CONSTANCIA. A Despacho de la señora Juez, el presente proceso Ejecutivo que correspondió por reparto, para que se sirva proveer. Cali, Julio 14 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. 1099
RADICACION: 760014003022-2021-00492-00
CALI, JULIO CATORCE (14) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

Revisada la presente demanda EJECUTIVA, instaurada por CARLOS ANDRES RODRIGUEZ RIASCOS, contra ANDERSSON GALLEGO RENDON y SANDRA MILENA SANCHEZ PLAZAS, el Despacho procede a efectuar las siguientes consideraciones:

El artículo 422 del Código General del Proceso, reza:

*"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…". (Subrayado fuera del texto).*

Que la obligación sea ***expresa,*** significa que se encuentre claramente determinado el derecho incorporado en el título, es decir que pueda conocerse de la lectura de su texto, vale decir en nuestro medio de idioma castellano, o si fue creado en otra lengua que conste la debida traducción, claro está que estos casos, si fue librado en el extranjero que se acomode a nuestra legislación.

Que sea ***clara*** la obligación, esto es, que los elementos que lo estructuran vislumbre claridad, tanto su objeto material que es el crédito incorporado, como los sujetos intervinientes y la condición en que se obligan, es decir los nombres del acreedor, deudor, avalista, etc. *El documento dudoso no tiene fuerza compulsiva, pues en este caso debe complementarse convirtiéndose en título complejo.* (Subraya el Despacho).

Que la obligación sea ***exigible,*** pues solamente es ejecutable la obligación pura y simple o si está sujeta a plazo o condición que se haya vencido aquéllos.

Que la obligación ***provenga del deudor,*** pues se exige que sea el demandado el verdadero suscriptor del título o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor. También debe considerarse que la obligación proviene del deudor cuando el documento ha sido firmado a través de su representante legal, pero esas eventualidades deben estar claramente determinadas en el título.

Que el documento ***constituya plena prueba*** contra el obligado, es decir que por sí misma impone al juez de conocimiento a dar por probado el hecho a que ella se refiere, sin ofrecer duda alguna de su contenido frente a la persona contra quien se esgrime.

En el caso concreto, se tiene que el documento aportado para adelantar la presente ejecución corresponde a un Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, suscrito entre las partes el día 25 de Mayo de 2019, instrumento del cual se pretenden hacer exigibles las siguientes obligaciones:

*"PRIMERO: La suma de CINCO MILLONES CIEN MIL PESOS MCTE. ($5.100.000=). Por el valor de la cláusula penal consignada en la cláusula decima primera y el mérito ejecutivo consignado en la cláusula decima segunda del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA No. 2019525 de casa de habitación ubicada en Av. 2I No. 59N – 91 de Cali.*

*SEGUNDO: Las reparaciones locativas, asumidas por el arrendador por la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCTE. ($1.690.000=).*

*TERCERO: Los servicios públicos por la suma de CUATROCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS MCTE. ($ 405.808) =. Desde julio catorce (14) de 2020 hasta agosto trece (13) de 2020".*

Ahora bien, es preciso dejar en claro que en lo concerniente al cobro de la cláusula penal, dicha contraprestación a cargo de los demandados y en favor del demandante, se encuentra supeditada a la comprobación del incumplimiento en las obligaciones consagradas en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y objeto de la presente actuación.

De otro lado, en lo que respecta al cobro de los servicios públicos domiciliarios, debe indicarse que sí bien dicha obligación se encuentra estipulada en el convenio celebrado y materia de este proceso, su soporte de pago no fue arrimado a la presente ejecución, tal y como lo establece el Art. 14 de la Ley 820 de 2003, que a la letra dice:

*"ARTÍCULO 14. 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".*

Hasta aquí, tenemos que al no acreditarse la cancelación del recibo de pago de servicios públicos por parte del extremo pasivo, dicha acreencia no cuenta con la fuerza coercitiva suficiente, para decretar el cobro de la cláusula penal.

Así las cosas, solo resta por discutir lo concerniente a las reparaciones locativas, dejando en claro 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 con las suyas o las que se haya allanado a cumplir, ello en virtud de la

*exceptio non adimpleti contractus* que en nuestro sistema normativo halla su génesis en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual expresa:

*"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".*

Corolario de lo anterior, es que no es propio de la naturaleza del proceso ejecutivo, indagar sobre la justificación del incumplimiento o la falta de perfeccionamiento de los contratos, resultando evidente que los efectos de las responsabilidades derivadas de los convenios celebrados y todas las dudas de las interpretaciones que puedan surgir a partir de los mismos, deben ser determinadas y decididas por la vía de un proceso declarativo. Advirtiendo que no es posible adecuar el trámite sugerido, conforme lo dispone en el inciso 1º del artículo 90 del C.G.P.; pues, no solo habría que cambiarse la totalidad de las pretensiones de la demanda, sino que también se pasaría de dar una orden de pago, a efectuar declaraciones en favor de la parte demandante, imposibilitándose dicha situación, por la falta del perfeccionamiento de los requisitos formales y legales plenamente establecidos para tal fin.

Sean suficientes las anteriores razones, para no librar mandamiento de pago de conformidad con los Arts. 422 y 430 del C.G.P., razón por la cual, el Juzgado,

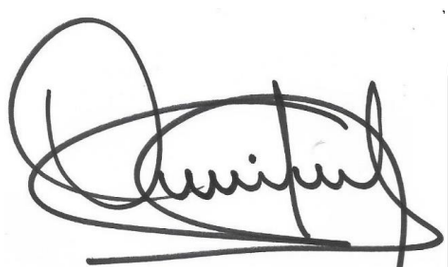
R E S U E L V E:

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago, en consideración a las razones citadas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ARCHIVAR la presente actuación previa cancelación de su radicación.

TERCERO: TENGASE como mandatario judicial de la parte demandante, al Dr. BERNARDO NEIRA OSPINA, identificado con T.P. No. 155.187 del C.S.J.

NOTIFIQUESE



DUNIA ALVARADO OSORIO
La Juez

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE CALI**
**En estado virtual No. 100 hoy notifico a las partes el auto que antecede (art. 295 del C.G.P.).**

**Santiago de Cali: 15-07-2021**

**El secretario.**

**Eduardo Alberto Vásquez Martínez**

Sec.