

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTES: MARYLU FONSECA FARFAN
DEMANDADOS: GLORIA MARIA SOCHA ARDILA
 JACOBO RUIZ URIBE
RADICACIÓN: 2018-00312-00

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Bucaramanga, seis de mayo de dos mil veintiuno

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada y de fondo dentro del presente proceso, habida cuenta que no existen pruebas por practicar y de conformidad con lo dispuesto en el numeral segundo artículo 278 del estatuto procesal.

EL LITIGIO

La señora MARYLU FONSECA FARFAN, a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva, con el fin de que se librara mandamiento de pago a su favor y en contra de los señores GLORIA MARIA SOCHA ARDILA y JACOBO RUIZ URIBE; por el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2017 y enero y febrero de 2018, cada uno por valor de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$480.000), más la suma de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS, por reparaciones locativas del inmueble; pago de los servicios públicos que no habían sido facturados y por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.440.000) a título de pena por incumplimiento.

HECHOS

Cuenta la apoderada de la parte demandante que el día 08 de septiembre de 2016 se celebró contrato de arrendamiento entre la señora MARYLU FONSECA FARFAN en calidad de arrendadora y los señores GLORIA MARIA SOCHA ARDILA y JACOBO RUIZ URIBE, sobre el inmueble ubicado en la Manzana I Casa 229 de la Carrera 16B No. 11-57 del municipio de Piedecuesta, por el término de un año contado a partir del 08 de septiembre de 2016, comprometiéndose los arrendatarios a cancelar al arrendador dentro de los diez primeros días de cada mes, el valor del canon mensual, en la suma de \$480.000

Afirma la parte actora que los demandados se encuentran en mora en el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2017 y enero y febrero de 2018, cada uno por valor de \$480.000. Que el 11 de marzo de 2018 se realizó la entrega del inmueble y en esa fecha se realizó un acuerdo de pago para la cancelación de los cánones adeudados, costo de reparaciones locativas y servicios públicos, pero este acuerdo fue incumplido.

Además, se anuncia que el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en el Art. 423 del C.G.P, incurriendo en mora por el solo retardo en el pago.

HISTORIA PROCESAL

Por auto del nueve de julio de mil dieciocho, el Despacho libró mandamiento de pago por la suma de MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$1.920.000), correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados, de los meses de noviembre y diciembre de 2017 y enero y febrero de 2018, cada uno por valor de \$480.000; denegando la orden de pago por concepto de cláusula penal, reparaciones locativas y servicios públicos, solicitadas (fl. 35), ordenando notificar a la parte pasiva y correr el traslado respectivo conforme lo rige el estatuto procesal civil.

El demandado JACOBO RUIZ URIBE, fue notificado mediante aviso entregado el día 11 de noviembre de 2018 (folio 87 a 89) y dentro del término legal, no hizo uso del derecho de defensa, no se pronunció sobre los hechos y pretensiones de la demanda, ni formuló excepciones. De otro lado y como quiera que no fue posible notificar a la demandada GLORIA MARIA SOCHA ARDILA, se procedió a su emplazamiento y posterior designación de Curador Ad litem; con quien el día 15 de diciembre de 2020, se surtió la notificación del auto de mandamiento de pago; y dentro del término legal, contestó la demanda, manifestando en cuanto a las pretensiones, que se atiene a lo que resulte probado; que no le consta lo expresado a cada uno de los hechos.

Igualmente el Curador ad litem de la demandada, planteó como excepción de fondo la que denomino "AUSENCIA DEL REQUISITO DE FIRMA DE LA DEMANDANTE EN EL TITULO EJECUTIVO"; argumentando que la demandante no suscribió y/o firmó el documento aportado como base de ejecución; y como se trata de un contrato de arrendamiento, se requiere que ambas partes suscriban el documento, para dar fe y certificar la manifestación de voluntad de cada uno de ellos; advierte que sin la firma de la arrendadora "no puede decirse que dicho contrato de arrendamiento contenga una obligación clara, expresa y exigible", De igual manera se presenta la excepción genérica, esto es, que en caso de encontrarse probada alguna excepción sea declarada de oficio

De las excepciones planteadas se corrió traslado a la parte demandante, quien no hizo pronunciamiento alguno, al respecto.

CONSIDERACIONES

De conformidad con el art. 422 del C.G.P., pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y que constituyan plena prueba contra él.

La jurisprudencia ha sostenido que es expresa la obligación cuando sin ser implícita o presunta, ésta es inequívocamente determinable o determinada en el momento. Es clara cuando consta su elemento subjetivo del acreedor y deudor, así, como el objeto de la prestación debida, perfectamente individualizada. Es exigible cuando no está sometida a condición o plazo y en caso de estarlo se haya cumplido. Por ultimo constituye plena prueba el documento, cuando dada su autenticidad, se tiene certeza de quien es el autor.

En el caso que nos ocupa, los conceptos deprecados en la demanda, constan en un documento suscrito por la arrendataria y coarrendatario (contrato de arrendamiento), del cual emanan obligaciones recíprocas para las partes, como son el uso y goce por un lado y el pago del canon por el otro (Fol. 2 a 7).

Dado que el documento aportado cumple con las exigencias antes anotadas (contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor), lógico resulta colegir que presta mérito ejecutivo y por lo mismo se libró el mandamiento de pago de fecha 09 de julio de 2018, contra los obligados hoy demandados.

Cuando en un documento del cual deriva una obligación, la prestación no ha sido satisfecha por quien es llamado a cumplirla, puede su tenedor legítimo ejercitar la acción ejecutiva a fin de obtener su pago. Pero al mismo tiempo que la ley señala el camino a seguir para su ejercicio, también pone en manos del deudor, los instrumentos idóneos para aniquilarla.

Cualquiera que sea la excepción propuesta, debe el ejecutado tener como suya la demostración de los hechos en que la fundamenta de conformidad con el art. 167 del C.G.P., máxime cuando la ley exige su alegación para que pueda reconocerle.

Luego, de una lectura a la demanda, a la contestación y a las excepciones del demandado, este Despacho ha estudiado las pruebas allegadas por cada una de las partes y sobre ellas adoptará la conclusión que corresponda.

El artículo 14 de la Ley 820 de 2003, señala que "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 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 la correspondiente empresa debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda."

Pues bien, como título de recaudo se presentó un contrato de arrendamiento, celebrado entre la señora MARYLU FONSECA FARFAN en calidad de arrendadora y los señores GLORIA MARIA SOCHA ARDILA (arrendataria) y JACOBO RUIZ URIBE (coarrendatario), suscrito por los dos últimos,; para el cobro de los cánones de arrendamiento descritos en la demanda.

En torno a este tema, desde antaño la Jurisprudencia ha sostenido:

"Aunque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación inicial de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeuda el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y éste no pruebe que el arrendador dejó de cumplir las demás obligaciones de su incumbencia (Corte Suprema de Justicia. Sent. 28 de febrero de 1928").

Si bien en el presente caso se presentó documento que cumplía con las exigencias, para librar la correspondiente orden de pago, respecto al pago de cánones de arrendamiento adeudados, conforme con lo solicitado por el ejecutante; igual se tiene que el vocero judicial de la demandada GLORIA MARIA SOCHA ARDILA, en ejercicio de su derecho de contradicción, a través de las excepciones, pretende aniquilar la presente acción. Razón por la cual procederemos al estudio de la excepción denominada "AUSENCIA DEL REQUISITO DE FIRMA DE LA DEMANDANTE EN EL TITULO EJECUTIVO", a través de la cual se pretende desconocer validez al título base de recaudo, partiendo del hecho de que como el contrato de arrendamiento no cuenta con la firma de la arrendadora, no puede decirse que dicho documento contenga una obligación clara, expresa y exigible.

Es a partir del cumplimiento de los requisitos de que trata el artículo 422 del Código General del Proceso, reseñado anteriormente, que podemos determinar si un documento presta mérito ejecutivo; para tal efecto es preciso que el documento contenga una obligación, clara expresa y exigible, que provenga del deudor; llámese contrato, título valor, declaración de parte.

Luego, dentro de las condiciones que se requieren para la existencia de un título ejecutivo, se tiene, aquella que es formal, y tiene que ver con la autenticidad y que emane del deudor o de su causante; la presunción de autenticidad que obra en favor de todo documento presentado como título, está

consagrada en el artículo 12 de la Ley 446 de 1998 y se mantiene por mandato del 244 del Código General del Proceso.; una segunda condición, la material o sustancial, refiere a la procedencia de la firma de la parte obligada; a la existencia de una obligación con sus contenidos esenciales. Es ante todo la concierne a la prestación materia de exigibilidad, que obre en forma inequívoca, nítida y manifiesta; y en consecuencia, clara, expresa y actualmente exigible.

A partir de tales referentes, no se puede desconocer que para efecto de entablar la correspondiente acción ejecutiva, lo que se busca es que el contrato de arrendamiento, cumpla con los requisitos del título ejecutivo, que no son otros que; en el documento conste una obligación, clara, expresa y exigible y que el documento provenga del deudor; exigencias que en el presente caso, están dadas, pues en el contrato de arrendamiento aportado como base de ejecución, se hallan perfectamente establecidas las obligaciones de las partes y concretamente se estableció el pago de los cánones de arrendamiento a favor de la parte aquí demandante, que no es otra que, la arrendadora MARYLU FONSECA FARFAN y a cargo de los demandados, señores GLORIA MARIA SOCHA ARDILA (arrendataria) y JACOBO RUIZ URIBE (arrendador), quienes suscribieron el documento; en tal virtud la enervante de "Ausencia del requisito de firma de la demandante en el título ejecutivo", está llamada al fracaso

En este orden de ideas tenemos que, como quiera que la excepción de "Ausencia del requisito de firma de la demandante en el título ejecutivo", no ha prosperado; y como quiera que el despacho no encuentra probados hechos que lleven a reconocer de manera oficiosa alguna exceptiva, en los términos del Art. 282 del C.G.P., se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma determinada en el mandamiento de pago de fecha 09 de julio de 2018 y el que lo corrige de fecha 29 de agosto de 2018; ordenar el remate y avalúo de los bienes embargados y los que posteriormente se lleguen a embargar si fuere el caso, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas a la parte demandada.

Requírase a las partes para que, de conformidad con lo establecido en el 446 del C. Gral. del proceso, una vez ejecutoriado el presente proveído, presenten la liquidación del crédito.

Señálese como agencias en derecho la suma de CIENTO NOVENTA MIL PESOS MCTE (\$190.000).

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVA

PRIMERO: Declarar NO PROBADA la excepción de fondo denominadas "Ausencia del requisito de firma de la demandante en el título ejecutivo", propuesta por el curador de la demandada GLORIA MARIA SOCHA ARDILA, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena seguir adelante con la ejecución a favor de la demandante MARYLU FONSECA FARFAN, contra los demandados GLORIA MARIA SOCHA ARDILA y JACOBO RUIZ URIBE, conforme con lo ordenado en el mandamiento de pago de fecha 09 de julio de 2018 y el que lo corrige de fecha 29 de agosto de 2018, atendiendo lo expresado anteriormente.

TERCERO: Ordénese el avalúo y remate de los bienes sobre los cuales recaigan y se perfeccionen debida y completamente medidas de embargo y secuestro en este asunto, previa observación de los requisitos de ley.

CUARTO: Requírase a las partes para que de conformidad con lo establecido en el 446 del C. Gral. del proceso, una vez ejecutoriado el presente proveído, presenten la liquidación del crédito, conforme con lo dispuesto en el presente proveído.

QUINTO: Condenar a los demandados al pago de las costas que se causaron en este proceso, a favor de la parte ejecutante. Líquidense en la oportunidad legal.

SEXTO: Para que se incluya en la liquidación de costas, se fijan como agencias en derecho, la suma de CIENTO NOVENTA MIL PESOS (\$190.000), a cargo de la parte demandada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. <u>037</u> hoy,
<u>07 MAY 2021</u>

OSCAR ANDRES RAMIREZ BARBOSA SECRETARIO