

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Sentencia No. 19-2023

Santiago de Cali, Veintiocho (28) de abril del dos mil del dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: JAIME FERNANDO LÓPEZ OROZCO C.C. 94.401.357
DEMANDADO: LINK INTERNATIONAL S.A.S. NIT. 900.764.086-6
RADICACIÓN: 760014003007202100602-00

I. ASUNTO A RESOLVER

Estudiada la demanda y teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación y la clase de pruebas requeridas para la resolución del asunto, surge para el Juez el deber de un pronunciamiento de sentencia anticipada dada su etapa de formación, pues se torna obligatoria por cuanto se ha configurado con claridad causal para su procedencia.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilito para la definición de la Litis.

En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial “*Cuando no hubiere pruebas por practicar*”, siendo este el supuesto que se encuentra colmado en el caso que hoy ocupa al Despacho, lo que hace imperativo el deber de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso. Así las cosas, como quiera que el Juzgado advierta que no se requiere abrir un debate probatorio distinto o adicional a las pruebas ya recaudadas y aportadas por las partes, surge la obligación de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

En ese orden de ideas procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada, previa los siguientes,

II. ANTECEDENTES.-

1.- RECUENTO PROCESAL.- PRETENSIONES -HECHOS.

El demandante señor **JAIME FERNANDO LOPEZ OROZCO**, identificado con la cedula de ciudadanía no. 94.401.357 a través de apoderado judicial, presenta demanda ejecutiva contra **LINK INTERNATIONAL S.A.S. NIT. 900.764.086-6** entidad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Cali, para que se libre a favor de la sociedad que represento y en contra de los demandados, mandamiento ejecutivo de pago por las sumas adeudadas con ocasión al incumplimiento del contrato de arrendamiento del inmueble Oficina 313C en el Edificio Oasis del Centro Comercial Unicentro, ubicado en la Carrera 100 No. 5-169 de Cali

Fundamenta sus pretensiones en los siguientes hechos, que se sintetizan así:

PRIMERO: La sociedad demandada LINK INTERNATIONAL S.A.S NIT 900764086-6 suscribió contrato de arrendamiento por documento privado el día 12 de septiembre de 2016 sobre el inmueble distinguido como Oficina 313C en el Edificio Oasis del Centro Comercial Unicentro, ubicado en la Carrera 100 No. 5-169 de Cali. Con Un canon mensual de arrendamiento inicial po valor de \$ 1.838.294 más la culta de administración mensual, que para la fecha de suscripción del contrato era de \$ 361.706.oo, para pagar al arrendador o a su orden y a la administración de la copropiedad. Pactándose un incremento del IPC anual al valor del canon de arrendamiento. , como también el incremento de la cuota mensual de administración del inmueble en el porcentaje decretado por la asamblea de copropietarios. El contrato de pacto en un periodo de un año, contado a partir del 01 de septiembre del 2016 al 31 de agosto del 2017, renovándose para los periodos 2017 al 2018; 2018 al 2019 ; 219 al 2020 y 2020 al 2021.

SEGUNDO: El canon mensual de arrendamiento pagado por la sociedad demandada a partir del 01 de septiembre del 2020 es de \$ 2.167.190 y la cuota de administración del inmueble para el año 2020 correspondía al valor de \$ 467.525.oo y a partir del 01 de marzo del 2021 de \$ 476.558.oo

TERCERO.- A la fecha de la demanda, la sociedad demandada, ocupaba e inmueble, adeudando los siguientes cánones de arrendamiento:

1. Canon de arrendamiento del mes de noviembre (01 al 30) del año 2020, la suma de \$ 2.167.190
2. Canon de arrendamiento del mes de diciembre (01 al 31) del año 2020, la suma de \$ 2.167.190
3. Canon de arrendamiento del mes de enero (01 al 31) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190
4. Canon de arrendamiento del mes de febrero (01 al 28) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190
5. Canon de arrendamiento del mes de marzo (01 al 31) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190
6. Canon de arrendamiento del mes de abril (01 al 31) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190

7. Canon de arrendamiento del mes de mayo (01 al 31) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190
8. Canon de arrendamiento del mes de junio (01 al 30) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190
9. Canon de arrendamiento del mes de julio (01 al 31) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190
10. Canon de arrendamiento del mes de agosto (01 al 31) del año 2021, la suma de \$ 2.167.190

CUARTO: Adeuda igualmente las siguientes cuotas de administración:

1. Del 01 al 31 de marzo del 2020 \$ 467.525.00
2. Del 01 al 30 de abril del 2020 \$ 467.525.00
3. Del 01 al 31 de mayo del 2020 \$ 467.525.00
4. Del 01 al 30 de junio del 2020 \$ 467.525.00
5. Del 01 al 31 de julio del 2020 \$ 467.525.00
6. Del 01 al 31 de agosto del 2020 \$ 467.525.00
7. Del 01 al 30 de septiembre del 2020 \$ 467.525.00
8. Del 01 al 31 de octubre del 2020 \$ 467.525.00
9. Del 01 al 30 de noviembre del 2020 \$ 467.525.00
10. Del 01 al 31 de diciembre del 2020 \$ 467.525.00
11. Del 01 al 31 de enero del 2021 \$ 467.525.00
12. Del 01 al 28 de febrero del 2021 \$ 467.525.00
13. Del 01 al 31 de marzo del 2021 \$ 476.558.00
14. Del 01 al 30 de abril del 2021 \$ 476.558.00
15. Del 01 al 31 de mayo del 2021 \$ 476.558.00
16. Del 01 al 30 de junio del 2021 \$ 476.558.00
17. Del 01 al 31 de julio del 2021 \$ 476.558.00
18. Del 01 al 31 de agosto del 2021 \$ 476.558.00

QUINTO.- Se pactó como cláusula penal en el contrato la suma equivalente a dos cánones de arrendamiento a cargo de la parte incumplida. La sociedad demandada ha renunciado a todos los requerimientos judiciales y privados como consta en el contrato.

SEXTO.- Finalmente se indica que el contrato reúne todos los requisitos establecidos en la ley siendo una obligación, clara expresa y exigible de pagar sumas de dinero a cargo de la sociedad LINK INTERNATIONAL S.A.S. a favor del ejecutante, para lo cual ha otorgado poder .

Conforme a auto de fecha 26 de agosto del año 2021, se libró el correspondiente mandamiento de pago (Fl 08 expediente digital) el cual fue adicionado por auto de fecha 01 de febrero del 2022, en el siguiente sentido:

Auto de fecha 26 de agosto del 2021.- PRIMERO: Librar mandamiento de pago en favor de JAIME FERNANDO LÓPEZ OROZCO, contra LINK INTERNATIONAL S.A.S., para que dentro del término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente a la notificación del presente auto, cancelen las siguientes sumas de dinero:

1. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2020.*
2. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020.*
3. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de enero de 2021.*
4. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de febrero de 2021.*
5. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2021.*
6. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de mayo de 2021.*
7. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de junio de 2021.*
8. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021.*
9. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de marzo de 2020.*
10. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de abril de 2020*
11. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de mayo de 2020.*
12. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de junio de 2020.*
13. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de julio de 2020.*
14. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de agosto de 2020.*
15. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de septiembre de 2020.*
16. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de octubre de 2020.*
17. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de noviembre de 2020.*
18. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de diciembre de 2020.*
19. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de enero de 2021.*
20. *Por la suma de \$467.525=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de febrero de 2021.*
21. *Por la suma de \$476.558=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de febrero de 2021.*

22. *Por la suma de \$476.558=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de marzo de 2021.*
23. *Por la suma de \$476.558=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de abril de 2021.*
24. *Por la suma de \$476.558=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de mayo de 2021.*
25. *Por la suma de \$476.558=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de junio de 2021.*
26. *Por la suma de \$476.558=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de julio de 2021.*
27. *Por la suma de \$476.558=m/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de agosto de 2021.*
28. *Por los cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta la terminación del proceso.*
29. *Por las cuotas de administración que se sigan causando hasta la terminación del proceso.*
30. *Por la suma de \$4.334.380=m/cte., por concepto de la cláusula penal*
31. *Por las costas-*

Auto de fecha 01 de febrero del 2022: PRIMERO: ADICIONAR al auto de mandamiento de pago del 26 de agosto del 2021, los Cánones de arrendamiento de los meses de abril y agosto del 2021, el cual quedará así:

32. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de abril de 2021.*
33. *Por la suma de \$2.167.190=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2021*

La parte demandada, fue debidamente notificada como consta en el expediente digital folio 28. La parte demandada otorga poder al Dr. CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA, quien propone excepciones denominadas *FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA*, sustentada en el hecho de que el documento aportado con la demanda obra uno solo de los copropietarios y adicionalmente se ha presentado demanda de restitución contra la parte que representa por otros copropietarios del mismo inmueble, esto genera la excepción propuesta. Igualmente presenta *LA INNOMINADA, EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO*, indicando que ala parte ejecutante le falta autorización de los demás copropietarios para cobrar el valor de los cánones de arrendamiento. *INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION*, fundamentando la excepción en los hechos facticos planteados en las excepciones anteriores. *FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA*. Teniendo en cuenta que entre las partes en el contrato se pactó clausula compromisoria, ante la Cámara De Comercio De Cali, y no se cumplió. Por auto de fecha 23 de febrero del 2022, se le reconoció personería para actuar al apoderado de la parte demandada, se dio por notificada a la sociedad, y se corrió traslado de las excepciones de mérito propuestas por el ejecutado. (Fl. 34 expediente digital)

El ejecutante, descurre traslado de excepciones en el siguiente sentido: Indica que los contratos son ley para las partes, la sociedad suscribió contrato de arrendamiento con el

señor JAIME FERNANDO LOPEZ OROZOCO, no prueba pago alguno de pretensiones para alegar el cobro de lo no debido y por ende la obligación ejecutada es existente. Finalmente respecto de la cláusula compromisoria, indica que lo que se persigue es el valor de los cánones de arrendamiento y no diferencias entre las partes, siendo competente este despacho para conocer del trámite ejecutivo. (Fl. 38 expediente digital)

Por auto de fecha 11 de marzo del 2022, se decretan pruebas y se anuncia a las partes que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, este juzgado se abstendrá de fijar fecha para audiencia, y en su lugar, dispondrá dictar sentencia anticipada en este asunto por cumplirse la totalidad de las exigencias legales en tal sentido.

El apoderado de la ejecutada interpone recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto que decreto pruebas y anuncio proferir sentencia anticipada, en escrito obrante a folio 41 del expediente digital, recurso que fue resuelto por auto de fecha 7 de julio del 2022, donde no repone el auto de fecha 11 de marzo del 2022 y niega la apelación por tratarse de un trámite de mínima cuantía (única instancia) y no el auto por ende objeto de esta alzada. (fl. 46 expediente digital) A su vez el apoderado presenta recurso de queja que igualmente es negado (auto de fecha 24 de agosto del 2022)

Así las cosas, es claro que en los eventos que se avizora la emisión de sentencia anticipada, este operador judicial comparte la postura doctrinaria según la cual, no habría necesidad de agotar la etapa de alegatos de conclusión. Ahora, no obstante lo anterior, para evitar desgastes innecesarios de la judicatura resolviendo sobre posibles nulidades nacientes de pretermitir la etapa de alegaciones finales, el Despacho requirió a las partes para que, si a bien lo tienen, formulen alegatos de conclusión, por auto de fecha 1 de noviembre del 2022. El apoderado de la ejecutada interpone recursos de reposición y apelación contra dicho auto, los cuales son negados por auto de fecha 15 de marzo del 2023, encontrándonos para proferir la respectiva sentencia de conformidad con los presupuestos del 278 del CGP.

III.- CONSIDERACIONES

3.1.- Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad tal de constituir nulidad que deba ser puesto en conocimiento de la parte afectada si fuere saneable, o en caso contrario su declaratoria de oficio.

3.2.- No merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues al proceso han concurrido los extremos de la relación jurídica objeto de este proceso, esto es, Jaime Fernando López Orozco, como arrendador y la sociedad demandada LINK INTERNATIONAL S.A.S, quien actúa a través de apoderado judicial, conforme a contrato de arrendamiento suscrito sobre la oficina 313C EDIFICIO OASIS DE UNICENTRO de la ciudad de Cali, con fecha de suscripción

12 de septiembre del año 2016. Obrante a folio 04 del expediente digital como anexo de la demanda.

3.3- Para abordar el asunto, es importante resaltar en los elementos, estructura y contenido del título ejecutivo contenidos en el artículo 422 del C.G.P. Por lo que al respecto se establece el que podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, o estén contenidas en decisiones judiciales o administrativas con fuerza ejecutiva.

Por ello se afirma que la pretensión ejecutiva es autónoma, pues el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el proceso de ejecución, como lo sostuvo Hugo Alsina quien advertía que en esta clase de procesos nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo, explicando que por esta razón y como lógica consecuencia, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, vale decir, debe reunir todos los requisitos para predicar su calidad de ejecutabilidad.

En cuanto a su contenido intrínseco se recaba que en dicho documento conste una obligación expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada, y patente en el título y no sea el resultado de una presunción o de una interpretación de alguna norma, ni menos de una inferencia lógica o conclusión.

Que la obligación sea **clara**: alude a que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados: tanto su objeto (crédito u obligación) como los sujetos (acreedor y deudor), la causa, aunque es inherente a toda obligación, según la legislación colombiana no tiene que expresarse. La claridad del título refiere a que de la literalidad del mismo no surja confusión o ambivalencia, que la obligación se pueda entender en un solo sentido.

Que la obligación sea **exigible**: significa que solamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que, habiendo estado sometida a plazo o condición suspensiva, se haya vencido aquél o cumplido ésta, sin perjuicio de la cláusula acceleratoria o de emplazamiento o llamamiento de acreedores. Finalmente se puede concluir, que la exigibilidad va de la mano de la fecha que por acuerdo de voluntades se haya señalado para el pago del derecho en él incorporado, esté vencida

Que la obligación sea **expresa**, apunta a que de manera taxativa se indique la obligación allí contenida sin que se admita la posibilidad de duda al respecto, que el título sea cierto y específico.

Ahora, es sabido que en los trámites ejecutivos, debe acompañarse documento que contenga la obligación al tenor del artículo 422 del CGP. Ahora, el contrato de arrendamiento, por si solo puede prestar merito ejecutivo de conformidad con las obligaciones contraídas por las partes, arrendador y arrendatario,

Ahora bien, a fin de verificar la procedencia para emitir la orden del mandamiento en presencia de obligaciones nacidas de un contrato de arrendamiento, que es precisamente lo que expone el demandante, y con base en este edifica sus pretensiones para dilucidar la controversia, se tendrá como marco jurídico, las prescripciones que trae en lo puntual el Código General del Proceso y Código Civil.

Lo anterior resulta perentorio, pues a ello nos avoca particularmente el artículo 23 de la referida ley de arrendamiento de vivienda urbana y que a la letra dice " *EXIGIBILIDAD las obligaciones de pagar sumas de 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.*

Es por lo anterior, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que, Cuando el documento contentivo del contrato de arrendamiento, ha sido reconocido por el juez o notario, por parte del deudor o arrendatario, prestará mérito ejecutivo, a fin de cobrar los cánones adeudados por el arrendatario.

Para esta clase de asuntos, se ha decantado por vía doctrinal y jurisprudencial que el arrendador cuando demanda, no es obligado, no necesita demostrar previamente que el arrendatario no ha pagado los cánones demostrado, es suficiente, además del respectivo contrato, afirmar que el demandado no ha pagado determinadas mensualidades por concepto de arrendamiento, lo anterior por cuanto se trata de una afirmación de carácter indefinido que no necesita prueba.

Para ahondar aún más en este punto, la jurisprudencia, al referirse al documento contentivo del contrato de arrendamiento como título ejecutivo, ha dicho " *Aunque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeudaba el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y este no pruebe que el arrendador dejó de cumplir, las demás obligaciones de su incumbencia*"

De esta manera, se advierte que el contrato de arrendamiento, 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, y normas del Código Civil en lo que refiere a ello, abriendo con ello la posibilidad para el actor, de ver satisfecha la acreencia reclamada. El artículo 1973 indica. " *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*", en concordancia con las normas del código de comercio del 518 al 524, Además, goza de la presunción de autenticidad normada en el inciso 4° del artículo 244 del C.G.P.

Para destacar un punto importante en materia de contratos, es importante resaltar que el contrato es ley para las partes. Los negocios jurídicos tienen como objetivo crear, modificar o extinguir obligaciones entre las partes, el cual, en palabras del artículo 1602 del Código Civil *es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, principio que rige los mismos, el que debe cumplirse en los términos convenidos, toda vez que su inobservancia genera responsabilidad.*

Dispuesto el entramado contractual, las cláusulas contentivas de los elementos esenciales y naturales del negocio, como los accidentales que los contratantes a bien tengan incorporar, deben ser satisfechas en los términos que se establecieron, con el fin de lograr el cometido

que en el plano económico y jurídico de la figura contractual escogida, en desarrollo de los principios de buena fe y lealtad sustancial y, por el contrario, su apartamiento de esos cánones genera responsabilidad civil contractual, pues no en vano la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que *“el contrato, además de revestir determinados comportamientos sociales y recoger el conjunto de derechos y obligaciones que los interesados optaron por asumir, reflejo palpable, entre otros aspectos, de su voluntad libre para autodeterminarse, connota una categoría jurídica que, con apego a las descripciones abstractas de la ley, ha de evaluarse en procura de visualizar eventuales desbordamientos o abusos, ya relacionados con quienes en él intervinieron, o vinculados a los compromisos acordados”*¹

Alessandri Rodríguez ha expresado que la responsabilidad contractual es aquella que proviene de la violación de un contrato y se traduce en la obligación de indemnizar al acreedor el perjuicio que le causa el incumplimiento del contrato o su cumplimiento tardío o imperfecto, debe necesariamente pensarse que si todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, justo es que quien lo viole sufra las consecuencias de su acción y repare el daño que se cause.²

En estos términos, tenemos que la responsabilidad contractual supone el desconocimiento de una obligación emanada de un vínculo jurídico preexistente, cuyo desconocimiento amerita castigo y sanción, precisamente el hecho que se desconozcan las obligaciones por el deudor, es la causa por la que este debe indemnizar los perjuicios ocasionados al acreedor contractual.

Finalmente, en los procesos ejecutivos, en donde se persigue el cumplimiento forzoso de las obligaciones incorporadas en un título ejecutivo, como es el caso del contrato de arrendamiento; o en un título valor. Lo anterior atendiendo que en dicho documento contiene un derecho para el acreedor y una obligación para el deudor. De tal suerte que, para la procedencia de la acción de cobro, basta con que exista un derecho cierto, indiscutible e insatisfecho a favor del acreedor, traducido en una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor; con garantía real o quirografaria, expresado en un documento contentivo, - en el evento del contrato de arrendamiento -, de la manifestación de la voluntad de las partes, de crear derechos y obligaciones. Situación que genera que ese documento, no sea como cualquier otro, dada la representación que contiene.

Ahora bien, para poder ejecutar de manera forzosa las obligaciones de dar, hacer o no hacer que han sido incumplidas, se acude en nuestro ordenamiento al trámite ejecutivo, mediante el cual un acreedor, con fundamento en un documento constitutivo de plena prueba contra el deudor, solicita la protección jurisdiccional del Estado a efecto de que la prestación a cargo de éste se satisfaga de manera coercitiva. De ahí que se evidencie que su fundamento radica en la existencia de un documento que presenta un grado sumo de certeza con respecto a la pretensión que se va a procesar, dimanando del mismo un derecho cierto en cabeza del acreedor y una obligación por cumplir por parte del deudor.

¹ Cfr. CSJ. Sentencia S-081 de agosto 15 de 2008

² Rodríguez Alessandri Arturo, “De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil”, Imprenta Universal, Santiago.1981, página 42.

IV.- CASO CONCRETO.-

Ahora bien, el recuento procesal anteriormente expuesto informa, que el fundamento de la presente ejecución lo constituye un contrato de arrendamiento suscrito entre el señor JAIME FERNANDO LÓPEZ OROZCO, como arrendador y la sociedad demandada LINK INTERNATIONAL S.A.S, como arrendataria, conforme a contrato de arrendamiento suscrito sobre la oficina 313C EDIFICIO OASIS DE UNICENTRO en la ciudad de Cali, con fecha de suscripción 12 de septiembre del año 2016, obrante a folio 04 del expediente digital como anexo de la demanda, documento con el cual se cumplió el requisito previsto en el artículo 422 del CGP, en armonía con lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 820 del 203 y que para este juzgador constituye efectivamente título ejecutivo, en los términos de las normas adjetivas y sustanciales en cita. Es decir, que de él se desprende efectivamente, obligaciones claras, expresas y exigibles, que provienen de la sociedad deudora (arrendataria) y que es plena prueba en contra de ella.

Debe precisarse en el punto que aquel título ejecutivo no fue tachado de falso, ni desconocido por la parte demanda. Luego entonces, al detentar en su poder la demandante dicho contrato y exhibirlo en este proceso de ejecución, se debe concluir que su accionar se encuentra legitimado para haber incoado la presente demanda.

Ahora, debe el despacho entonces, proceder a analizar las excepciones de mérito o de fondo propuestas por la parte demandada, para determinar si es viable o no continuar con la ejecución o por si lo contrario deberá abstenerse de continuar con el mismo, ante la prosperidad de una o alguna de ellas.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, sustentada en el hecho de que el documento aportado con la demanda obra uno solo de los copropietarios y adicionalmente se ha presentado demanda de restitución contra la parte que representa por otros copropietarios del mismo inmueble, esto genera la excepción propuesta. Igualmente presenta *EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO*, indicando que ala parte ejecutante le falta autorización de los demás copropietarios para cobrar el valor de los cánones de arrendamiento. *INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION*, fundamentando la excepción en los hechos facticos planteados en las excepciones anteriores. *FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA*. Teniendo en cuenta que entre las partes en el contrato se pactó clausula compromisoria, ante la Cámara De Comercio De Cali, y no se cumplió. Y la *INNOMINADA*.

El apoderado judicial, en su escrito donde refiere a los hechos de la demanda y presenta excepciones, alega la **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION**, fundamentando dichas excepciones en el hecho de que el documento aportado con la demanda obra uno solo de los copropietarios y adicionalmente se ha presentado demanda de restitución contra la parte que representa por otros copropietarios del mismo inmueble, esto genera la excepción propuesta. Igualmente indica que a la parte ejecutante le falta autorización de los demás copropietarios para cobrar el valor de los cánones de arrendamiento.

Al respecto el despacho indica al excepcionante, que el contrato de arrendamiento, es aquel

mediante el cual una persona adquiere o cede el derecho a gozar de las cosas a cambio de un precio determinado. El artículo 1973 del código civil colombiano define de la siguiente forma. “«El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.» La ley no establece ninguna ritualidad para el contrato de arrendamiento, por lo que este puede celebrarse verbalmente o mediante documento escrito. El arrendador, pues de ser el propietario del inmueble o un tercero a quien se le delego la administración del mismo, no necesariamente debe ser el propietario, puede existir contrato de mandato por administración o simplemente un mandato (Art. 2142 C. Civil) . Siendo las partes del contrato el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO.

El arrendador, que puede ser o no el propietario del inmueble arrendado, se obliga a ceder el uso o goce del inmueble. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. (o puede pertenecer a otra) El arrendador es la parte que recibe el canon de arrendamiento de parte del arrendatario o inquilino como contraprestación por el uso. Art. 1977 del C.CIVIL “*LA PARTE QUE DA EL GOCE DE LA COSA ES EL ARRENDADOR. Y EL QUE PAGA EL PRECIO EL ARRENDATARIO.* “

Así las cosas, si bien es cierto que el demandante sería uno de los propietarios del inmueble, fue quien suscribió el contrato de arrendamiento y es quien está legitimado para demandar por activa la ejecución. Cosa distinta es que deba rendir cuentas de su administración a sus copropietarios, del canon de arrendamiento que reciba con ocasión al contrato (Art. 2328 del Código Civil) Por lo que no es dable la excepción propuesta por el demandado pues claramente el arrendador conforme al contrato, siendo la parte contractual es el señor JAIME FERNANDO LÓPEZ OROZCO C.C. 94.401.357.

Al respecto, resulta pertinente traer a colación lo dispuesto por el honorable Consejo de Estado en sentencia judicial 19001233100020050094101 (43511) de fecha treintauno (31) de enero de dos mil diecinueve (2.019), con respecto a la legitimación en la causa:

“Que la legitimación en la causa es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona (natural o jurídica), como sujeto de la relación jurídica sustancial, para formular o para contradecir las pretensiones de la demanda; de esta manera, la parte demandante tiene la posibilidad de reclamar el derecho invocado en la demanda -legitimación por activa- frente a quien fue demandado -legitimación por pasiva-. En ese sentido, se entiende que la primera (la legitimación por activa) es la identidad que tiene el demandante con el titular del derecho subjetivo quien, por lo mismo, posee la vocación jurídica para reclamarlo, al paso que la segunda (la legitimación por pasiva), es la identidad que tiene la parte accionada con quien tiene el deber de satisfacer el derecho reclamado. Así las cosas, es deber del juez determinar si la parte accionante está legitimada para reclamar la indemnización del daño y si el demandado es el llamado a responder por aquélla. Ante la falta de prueba sobre alguno de tales presupuestos, habrá lugar, indefectiblemente, a negar las pretensiones de la demanda.”

Descendiendo los preceptos jurídicos previamente citados al caso que concita la atención del Despacho, se tiene que en principio la legitimada en la causa para promover el presente juicio es la el arrendador, valga decir JAIME FERNANDO LOPEZ OROZCO. Así las cosas, frente a las situaciones fácticas del presente caso, colige la suscrita la no existencia de falta de legitimación en la causa por activa de la parte demandante para impetrar la presente demanda ejecutiva, para el cobro de las obligaciones dinerarias incumplidas respecto del contrato, toda vez que la misma funge como arrendadora, y copropietaria del bien inmueble sobre el cual recae el contrato de arrendamiento objeto del presente pronunciamiento judicial, motivo por el cual, se encuentra habilitado para controvertir en sede judicial la ejecución del contrato, y cobrar las obligaciones incumplidas, pactadas en el contrato y por ende al no existir prueba del pago de las mismas, es dable la exigibilidad de la obligación, como ha quedado resaltado en este fallo.

Memórese que acusar falta de pago por parte del deudor, como lo el ejecutante al formular la demanda, constituye una negación indefinida, misma que no requiere prueba. Justamente, la figura de la negación indefinida, cual tiene lugar ante hechos de *“imposible demostración judicial, desde luego que no implican la aseveración de otro hecho alguno, de suerte que éstas no se pueden demostrar, no porque sean negaciones, sino porque son indefinidas”*³, es una de aquellas excepciones a los principios generales de la carga probatoria: *onus probandi incumbit actori, reus in excipiendo fit actor y actore non probate, reus absolvitur*, por lo tanto, en aquellas hipótesis puntuales que sea posible acudir a dicho fenómeno, la demostración del respectivo hecho queda dispensada, mutando, a su contraparte, la carga de disuadir la negación.⁴ . Por lo que resulta del caso rechazar las excepciones de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, COBRO DE LO NO DEBIDO E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION.

Finalmente, entra el despacho a analizar la excepción propuesta de **FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA**. Teniendo en cuenta que entre las partes en el contrato se pactó clausula compromisoria, ante la cámara de comercio de Cali, y no se cumplió.

Sea lo primero indicar, que la codificación procesal civil que nos rige, estableció el “compromiso o la cláusula compromisoria”, y la “falta de jurisdicción o de competencia”, como instituciones autónomas, consagradas por la misma codificación procesal como causales de excepciones previas, enlistadas como tales en los numerales 1º y 2º del artículo 100 del Código General del Proceso, que deben ser alegadas, debatidas y resueltas en esa oportunidad procesal y no ser propuesta como una excepción de mérito. Tanto es que, por contar con una oportunidad idónea para enarbolar tales excepciones, el artículo 102 del Código General del Proceso, expresamente prohíbe invocarlos en oportunidad procesal posterior y señala que *“Los hechos que configuran excepciones previas no podrán ser alegados como causal de nulidad por el demandante, ni por el demandado que tuvo*

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 13 de julio de 2005, Mag. Pte. Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Expediente No. 00126.

⁴ Tribunal Superior de Cali, Auto del 3 de mayo de 2021, Rad: 009-2020-00102. M.P. Dr. Homero Mora Insuasty.

oportunidad de proponer dichas excepciones”.

De igual manera, el despacho pasara a indicarle al excepcionante, que la excepción propuesta, no está llamada a prosperar por las siguientes razones:

Dado que el título ejecutivo que sirve de base a la demanda es un contrato de arrendamiento, que presta merito ejecutivo, en cuya cláusula 14 se dispone que: ***“Las diferencias que se susciten entre las partes por razón de este contrato, serán dirimidas por un (1) arbitro que para el efecto designe el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali. El Tribunal que se forme funcionara en la ciudad de Cali. El Árbitro fallara en derecho. En lo no previsto en esta cláusula, se dará aplicación a la normatividad relativa al arbitramento institucional.”***. No obstante lo anterior la demanda recae sobre documento que presta merito ejecutivo, por su calidad de título ejecutivo, al tenor del artículo 422 del CGP. Esta norma consagra, entonces, los elementos indispensables para que respecto a un documento determinado pueda predicarse la calidad de título ejecutivo y, de contera, para que pueda ser el sustento de un procedimiento ejecutivo.

Ahora bien, para poder ejecutar de manera forzosa las obligaciones de dar, hacer o no hacer que han sido incumplidas, se acude en nuestro ordenamiento al trámite ejecutivo, mediante el cual un acreedor, con fundamento en un documento constitutivo de plena prueba contra el deudor, solicita la protección jurisdiccional del Estado a efecto de que la prestación a cargo de éste se satisfaga de manera coercitiva. De ahí que se evidencie que su fundamento radica en la existencia de un documento que presenta un grado sumo de certeza con respecto a la pretensión que se va a procesar, dimanando del mismo un derecho cierto en cabeza del acreedor y una obligación por cumplir por parte del deudor.

Y respecto de la cláusula compromisoria contenida la cláusula 14 del contrato de arrendamiento, cláusula que pretende el excepcionante hacer extensiva a la ejecución de las obligaciones que aquí se persiguen, basta con traer a colación los extractos pertinentes de la sentencia T-097 del 20 de febrero de 1995 de la Corte Constitucional, M. P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz:

“En primer término, la conciliación y el arbitraje sólo pueden tener por objeto asuntos que por su naturaleza sean susceptibles de dicho trámite, y es evidente que no todos lo son. En segundo término, la paz y el orden público, se ponen en peligro si a los particulares, así obren como conciliadores o árbitros, se les atribuye directamente la facultad de disponer del poder coactivo. No es concebible que el ejercicio de la jurisdicción, como función estatal, se desplace de manera permanente y general a los árbitros y conciliadores (CP art 113). Tampoco resulta admisible ampliar la materia arbitrable a asuntos que trascienden la capacidad de disposición de las partes y respecto de los cuales no sea posible habilitación alguna.

No todo asunto de competencia de los jueces ordinarios, en consecuencia, puede ser trasladado a la justicia arbitral. Entre las materias vedadas a los árbitros y conciliadores, por las razones anotadas, se encuentra el conocimiento de las pretensiones ejecutivas. La existencia de un título ejecutivo con base en el cual se

formula la demanda, así posteriormente se presenten excepciones y se deba decidir sobre éstas, coloca la controversia en un momento posterior al de la mera configuración del derecho. Lo que se busca a través de la acción ejecutiva es la intervención del Estado con miras no a zanjar una disputa, sino a hacer efectivo un derecho sobre cuya existencia el demandante no ha menester reconocimiento distinto al de la verificación del título que, en los términos de la ley, le sirve de suficiente causa y prueba. De otro lado, la ejecución está íntimamente ligada al uso de la fuerza pública que, por las razones anotadas, ni la ley ni el pacto pueden transferir a los árbitros o conciliadores.

(...)

En verdad, la materia arbitrable sólo puede estar integrada por asuntos o cuestiones susceptibles de transacción que surjan entre personas capaces de transigir. El ámbito de lo transable abarca los objetos - bienes, derechos y acciones - sobre los cuales existe capacidad de disposición y de renuncia. La conciliación y el arbitraje presuponen una diferencia o disputa entre las partes o la posibilidad de que entre ellas surja una controversia. El mismo concepto de parte que utiliza la Constitución se refiere a la posición asimétrica o de confrontación en que se encuentran dos o más sujetos, derivable de un conflicto actual o potencial. Alrededor del título ejecutivo bien puede darse un debate sobre su existencia y validez, pero éste tiene una connotación distinta. En primer término, con base en el título su beneficiario o tenedor solicita al juez se decrete y lleve a efecto su cumplimiento coactivo, no la mera definición de un derecho, como quiera que en su favor obra la presunción de titularidad del respectivo derecho. Si la contraparte opone excepciones, su resolución positiva o negativa es puramente incidental y, por tanto, se inscribe en un momento que todavía pertenece al curso de acción que ha de seguir el Estado cuando se propone aplicar la coacción y que consiste en determinar previamente si existen las condiciones de validez y de eficacia establecidas en la ley para seguir adelante con la ejecución. En todo caso, dado que los factores de competencia se toman en cuenta en el momento de entablar la acción, desde la perspectiva del tenedor del título ejecutivo que se apresta a requerir la intervención de la jurisdicción, no existe diferencia ni controversia sobre la existencia y extensión de su derecho, sino necesidad de la intervención del Estado para procurar su cumplimiento.

La ausencia de poder coactivo de los árbitros, lo corrobora la disposición del D.2279 de 1989, que somete a la justicia ordinaria lo relativo a la ejecución del laudo, de conformidad con las reglas generales (Ibid, art. 40, párrafo). Si en verdad dispusieran de este poder los árbitros, la norma sobraría. Idéntica conclusión cabe extraer del inciso 2o del artículo 1o del decreto 2279 de 1989, modificado por el artículo 96 de la ley 23 de 1989, que en punto al arbitramento sobre el contrato de arrendamiento, establece que "los aspectos de ejecución que demanden las condenas en los laudos deberán tramitarse ante la jurisdicción ordinaria".

Finalmente, tampoco tiene asidero constitucional el arbitraje circunscrito a la

definición de las excepciones propuestas por la parte ejecutada. El proceso ejecutivo es inescindible y conserva ese carácter aún en la fase cognitiva que se debe recorrer a fin de resolver las excepciones presentadas contra el título. La definición de las excepciones es un momento en el trámite que ha de seguir el Estado antes de consumar la ejecución. Resulta contrario a toda economía procesal, que para llevar a cabo una ejecución se deba suspender el proceso ejecutivo, reconocer en un proceso declarativo la calidad ejecutiva del título, base de la ejecución y, posteriormente reiniciar la ejecución misma. De otro lado los arreglos extrajudiciales a que lleguen eventualmente las partes y que puedan conducir al desistimiento de la acción ejecutiva, no se califican como arbitramento ni desvirtúan la esencia de la jurisdicción.

Adicionalmente, cabe anotar que los procesos ejecutivos se inician con base en un título que, de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo, hipótesis que difiere del supuesto en el que es necesario resolver previamente sobre la existencia de un derecho, lo que ciertamente si corresponde a la competencia del Tribunal de Arbitramento.” (Resalto del despacho)

Sobra entonces cualquier interpretación frente a la claridad que dimana de lo traído a colación, concluyéndose sin necesidad de más análisis que el argumento expuesto por el excepcionante no resulta admisible para sustraer a este Juzgado del conocimiento del presente asunto y por ende la excepción no está llamada a prosperar.

Sobre la excepción denominada **LA INNOMINADA**, Respecto a esta excepción, se debe indicar que no es de recibo en los procesos ejecutivos, es decir no es susceptible de ser decretada oficiosamente por el juez, amén de que los medios exceptivos para estos procesos están reglamentados en las disposiciones pertinentes y si se accediere a ello, “se estaría desconociendo al ejecutante el derecho de defensa”, puesto que habiéndose partido de la certeza del crédito reclamado, el juez estaría apoyándose en hechos no alegados por el demandado.

Finalmente, es de destacar lo establecido en el artículo 1757 del Código Civil, que, en forma diáfana, sin dejar margen de interpretación afirma que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta. Regla que se reitera en el artículo 167 del C. G. del P. cuando gobierna: *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.* Así entonces, emerge paladino el ayuno probatorio de los supuestos fácticos que soportan las manifestaciones hechas por la parte demandada en sus excepciones. Debe recordarse que quien afirma un hecho lo debe probar, como lo ordena la Ley, concretamente el artículo 167 del C. G. del P., exigiendo a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No escapa a la realidad jurídica que las cargas procesales, entre las cuales se encuentra la labor de probar, implican la necesidad en que se colocan las partes de cumplir determinadas actividades para propiciar su propio éxito en el proceso, pero como no se puede pedir su cumplimiento de manera coactiva, sino que es eminentemente voluntaria o potestativa, resulta claro que su incumplimiento debe generar consecuencias adversas. De ahí que la jurisprudencia sostenga que si el interesado en suministrar la prueba no lo hace, la allega

imperfecta, descuida o equivoca su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado desfavorable a sus pretensiones, bajo el entendido que prueba quien demuestra no quien envía a otro a buscar la prueba.

V.- DECISIÓN.-

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

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las excepciones propuestas por la parte demandada **LINK INTERNATIONAL S.A.S.** conforme a la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO.- Ordenar seguir adelante con la ejecución tal como lo dispone el mandamiento ejecutivo de pago de fecha 26 de agosto del año 2021, el cual fue adicionado por auto de fecha 01 de febrero del 2022.

TERCER: Ordenar el remate de los bienes embargados y secuestrados, y de los que llegaren a ser objeto de tal medida, previo su avalúo. (Art. 444 C.G.P.)

CUARTO: Ordenar la liquidación del crédito conforme lo dispuesto en el mandamiento de pago.

QUINTO: Condenar en costas a la parte ejecutada. Inclúyase en la liquidación la suma de \$ 2.000.000.00 por concepto de agencias en derecho.

SEXTO: Una vez ejecutoriada esta providencia y en firme las costas, envíese a la secretaría común de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Cali, para la continuación del trámite.

SEPTIMO.- De conformidad con el Acuerdo PCSJA18-11032 del 27 de junio de 2018 y Circular CSJVAC18-055 de junio 6 de 2018, OFICIAR al pagador y/o gerente de las entidades bancarias, a fin de que continúe realizando las consignaciones de los dineros retenidos a La sociedad demandada en la cuenta única No. 760014303000 del Banco Agrario de Colombia, Dependencia OFICINA EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

MONICA MARIA MEJIA ZAPATA

JUEZ

Firmado Por:

Monica Maria Mejia Zapata

Juez

Juzgado Municipal

Civil 007

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: **ae2a267f21bb945098f183d25b6638fa176a2bcdb59ad0e80d7ef9205d727c2**

Documento generado en 29/04/2023 08:14:27 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>