

INFORME SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez el presente asunto, informándole que la parte actora presento escrito de subsanación. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 10 de abril de 2023.

La secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

REF: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: RODRIGO ARCILA GUTIERREZ C.C. 16.267.016

DEMANDADOS: MARIA ELENA ARISTIZABAL VASQUEZ (C.C. NO. 31.187.243) ; MIRYAM DEL SOCORRO ARISTIZABAL VASQUEZ (C.C. NO. 38.856.315) ; SANTIAGO TORO LOZANO (C.C.No. 1.127.250.847)

RADICACIÓN: 760014003007-2023-00214-00

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO INTERLOCUTORIO No. 936**

Santiago de Cali, diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede y revisada la presente demanda verbal, se observa que si bien es cierto la parte demandante allega escrito donde pretende subsanar los yerros encontrados por este despacho en la demanda presentada, el despacho procederá indicarle lo siguiente respecto de las pretensiones solicitadas.

1.- Por auto No. 752 de fecha, 16 de marzo de los corrientes, el despacho inadmitió la demanda por las siguientes razones, a saber:

1• Adose los comprobantes de pago de las facturas de servicios públicos que pretende cobrar, toda vez que el arrendador únicamente 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 gravedad de juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, situación que para el proceso de la referencia no acontece, lo anterior, teniendo en cuenta que únicamente aportó un pago por valor de \$ 558.004 y las sumas que pretende cobrar son superiores a esta pues no basta con aportar los recibos de servicios públicos de emcali o gases de occidente sino el pago respectivo y la certificación de pago por parte del arrendador o propietario del inmueble.

2• Adose los comprobantes de pago de las facturas por concepto de arreglos efectuados al inmueble de lo que pretende cobrar, toda vez que el arrendador únicamente podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación

de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes a valores debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo gravedad de juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, situación que para el proceso de la referencia no acontece, pues se presenta una cotización sin efectuar los arreglos, por lo que no habría paso determinar un título ejecutivo en contra de los demandados. Recordando que las facturas deben estar legalmente emitidas con las disposiciones legales y contables que cobija la ley de facturación.

4• Aclare las pretensiones respecto de las penalidades exigidas, pues conforme al contrato de arrendamiento la cláusula novena que hace referencia a la cláusula penal, en su párrafo solo indica una penalidad por incumplimiento del contrato en cuantía del triple del valor del canon de arrendamiento vigencia al momento de iniciar la acción judicial y no se conoce por el despacho el valor del canon para esa fecha. De igual manera deberá someter sus pretensiones a lo pactado en el contrato como quiera que sus pretensiones no guardan congruencia entre sí, en tal sentido, deberá indicar claramente los valores pretendidos por dicho concepto, indicando además que deberá revisar sus pretensiones declarativas, las cuales no serían el resorte de este trámite ejecutivo, pues se trata de obligaciones, conforme lo establece el artículo 422 del CGP, es decir *“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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”*.

5.- Indique el valor de la cuantía de conformidad con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 26 del C.G.P.

6.- Manifieste en poder de quién se encuentra el contrato de arrendamiento original objeto de la presente acción, así mismo, informe cuáles son los documentos originales reposan en su poder. Lo anterior bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestado con la presentación del memorial.

Del escrito, presentado por la apoderada del ejecutante, se extrae que el primer yerro, fue subsanado al allegar copias de los servicios públicos mencionados Contrato: 947266 de emcali por un valor de \$905. 437.00 pagado mediante corresponsal Bancolombia de ref. 00028435672 Contrato: 946420 de emcali por un valor de \$905. 437.00 pagado mediante corresponsal Bancolombia de ref. 000284435681 Contrato: 566362 de Gdo de por un valor de \$10.308 de Ref:0256486942 Contrato: 566362 de Gdo de por un valor de \$558.004 de Ref:0253141340. Ahora, de conformidad con la

normatividad vigente, observa el despacho que, respecto de la exigibilidad de las sumas de dinero derivadas del contrato de arrendamiento el Artículo 14 de la ley 820 de 2003, que derogó la Ley 56 de 1985, dispone lo siguiente:

"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

De lo anterior, en armonía con el artículo 422 del Código General del Proceso, se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de los demandados, derivadas tanto del contrato de arrendamiento adosado y las facturas de servicios pretendidas.

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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."

De allí, que en cuanto a la exigibilidad de sumas de dinero por este concepto, el artículo 14 de la ley 820 de 2003, que derogó la Ley 56 de 1985, se han allegado conforme.

Ahora, Respecto del segundo punto, si bien es cierto aporta unos documentos suscrito, y recibos de pago, estos no se pueden considerar, conforme lo establece la ley, obligaciones, claras expresas y exigibles en contra del demandado, pues no son títulos ejecutivos al tenor del artículo 422 del CGP, que puedan ser ejecutados en contra del demandado. Los recibos de pago entregados, por la persona que aparentemente hizo o ejecuta los arreglos, no son prueba suficiente para ejecutar al demandado, no corresponden a títulos valores legalmente emitidas con las disposiciones legales y contables que cobija la ley de facturación. Adicionalmente indica que los valores no son los que realmente se han ejecutado, ante la imposibilidad económica del propietario de pagar en un solo valor las reparaciones, siendo este menor a la cotización. Lo que para el despacho no es suficiente prueba respecto del título con el cual se pretenda ejecutar al demandado, en razón de estos rubros, nuevamente indicando que carecen de fuerza ejecutante respecto del arrendatario.

Hay que recordarle a la ejecutante que, sea cual fuere el origen de la obligación contenida en el documento público o privado, para poder demandar ejecutivamente se requiere de ciertas características a saber:

a). QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXPRESA: quiere decir, que en él esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor.¹

B). QUE LA OBLIGACIÓN SEA CLARA: significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende²

C) QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXIGIBLE: tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta³

En este sentido, el proceso ejecutivo parte de la existencia del título base de ejecución, que por sí mismo sea plena prueba (nulla executio sine titulos), pues con éste se pretende obtener el forzado cumplimiento de la obligación debida.

Acorde con ello, tal documento debe producir al fallador tal grado de certeza, que no sea necesario acudir a otros medios distintos a la mera observación, para que de él se desprenda, al menos en principio, una prestación insatisfecha, pues de las características propias de este tipo de procesos, es que no se tratan de discutir el derecho reclamado, por el contrario, al estar el mismo plenamente demostrado, se pretende obtener su cumplimiento.

En consideración a lo expuesto, logra apreciarse que los documentos aportados como título ejecutivo, para el cobro de las obligaciones ejecutadas en la pretensión quinta, de la demanda, en la que se solicita : *“Que se condene al pago de \$19.099.608 por los daños causados al inmueble tal como se refiere en los hechos (10) de acuerdo a la cotización presentada a la fecha; o por el mayor valor que implique las reparaciones, tal como consta en la cotización anexa”* no contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible porque existe duda sobre la naturaleza, límites y alcances de la prestación cuyo recaudo se pretende. De igual manera en la subsanación se indica una pretensión quinta, en cuantía de \$ 10.500.0000 como daños causados la inmueble, de los cuales no se allega documento conforme el artículo 422 del CGP. Significa lo anterior que el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y que, en consecuencia, para poder proferir mandamiento de ejecución, lo que equivale a admitir la demanda, debe obrar en el expediente el documento que preste mérito ejecutivo, por lo que revisada la procedencia de la pretensión, por la vía ejecutiva, se advierte que no se ha adosado documento que ostente la totalidad de requisitos y que contenga las obligaciones demandadas, por lo que deberá rechazarse esta petición.

¹ RAMIRO BEJARANO GUZMÁN. PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS. SEXTA EDICIÓN. EDITORIAL TEMIS. PAG 446.

² Ibidem.

³ Ibidem.

De igual manera deberá someter sus pretensiones respecto de la penalidad en cuantía de \$ 6.394.000, por concepto de penalidad al no entregar el inmueble pintado, a lo pactado en el contrato como quiera que sus pretensiones no guardan congruencia entre sí, en tal sentido, respecto de los cobros por penalidades exigidas, las cuales no están pactadas de manera clara y expresa en el contrato de arrendamiento, debiendo revisar sus pretensiones declarativas, las cuales no serían el resorte de este trámite ejecutivo, pues se trata de obligaciones, conforme lo establece el artículo 422 del CGP, como ya ha quedado claro. Así las cosas, es claro que en tenencia del ejecutante no obra ningún documento que contenga las obligaciones pretendidas, sin que pueda allegar el título ejecutivo contentivo de la obligación, esto es, el cobro de los valores incoados en la pretensión cuarta de la subsanación de la demanda, por lo tanto, así las cosas, no hay certeza de una obligación expresa, clara y exigible, que conste en un acto o documento proveniente del deudor o que emane de una decisión judicial, ante la ausencia de tal documento, para el Despacho no es posible saber a ciencia cierta si la demandada está obligada a cancelar las sumas de dinero pretendidas por el actor, en tal medida, como no se allegó título ejecutivo que dé cuenta de obligaciones expresas, claras y exigibles, no es posible adelantar la presente ejecución, en este sentido.

Respecto de la penalidad por clausula, contenida en la cláusula cuarta parágrafo segundo del contrato, se ordenara librar el respectivo mandamiento de pago.

Por lo antedicho, el despacho librara orden de pago teniendo en cuenta la viabilidad de las pretensiones Numero 1º, 2º, 3º ya que respecto de las otras pretensiones, valga decir, la 4º y 5º, no fueron subsanadas las falencias indicadas en el auto que inadmitió la demanda.

Así las cosas, el despacho,

RESUELVE

1.- LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO, en contra de MARIA ELENA ARISTIZABAL VASQUEZ (C.C. NO. 31.187.243); MIRYAM DEL SOCORRO ARISTIZABAL VASQUEZ (C.C. NO. 38.856.315) ; SANTIAGO TORO LOZANO (C.C. No. 1.127.250.847) y a favor de RODRIGO ARCILA GUTIERREZ C.C. NO. 16.267.016 , por las siguientes sumas de dinero:

1.1. Por la suma de \$ 1´478.319.00, por conceptos de servicios públicos, dejados de pagar.

1.2. Por la suma de \$1´278. 800.00 por concepto de pago de arrendamiento del 01 al 12 de diciembre del 2022.

1.3. Por la suma de \$9'591.000.00 por concepto de penalidad según clausula cuarta párrafo segundo del contrato.

1.4. ABSTENERSE DE LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO, frente a las pretensiones 4º. Y 5º, conforme a la parte considerativa de este auto.

1.5. Por las costas y agencias en derecho.

2.- **RECONOCER PERSONERIA** al Dr. JAUMER HERNAN ALVAREZ PRIETO, identificado con la cédula de ciudadanía No 1'114.816.381 de el Cerrito Valle, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No 385609 del C. S. de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial del señor RODRIGO ARCILA GUTIERREZ, conforme al poder otorgado.

3.- **NOTIFÍQUESE** de la presente providencia a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 438 del C.G.P., en concordancia con los artículos 291 y 292 del C.G.P. y/o Ley 2213 del 2022

NOTIFÍQUESE,

MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA
JUEZ
Estado 11 de abril del 2023

Apg

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: **bbca214dbe4f2ebcd974139ee523c59a697298b540acccc88e38d258885997bf**

Documento generado en 09/04/2023 08:55:48 AM

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