

INFORME SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez, informándole que correspondió por reparto el presente proceso ejecutivo. Sírvasse proveer.
Santiago de Cali, 18 de Mayo de 2023.
La Secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: INMOBILIARIA ALIADOS COMERCIALES S.A.S.
DEMANDADO: CORPORACIÓN DE ATENCIÓN INTEGRAL Y OTROS
RADICACIÓN: 760014003007-2023-00391-00

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 1317

Santiago de Cali, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Viene al despacho el presente proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA interpuesto por **INMOBILIARIA ALIADOS COMERCIALES S.A.S.** en contra, **CORPORACIÓN DE ATENCIÓN INTEGRAL Y OTROS.** de conformidad con lo preceptuado por el artículo 82 y ss, 468 del C.G.P. y ley 2213 del 2022.

Pretende la parte demandante, que se libre mandamiento ejecutivo de pago en contra de **CORPORACIÓN DE ATENCIÓN INTEGRAL** con Nit. 800138582 y el señor **ÁLVARO ENRIQUE BUSTOS MEJÍA** con Cédula de Ciudadanía 14.876.951 e **INDUMAQUIL NIT.900.391.175** en calidad de codeudores del arrendatario por el valor de **TREINTA Y CUATRO MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CERO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$34.344.052)** discriminados de la siguiente manera:

- a. Por concepto de canon de servicios públicos **DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE (\$12.859.219)** justificado como aparece en el hecho quinto.
- b. A título de pena, en los términos de la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Arrendamiento suscrito la suma de **VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$21.484.833)** justificado como aparece en el hecho Séptimo.

SEGUNDO. Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos del presente proceso.

Allega como titulo ejecutivo base de la ejecución, contrato de arrendamiento, Contrato de arrendamiento suscrito entre **INMOBILIARIA BIENES PREMIER SAS** con Nit. 900.483.426-0 y las partes referidas como arrendatario y codeudores con fecha del 17 de mayo de 2014 y . Contrato de Cesión de contrato de arrendamiento con fecha del 1 de junio de 2014 entre **INMOBILIARIA BIENES PREMIER SAS** con Nit. 900.483.426-0 y la **INMOBILIARIA ALIADOS COMERCIALES SAS.**, en donde se indica en la clausula sexta respecto de las obligaciones por servicios públicos, que:

contada a partir del día 01 de Junio de 2014 y se entenderá por terminado el contrato el día 31 de Mayo de 2015.

SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS: Los servicios públicos estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO**, como son los servicios de Energía, Agua, Alcantarillado, Gas domiciliario y demás servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios causados hasta el día de la entrega del inmueble a **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** se obliga al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de las empresas prestadoras, siendo potestativo de la empresa prestadora del servicio el cambio del número de la línea y no será cancelado este contrato por **EL ARRENDADOR**, hasta tanto que **EL ARRENDATARIO** no presente cancelados los recibos correspondientes a estos servicios y que correspondan al último periodo en que habitó el inmueble. Si **EL ARRENDATARIO** dejare de pagar estos servicios y tuviere que cubrirlos **EL ARRENDADOR**, aquellos quedan obligados rembolsar a este la suma correspondiente, mas la sanción establecida en la cláusula VIGESIMA SEGUNDA y llegado el caso de acción judicial. **EL ARRENDATARIO** acepta desde ahora que será título ejecutivo suficiente el presente contrato acompañado de los recibos de pago de servicios. **EL ARRENDATARIO** responderá exclusivamente a las empresas municipales por cualquier violación de sus reglamentos y **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidades por este concepto, ni por la insuficiencia de dichos servicios. **EL ARRENDATARIO** se compromete en caso de que las Empresas de Servicios Públicos retiren o suspendan el servicio definitivamente por falta de pago, a dejar instalada una línea telefónica, un contador de energía y/o agua nuevos, pagados por él y a nombre del propietario, sin este requisito **EL ARRENDADOR** podrá abstenerse de recibir el inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio en el inmueble solicitado por **EL ARRENDATARIO**, el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quien solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías necesarias. Es obligación de **EL ARRENDATARIO** retirar los servicios adicionales solicitados a las empresas prestadoras de servicios públicos tales como líneas telefónicas, P.B.X, Internet, etc.) Antes de la entrega del inmueble. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si por culpa de **EL ARRENDATARIO** son suspendidos los servicios públicos que se incluyen en el presente contrato, tendrán la obligación de cancelar las cuentas atrasadas y los gastos que demanden la reinstalación de los mismos. **PARAGRAFO TERCERO:** Si existe un cobro de antena parabólica, T.V, cable o televisión por satélite, se aclara que este servicio no hace parte del contrato ni de los gastos de Administración y las cuentas correspondientes estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO CUARTO:** Para verificar el cumplimiento de las obligaciones de pago de los servicios públicos y demás servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, **EL ARRENDADOR** podrá exigir la periódica presentación de dichas cuentas canceladas a **EL ARRENDATARIO**. El no pago de estas obligaciones implica mora en el pago y por lo tanto será considerado como un incumplimiento del presente contrato, por parte de **EL ARRENDATARIO**. Así mismo, en el evento de proceso de restitución por vía legal cualquiera que fuese la causal invocada, el demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago, dentro del término de treinta (30) días calendario contado a partir de la fecha en que éste debía efectuarse oportunamente. **SEPTIMA.**

Y respecto del incumplimiento del contrato que;

notificación y la notificación aquí mencionada surtirán todos los efectos previstos en el Art. 1960 del código civil.

VIGESIMA SEGUNDA. SANCION POR INCUMPLIMIENTO Y MERITO EJECUTIVO: Por el hecho de que **EL ARRENDATARIO** incumpla cualquier de las obligaciones a su cargo pactadas en el presente contrato, **EL ARRENDADOR** será deudor de **EL ARRENDADOR**, a título de pena por la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento liquidados al valor que cancela **EL ARRENDATARIO** al momento del incumplimiento del contrato, cantidad que **EL ARRENDADOR** podrá exigir inmediatamente por la vía ejecutiva, si fuere el caso y sin menoscabo del derecho a la indemnización de perjuicios y al cobro de los cánones dejados de pagar por **EL ARRENDATARIO** todo lo cual podrá pedirse simultáneamente. El presente contrato presta mérito ejecutivo para el caso que **EL ARRENDADOR** tenga que iniciar cualquier acción judicial, relacionada con el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** respecto de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, además este último, acepta como honorarios del abogado que se encargue del proceso judicial, la cobranza un 20% sobre el valor de la cuantía. **VIGESIMA TERCERA. REQUERIMIENTOS:** **EL ARRENDATARIO** acepta...

Luego de examinada la demanda presentada por la parte actora, se advierte que la parte demandante no allego copia de los recibos públicos, debidamente cancelados por el actor, cuyos valores pretende ejecutar, valga decir:

“DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE (\$12.859.219) discriminadas así:

1. **EMCALI: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$7'464.998).**
2. **GASES DE OCCIDENTE: NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$94.783).**
3. **ACUEDUCTO CAÑASGORDAS: CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$5'299.438)”**

Así las cosas, no debe olvidarse que para que una obligación preste mérito ejecutivo, debe reunir los requisitos señalados por la ley, es decir los establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso:

“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.”

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 acreedor¹

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 títulos), 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.

Al respecto el artículo 14 de la Ley 820 del 2003, es muy claro al indicar : “ **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.”

En consideración a lo expuesto, logra apreciarse que el documento aportado como título ejecutivo 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, no podrá librarse mandamiento ejecutivo por la pretensión: “b. A título de pena, en los términos de la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Arrendamiento suscrito la suma de VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$21.484.833) justificado como aparece en el hecho Séptimo.” Teniendo en cuenta que el origen de la misma, esta enmarcado conforme a los hechos de la demanda, por el incumplimiento del arrendatario en el pago de los valores que, por servicios públicos, dejados de cancelar y tuvo que pagar el demandante, arrendador que conforme a este auto no esta probado.

Por lo antedicho, el despacho se abstendrá de librar orden de pago

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI,**

RESUELVE

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

² Ibídem

³ Ibídem

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO solicitado por **INMOBILIARIA ALIADOS COMERCIALES S.A.S. contra la CORPORACIÓN DE ATENCIÓN INTEGRAL Y OTROS** por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se ordena la devolución de los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose por haber sido presentada la demanda y sus anexos en forma digital.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA

JUEZ

ESTADO 19 DE MAYO DEL 2023

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: 99f4b19ce1599e1e8e55f5d5fc332970edf82846fce42edf486854ff77928574

Documento generado en 17/05/2023 03:04:15 PM

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