F. GARCIA M., en su condición de mandataria judicial de OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, dentro de la presente demanda EJECUTIVA, adelantada en contra de STEPHANNY QUINTERO SOLORZANO.

II. ANTECEDENTES

Mediante auto interlocutorio No. 0202 del 11/02/2021, se negó librar mandamiento de pago dentro de la presente demanda ejecutiva; no obstante, la parte actora en término, recurre el citado proveído que es objeto de la presente decisión.

III. CONSIDERACIONES

El legislador en su sabiduría trajo a nuestra normatividad Procedimental Civil, el recurso de reposición, como un mecanismo que procede contra los autos que dicte el Juez, contra los de los Magistrados ponentes no susceptibles de súplica, y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con el fin de que se revoquen o reformen.

Funda su inconformidad la apoderada judicial de la parte actora, en los siguientes términos:

"En cuanto a que el título valor - contrato de compraventa de establecimiento de comercio, no contiene una obligación exigible, por cuanto "es necesario tener en cuenta que la obligación no debe de estar sujeta a término o condición, no deben existir actuaciones pendientes por realizar; Es una situación que no acontece en el caso que nos ocupa, pues las obligaciones derivadas del contrato de compraventa de establecimiento de comercio, no están sujetas a término ni condición alguna; el incumplimiento de pago por parte de la demandada está dado, y será la señora Stephanny Quintero Solorzano, en calidad de compradora y ocupante del establecimiento de comercio, quien dentro del presente asunto, debe demostrar su pago. El contrato de compraventa

del establecimiento de comercio está perfeccionado y el incumplimiento está dado, pues la demandada en el presente asunto, no cumplió con el pago de las rentas que quedaron a su cargo, en virtud del contrato de compraventa del establecimiento de comercio.

*En cuanto a que el demandante pretende que le sean reconocidas sumas que le corresponden únicamente a la arrendadora Ana Milena Rojas Alvarez; En el contrato de compraventa del establecimiento de comercio, la obligación de pago de las rentas del inmueble donde funcionaba el establecimiento de comercio denominado "FOGON CRIOLLO & PARRILLA" quedó a cargo de la señora STEPHANNY QUINTERO SOLORZANO, en su condición de compradora, tal como quedó establecido por las partes, en el PARAGRAFO 3 de la CLAUSULA SEGUNDA del contrato, en donde se establece: **"El PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar y consignar cumplido el canon de arrendamiento en los primeros cinco (5) días de cada mes...."**; Razón por la cual el aquí demandante está habilitado para exigir dicho pago; además que en el PARAGRAFO 4 de la CLAUSULA QUINTA del contrato en mención, las partes establecieron: "LA POLIZA: se aclara que aunque la póliza de Arrendamiento fue emitida a nombre del señor Oscar Leonardo Villamil y los codeudores que respaldan esta Póliza igualmente son conocidos del señor Oscar Leonardo Villamil, **el PROMITENTE COMPRADOR deberá salir al saneamiento de todos los gastos del proceso que deriven de dicho incumplimiento, por parte del PROMITENTE COMPRADOR** . El PROMITENTE COMPRADOR declara que exime de cualquier responsabilidad al señor Oscar Leonardo Villamil Buitrago en caso de presentarse este incumplimiento". (la negrilla es mía).*

*En cuanto a que se estarían adelantando dos procesos ejecutivos simultáneamente; Me permito indicar que son dos procesos diferentes, pues el proceso ejecutivo que adelanta la Sra. Ana Milena Rojas Alvarez, en el Juzgado 2 Civil Municipal de Cali, proviene de un contrato de arrendamiento suscrito entre Ana Milena Rojas Alvarez en calidad de arrendadora, contra los señores Oscar Leonardo Villamil Buitrago, Camilo Arturo Urrego Ramírez y Stella Ramírez Tello, en calidad de arrendatarios; el proceso ejecutivo que se adelanta en su digno Despacho, proviene de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio, suscrito entre los señores Oscar Leonardo Villamil Buitrago en calidad de vendedor, y Stephanny Quintero Solorzano, en calidad de Comprador; Las partes en cada uno de los procesos son diferentes, la obligación proviene de contratos diferentes, y aunque el valor cobrado coincide; es por falta de pago tanto en uno como en el otro, pues quien finalmente utilizó el inmueble fue la señora STEPHANNY QUINTERO SOLORZANO demandada en el presente asunto, quien se comprometió con el señor Oscar Leonardo Villamil Buitrago, a cubrir dichas sumas de dinero, tal como quedó establecido en el PARAGRAFO 3 de la CLAUSULA SEGUNDA del contrato, en donde se establece: **"El PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar y consignar cumplido el canon de arrendamiento en los primeros cinco (5) días de cada mes..." y además en el PARAGRAFO 4 de la CLAUSULA QUINTA del contrato de Compraventa de Establecimiento Comercial se indica que **el PROMITENTE COMPRADOR deberá salir al saneamiento de todos los gastos del proceso que deriven de dicho incumplimiento, por parte del PROMITENTE COMPRADOR.**** (la negrilla es mía).*

Así las cosas, 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 por tanto una obligación clara, expresa y actualmente exigible".

Por lo anterior, considera la recurrente solicitar:

"... de manera respetuosa solicito se sirva reponer el auto en mención y en su lugar librar el Mandamiento de Pago correspondiente".

IV. CASO EN CONCRETO

El artículo 318 del Código General del Proceso indica que el recurso de reposición deberá interponerse por escrito dentro de los (3) días siguientes al de la notificación del auto. Dentro del presente asunto, la decisión objeto de recurso, se notificó el día 12 de Febrero de 2021, corriendo los días 15, 16 y 17 del mismo mes y año, para presentar el recurso en término, lo cual ocurrió, toda vez que fue interpuesto el segundo día de notificación.

Sustenta su reclamo la mandataria judicial del extremo activo, en el hecho que las obligaciones derivadas del contrato de compraventa del establecimiento de comercio celebrado entre las partes, no están sujetas a término, ni condición alguna; siendo la demandada STEPHANNY QUINTERO SOLORZANO, compradora y ocupante de dicha unidad comercial, la llamada al pago de las rentas que quedaron a su cargo, tal y como quedó estipulado en el Parágrafo 3º de la Cláusula Segunda del convenio suscrito, donde se estableció:

"El PROMITENTE COMPRADOR, se obliga a cancelar y consignar cumplido el canon de arrendamiento en los primeros cinco (5) días de cada mes....".

Que en virtud a lo anterior, el demandante OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, está habilitado para exigir dicho pago; además porque en el Parágrafo 4º de la Cláusula Quinta del contrato en mención, las partes establecieron:

"LA POLIZA: se aclara que aunque la póliza de Arrendamiento fue emitida a nombre del señor OSCAR LEONARDO VILLAMIL y los codeudores que respaldan esta Póliza, igualmente son conocidos del señor OSCAR LEONARDO VILLAMIL, el PROMITENTE COMPRADOR deberá salir al saneamiento de todos los gastos del proceso que deriven de dicho incumplimiento, por parte del PROMITENTE COMPRADOR. El PROMITENTE COMPRADOR declara que exime de cualquier responsabilidad al señor OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO en caso de presentarse este incumplimiento".

Que en igual forma, el proceso Ejecutivo que es adelantado en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, proviene de un Contrato de Arrendamiento suscrito entre ANA MILENA ROJAS ALVAREZ (Arrendadora), contra OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO y otros (Arrendatarios) y el que aquí nos ocupa, se deriva de un Contrato de Compraventa de Establecimiento de Comercio, suscrito entre OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO (Vendedor) y STEPHANNY QUINTERO SOLORZANO (Comprador); siendo diferentes y suscritos por distintas partes y pese a que el valor ejecutado es el mismo, ambos surgieron de la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de la aquí demandada STEPHANNY QUINTERO SOLORZANO. Además porque en el Parágrafo 4º de la Cláusula Quinta del Contrato objeto de la presente ejecución el comprador se comprometió a salir al saneamiento de todos los gastos del proceso que se deriven de dicho incumplimiento.

Que por lo tanto, el Contrato celebrado entre las partes, cumple con todos los requisitos de Ley, conteniendo una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

Frente a las apreciaciones de la recurrente, el Despacho debe indicar en primer término que el Contrato de Compraventa de Establecimiento de Comercio, traído como base del recaudo ejecutivo, no es un título valor, como lo expone la mandataria judicial de la parte demandante en su contradicción, siendo sí, un título ejecutivo; razón por la cual, debe expresarse que un título ejecutivo es cualquier documento que cumple con los requisitos del Art. 422 del Código General del Proceso, en tanto, un título valor sólo puede ser de aquellos que la Ley expresamente ha considerado, como en el caso de la factura, la letra de cambio, el pagaré, el cheque, etc...; es decir, el universo de los títulos valores es limitado a la Ley, mientras los títulos ejecutivos están abiertos a la necesidad de las partes negócias y son innumerables. De otra parte, el título valor es autónomo; el título ejecutivo, depende del negocio o contrato por el que ha surgido; Siendo el primero negociable y el segundo no, pues la negociabilidad es una característica propia de los títulos valores. Señalándose que todo *"título valor es un título ejecutivo, pero no todo título ejecutivo es un título valor"*,

tal y como lo ha dicho la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia AC5333-2019.

Ahora bien, con relación a que la demandada STEPHANNY QUINTERO SOLORZANO, compradora y ocupante del establecimiento de comercio *denominado "FOGON CRIOLLO & PARRILLA"*, es 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 y traído autos; sin lugar a equívocos, es cierto que aparece consignado, más no, existe soporte alguno documental o jurídico, que el aquí demandante OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, se encontraba legitimado y/o autorizado para arrendar, sub-arrendar o ceder, el local donde funcionaba dicha unidad comercial y mucho menos recibir los cánones de arrendamiento que éste inmueble producía, sin la anuencia de la arrendadora (ANA MILENA ROJAS ALVAREZ), y el hecho que aparezca escrito, no quiere decir que se encuentre debidamente consolidado.

A su vez, el proceso Ejecutivo que es adelantado en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, por la señora ANA MILENA ROJAS ALVAREZ (Arrendadora), contra OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO y otros (Arrendatarios). Por más que la recurrente señale que se tratan de procesos diferentes y entre distintas personas; no puede de ninguna manera, desdibujar que la génesis de ese trámite que se adelanta en aquella Unidad Judicial y el que se pretende adelantar ante este Despacho, es la misma; es decir, el pago de la suma de \$44.218.691= mcte, correspondientes a cánones de arrendamiento, cuotas de administración y multa dejados de cancelar, sobre el bien inmueble (Local Comercial) donde funcionaba el establecimiento de comercio denominado *"RESTAURANTE FOGON CRIOLLO & PARRILLA"*, objeto de compraventa.

El Despacho de igual manera, reitera su posición en cuanto a que cuando la acción se ejerce con base en un contrato bilateral, tal como acontece en el caso de autos, no solo es necesario que el ejecutado haya dejado de cumplir las prestaciones a su cargo, sino que el ejecutante haya cumplido cabalmente las suyas o se haya allanado a cumplirlas, ello en virtud de la *"Exceptio Non Adimpleti Contractus"* que en nuestro sistema normativo está consagrada en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual dice:

"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

Así las cosas, no es propio de la naturaleza del proceso ejecutivo, indagar sobre la justificación del incumplimiento o la falta de perfeccionamiento de un contrato, pues no puede hablarse de exigibilidad del título; resultando evidente que 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 (Verbal); máxime, cuando el hoy aquí demandante pretende le sean reconocidas sumas de dinero que le corresponden única y exclusivamente a la arrendadora del bien inmueble (Local Comercial) donde funcionaba el establecimiento de comercio dado en venta, esto es, a la señora ANA MILENA ROJAS ALVAREZ.

Consecuencialmente con lo anterior, se negará la reposición del auto recurrido y se procederá a conceder la alzada, al tenor de lo dispuesto en el Art. 321 Núm. 1º del C.G.P., por haber sido sustentado dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto atacado (Art. 322 Núm. 3º ibídem), la cual deberá concederse en el efecto suspensivo. No habiendo lugar a dar cumplimiento al Art. 326 de la misma norma procesal, pues no se encuentra trabada la Litis dentro del presente asunto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto interlocutorio No. 0202 del 11/02/2021, que negó librar mandamiento de pago dentro de la presente demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto SUSPENSIVO y para ante el superior, el recurso de apelación oportunamente interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora, dentro de la presente acción ejecutiva.

TERCERO: TENGASE como mandataria judicial de la parte demandante, a la Dra. MARIA ANGELICA DE F. GARCIA M., identificada con la T.P. No. 54.436 C.S.J., en la forma y términos del poder otorgado.

NOTIFIQUESE

La Juez,



DUNIA ALVARADO OSORIO

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
MUNICIPAL DE CALI

En estado virtual No. **029** hoy notifico a las partes el auto que antecede (art. 295 del C.G.P.).

Santiago de Cali: **24-02-2021**



El secretario.

Eduardo Alberto Vásquez Martínez