

Consejo Superior de la Judicatura.
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico.
**JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BARRANQUILLA.**

SICGMA

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA.

RADICACIÓN: 08001-31-03-016-2023-00224-00

DEMANDANTE: JULIO CÉSAR FERNÁNDEZ ARANA.

DEMANDADOS: LIGIA MARIA CURE RIOS y la sociedad

ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN.

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO, Barranquilla, cuatro (4) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Se decide el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante en contra de los autos del seis (06) de octubre y quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), por medio de los cuales este Despacho Judicial libró mandamiento de pago y admitió la reforma a la demanda.

CONSIDERACIONES

Dispone el canon 318 de la Codificación Procesal Civil: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el Juez, contra los del Magistrado Ponente no susceptible de Súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, a fin de que se revoque o reformen”.*

“...El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso. Salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrá interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.”

El recurso de reposición o revocatoria puede definirse como el remedio procesal tendiente a obtener que, en la misma instancia donde una decisión fue emitida, se subsanen, por contrario, los yerros en que aquélla pudo haber inferido.

Examinado el recurso de reposición interpuesto por la sociedad ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A.S., a través de su apoderado judicial cuestiona los autos del seis (06) de octubre y quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), argumentando en resumen su inconformidad en el hecho, que:

“...PRIMER FUNDAMENTO.

INEXISTENCIA SOPORTES QUE DEMUESTREN QUE EL SEÑOR JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA, CUMPLE LOS REQUISITOS PARA EJERCER COMO PARTE ACTIVA y/o DEMANDANTE y/o INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE TITULO EJECUTIVO.

1-a) Con una sencilla revisión del contrato de arriendo celebrado entre el Señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA (Q.E.P.D) como ARRENDADOR y ORGANIZACIÓN CLINICA GENERAL DEL NORTE. S.A.S., como persona jurídica y la Dra. LIGIA MARIA CURE RIOS como persona natural, como ARRENDATARIAS, que se aporta como título ejecutivo, se tiene apodíctica certeza en cuanto a que el Señor JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA NO fue parte del contrato de arriendo y por lo tanto, NO puede fungir como ARRENDADOR y mucho menos como demandante, ya que no tiene ni ha tenido tal calidad y aceptar lo contrario, es vulnerar lo que estipula el artículo 1.602 del Código Civil y la Jurisprudencia de la SALA CIVIL de la HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA y entre ellas la de fecha 26 de Julio de 1.939 que en varios de sus apartes determina: “La cuota que corresponde a los comuneros de la cosa común pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos”. “...y como copropietarios no se representan unos a otros ni tienen tampoco particularmente la representación de la comunidad.” “Desde el punto de vista del derecho de propiedad indivisa existente en el cuasicontrato de comunidad carece de todo sentido el concepto de administración recíproca de los comuneros “La especie de solidaridad establecida en el Art. 2.525 del Código Civil, no implica representación recíproca de los comuneros...” (En negrillas y subrayado es nuestro, pero sin alterar el texto original” y el único evento en que puede actuar como parte activa, teniendo en cuenta el hecho demostrado del deceso del Señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA en el mes de Noviembre del 2.019, lo cual está probado con el registro civil de defunción que hace parte del proceso, es que el demandante pruebe que mediante sentencia judicial dictada dentro de un proceso de sucesión el Juez del conocimiento le reconoce y/o adjudica derechos como heredero de FERNANDO FERNANDEZ ARANA (Q.E.P.D), con respecto del contrato de arriendo y ello le permite cobrar y recibir los cánones de arriendo presuntamente no pagados por las Arrendataria o en su defecto, que mediante escritura pública otorgada por ante Notario por todos los herederos, se le hubiere reconocido como única persona con derecho a cobrar y recibir los cánones de arriendo supuestamente pendientes de pago y la otra alternativa, es que los herederos reconocidos del Señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA le hubieren otorgado poder para el cobro y con una simple oteada a la demanda primigenia adicionada y sus anexos, hay certeza de que NO se aporta la prueba de heredero y/o apoderado de los herederos, lo cual además de comprobar la falta de los requisitos para ser reconocido como parte activa, constituye la EXCEPCION PREVIA de que trata el numeral 6 del Art. 100 del Código General del Proceso, la cual y por sí sola, impone revocar el mandamiento de pago.

1-b) El certificado de tradición del bien inmueble objeto del contrato de arriendo y que aporoto como prueba la apoderada del demandante con la modificación de la demanda, tiene la anotación 016 de fecha 13 de Mayo del 2.022 y está indica que mediante sucesión por vía notarial, los derechos de dominio y posesión material que tuvo el Señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA (Q.E.P.D) sobre el bien inmueble objeto del contrato de arriendo, le fueron adjudicados a sus únicos herederos y que son: MARIANA FERNANDEZ ARRIETA; MARIA DEL MAR FERNANDEZ GAVIRIA; MARTINA FERNANDEZ GAVIRIA y MANUELA FERNANDEZ ROMAN y lo indicado, confirma que el Señor JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA, NO es el arrendador y por lo tanto no tiene derecho alguno para reclamar el pago de sumas de dinero que no se adeudan.

1-c) Se anexa con la demanda primigenia y adicional al contrato de arriendo, copia del OTRO SI celebrado entre JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA como "ARRENDADOR" del bien inmueble que fue objeto del contrato de arriendo citado en el primer punto y como ARRENDATARIOS, la Dra. LIGIA MARIA CURE RIOS a título personal y ORGANIZACIÓN CLINICA GENERAL DEL NORTE. S.A.S., lo cual determina que mediante el OTRO SI, se pretendió modificar una de las partes sustanciales del contrato de arriendo y en concreto, la PARTE ARRENDADORA, lo cual NO es posible en manera alguna, ya que el contrato de arriendo por mandato del Art. 1.602 Ut Supra, solo puede ser modificado por las partes que lo celebraron, sin poder olvidar que solo los herederos reconocidos del Arrendador, tienen derecho a cobrar y recibir los cánones de arriendo que se dice que están sin pagar, lo cual no es cierto, todo lo cual confirma y en primer lugar, que no hay unidad jurídica que permita constituir un título ejecutivo, entre el contrato de arriendo y el OTRO SI.

1-d) La HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL en la sentencia T-427-2014, determina que la muerte del arrendador, no es causa para la terminación del contrato de arriendo y que este persiste, pero la Arrendataria debe seguir cumpliendo con el pago de los cánones de arriendo y remitirlos a los Herederos del Arrendador Fallecido, al domicilio que este indico en vida, lo cual se ha cumplido en un todo, tal como lo acredito con los documentos que entrego y entre ellos, copia de los depósitos judiciales realizados a nombre de FERNANDO FERNANDEZ ARANA en el BANCO AGRARIO, que entrego con este instrumento.

1-e) Ahora bien, se pudiere pensar que por el principio Constitucional de la Voluntad de las partes, mediante el OTRO SI en el cual participa una persona que no es parte del contrato de arriendo, se podía modificar tal contrato en una de sus partes primordiales, pero ello no es posible y sobre el particular la HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL y el HONORABLE CONSEJO DE ESTADO en varias sentencias, han determinado que la voluntad de las partes, no puede soslayar o desconocer el principio Constitucional de la competencia que le asigna a los Jueces de la Republica y que esto aplica inclusive cuando una entidad Estatal actúa dentro del Derecho Privado y por lo tanto y tal como lo reconoce acertadamente su Señoría en el mandamiento de pago al negar la pretensión para el pago del valor de la cláusula penal, son los Jueces de la Republica los que tienen la competencia para decidir si mediante OTRO SI suscrito por dos personas, pero que una de ellas no es parte del contrato de arriendo primario, es posible modificar el contrato de arriendo y sobre el particular hay varias sentencias que determinan que no es posible y entre ellas:

1-e-1) HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL. C-699 del 2.015. La reserva de Ley alude a la categoría de fuente jurídica exigida para regular una determinada materia e implica que ciertos temas sean confeccionados por el legislador, ..."

1-e-2) El HONORABLE CONSEJO DE ESTADO, en sentencia de fecha 12 de noviembre del 2.014. Rad. 1997-13889. Consejero. Dr. HERNAN ANDRADE y la de fecha 20 de Octubre del 2.014. Rad. 24.089. Consejero. Dr. JAIME SANTOFIMIO GAMBOA, determina entre otras cosas lo siguiente: ". la potestad de imponer unilateralmente multas deviene directamente de la Ley y no del pacto o convención contractual, razón por la cual, al no estar expresamente dicha facultad asignada por la Ley, no resulta posible para la entidad imponer multas..." De igual forma sostienen: "... el ejercicio de facultades requiere de la definición legal previa y expresa, en tanto que es la propia Ley la que establece límites, por tanto, aunque en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, en las cláusulas contractuales se halla pactado la imposición de multas, ninguna de las parte podrá ejercer dicha potestad, en tanto la Ley no los haya facultado para ello y se reitera, las competencias, como es sabido, provienen de la Ley no del pacto contractual". (En negrillas y subrayado es nuestro, pero sin alterar el texto original).

1-f) Al revisar el texto de la reforma de la demanda y los documentos que anexan como prueba, refulge en forma contundente que lo que se reformo y/o adicione de la demanda y las pruebas, antes de probar que hay unidad jurídica entre el contrato de arriendo primigenio y el OTRO SI, lo que se confirma es la total ausencia de unidad jurídica y en especial, porque tal como lo ha venido sosteniendo la HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTIFICA – SALA CIVIL en varias sentencias y entre ellas, la de fecha 26 de Julio de 1.939 que en varios de sus apartes determina: "La cuota que corresponde a los comuneros de la cosa común pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos". "...y como copropietarios no se representan unos a otros ni tienen tampoco particularmente la representación de la comunidad..." "Desde el punto de vista del derecho de propiedad indivisa existente en el cuasicontrato de comunidad carece de todo sentido el concepto de administración recíproca de los comuneros "La especie de solidaridad establecida en el Art. 2.525 del Código Civil, no implica representación recíproca de los comuneros..." (En negrillas y subrayado es nuestro, pero sin alterar el texto original)", la comunidad en la propiedad, no genera derecho para que un comunero pueda representar al otro comunero, sin que este le otorgue poder con el requisito exigido por la norma legal vigente y por ello, se confirma que el Señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA (Q.E.P.D), no puede ser sustituido por el hoy demandante y mucho menos, cuando las pruebas que se armaron y en concreto, el certificado de tradición del bien inmueble que fue objeto del contrato de arriendo que termino por sentencia judicial y la escritura pública número ochocientos noventa y nueve (899) de fecha trece (13) de Mayo del Dos Mil Veintidós (2.022), otorgada en la Notaria Sexta de Cartagena, demuestra que los derechos que en vida le correspondieron al Señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA, le fueron adjudicados a sus únicas herederas y son estas herederas, las únicas que pueden tener capacidad para demandar, si se debieren cánones de arriendo, pero como las demandadas no adeudan ninguna suma de dinero por cánones de arriendo o por otro concepto, tampoco es procedente.

En CONCLUSION, existe diáfana claridad en cuanto a que mediante el OTRO SI que se celebró entre las partes del proceso que nos ocupa y por no existir norma legal vigente que lo permitiere en forma clara y expresa, NO se podía modificar por mandato del Art. 1602 Ut Supra, una de las partes primordiales del contrato de arriendo, máxime cuando la competencia proviene de la Ley y no de los pactos contractuales, con lo cual se confirma y en primer lugar, que el Señor JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA, NO tiene la calidad de arrendador y por ello no puede actuar como parte activa y/o como demandante y en segundo lugar, porque no existe por total ausencia de norma legal que lo permita, unidad jurídica entre el contrato de arriendo celebrado por FERNANDO FERNANDEZ ARANA como arrendador y el OTRO SI celebrado por JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA como presunto arrendador, ya que este último no fue parte del contrato y solo el Señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA podía de común acuerdo con los Arrendatarios, modificar el contrato y ante su ausencia por haber fallecido, solo los herederos de FERNANDO FERNANDEZ ARANA reconocidos por escritura pública otorgada por todos los herederos y autorizada por Notario, podían válidamente celebrar el OTRO SI y modificar el contrato y como esto último no sucedió, no existe unidad jurídica y por ende, no hay título ejecutivo.

En consecuencia y tal como lo determino el JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO dentro del proceso que curso en tal despacho y en el cual las partes, hechos y objeto son iguales a las del proceso que nos ocupa, al no poder existir unidad jurídica entre el contrato de arriendo y el OTRO SI, NO existía ni existe título ejecutivo y ordeno mediante sentencia, revocar el mandamiento de pago que había dictado y esto, sucede en el presente caso, ya que no existe un título valor que contenga una obligación exigible, clara y expresa que obligue a los demandantes pagar una determinada suma de dinero por vía ejecutiva y por lo tanto, no era ni es posible dictar mandamiento ejecutivo de pago en contra de mi poderdante en el proceso de la referencia y por ello, muy humildemente insisto en la Petición para que revoque en todas sus partes el mandamiento de pago recurrido incluyendo el auto que admitió la reforma de la demanda que nos ocupa y se ordene la cancelación del total de medidas cautelares decretadas y ejecutadas. (En los siguientes fundamentos, transcribo todos los datos del proceso que curso en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito, incluida la sentencia).

SEGUNDO FUNDAMENTO.

INEXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN EXIGIBLE POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO.

La no existencia de una obligación actualmente exigible se fundamenta en los siguientes hechos:

2-a) El despacho por medio de auto de fecha 5 de octubre del 2.023, libro mandamiento de pago por vía EJECUTIVA SINGULAR DE MAYOR CUANTIA en favor de JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA y en contra de LIGIA MARIA CURE RIOS y la sociedad ORGANIZACIÓN CLINICA GENERAL DEL NORTE. S.A.S., para que, en el término de cinco días, cancelen a la parte demandante las sumas de dinero que se relacionan.

2-b) Mediante este instrumento, confirmo que impetro recurso de reposición contra el mandamiento de pago de fecha 5 de octubre del año en curso y contra el auto de fecha 15 de diciembre del 2.023, con el objeto de que se revoquen en todas sus partes, teniendo en cuenta que el mandamiento de pago es improcedente, por no existir un título claro, expreso y exigible, y mi representada no le adeuda ninguna suma de dinero al hoy irreal demandante.

2-c) Sobre este particular en sentencia T-244 del año 2014, señaló la Corte Constitucional: "...El Principio de Confianza Legítima se deriva del artículo 83 superior, al estatuir que "las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelantan ante éstas"..."

2-d) Las pretensiones del demandante, no se cimientan en una obligación clara expresa y exigible, porque a la fecha no se adeuda el monto demandado por concepto de canon de arrendamiento, con respecto del periodo comprendido entre el 1° de noviembre de 2.019 y el 31 de agosto de 2.023, fecha de radicación de la demanda, por la suma de: \$ 785.242.371, y mucho menos se reconocen los intereses manifestados en las pretensiones de la presente demanda.

2-f) Es importante informarle a su Señoría, que el hoy demandante omite poner en conocimiento la existencia previa de 2 sentencias judiciales, siendo la primera, la dictada por el Juez Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, con Rad. No. 2021-00330, de fecha 23 de Febrero del año 2.023, en la cual se ordenó revocar el mandamiento de pago que inicialmente se había dictado, por no existir título ejecutivo que contuviera una obligación clara, exigible y expresa que obligara a las demandadas pagarle al demandante la suma de dinero solicitadas y la segunda sentencia, la dictada por el juzgado ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, dentro del proceso con radicado No. 00298 – 2022, la cual no fue apelada y quedó ejecutoriada, mediante la cual se decretó la terminación del contrato de arriendo que hoy presenta el demandante, como parte de una unidad jurídica que no existe, como utópico título ejecutivo.

2-g) Rogamos a su señoría se sirva tener en cuenta la falta grave por parte del hoy demandante JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA y de la ilustre jurista, teniendo en cuenta como ya se enuncio, que existió un proceso ejecutivo similar en el que se tenía como pretensión, reclamar el pago de los mismos cánones de arrendamiento del mismo bien inmueble con fundamento en el contrato de arriendo y el OTRO SI, que son el fundamento del recaudo ejecutivo del proceso que nos ocupa, pretensiones que quedaron sin validez y/o efecto jurídico, tal como lo determina la sentencia dictada por el JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO de Barranquilla y para mayor claridad...”.

“...En esta oportunidad la Titular del Despacho estudio en la presente demanda y en sus consideraciones estableció lo siguiente:

De tal manera, que la figura del otrosí es un documento que se anexa a uno principal, es decir, un documento diferente al original, teniéndose en cuenta que no es un nuevo contrato sino una modificación al contrato principal, que permite modificar lo pactado entre las partes en un contrato bilateral tomándose como base el principio de libertad contractual protegido por la Constitución Política en sus artículos 1 y 333.

Por lo tanto, en el caso en comento trata de un documento otrosí que se adiciona al contrato principal, el cual según la demanda es un contrato de arrendamiento de local comercial y en donde se modifica por el otrosí una de las partes del contrato, debido a que el Sr. Fernando Fernández Arana quien surtía como arrendador del bien inmueble falleció y la Organización Clínica General del Norte S.A. que tiene como representante legal la Sra. Ligia María Cure seguía haciendo uso de dicho bien como arrendataria. Sin embargo, es menester resaltar que no existe en nuestra legislación Colombiana una regulación especial que abarque esta figura en mención, por tal razón debe cumplir con los requisitos del contrato principal y no acarrear formalidades adicionales.

Ostenta razón la parte recurrente al manifestar que el “otrosí” aportado a la demanda fue firmado por el Sr. Julio Cesar Fernández Arana, quien no firmó el contrato principal y que por tal motivo no debería tener validez para conformar un título ejecutivo, puesto que no ostentaba la calidad de parte del contrato para modificar las partes del mismo a través de un documento de otrosí, ya que no media el consentimiento de las partes contratantes.

De lo anterior, se suscita la necesidad de traer a colación la sentencia SL5474-2019 DE 12 DE FEBRERO DE 2019 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en la cual el Tribunal en segunda instancia dispuso lo siguiente:

“El Tribunal identificó tres temáticas, la primera de ellas atinente a las comisiones alegadas. Al respecto advirtió que el otrosí anexado al contrato de trabajo no fue suscrito por la extrabajadora, por lo que no podía tenerse como prueba de las reglas acordadas por las partes, pues por ser tal pacto eminentemente consensual, requiere el acuerdo mutuo.” (Subraya fuera de texto)

Ahora bien, se debe tener en cuenta que al versar sobre un arrendamiento el contrato principal, ni el Código Civil ni la jurisprudencia establecen que la muerte del arrendador sea causal para la terminación del contrato, de tal manera lo establece la sentencia T- 427/2014:

“Se concluye sin dubitación que la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento.” (Subrayas fuera de texto)

En este sentido, en el caso concreto nos encontramos frente a la muerte del causante quien en el contrato de arrendamiento es el arrendador y por ende, abre paso al proceso de sucesión, es decir, los bienes inmuebles en cabeza del causante pasan a estar en cabeza de los herederos, sin embargo, en la presente situación no se tiene certeza de que el Sr. Julio Cesar Fernández Arana en calidad de demandante sea uno de los herederos, y por tal razón, se debe cumplir con lo previamente dicho mientras se resuelve la situación de en cabeza de quien queda la propiedad y quien tiene la capacidad legal para continuar con el cobro de los cánones de arrendamiento de los respectivos inmuebles, por lo cual debe modificarse el propietario del bien inmueble una vez se encuentren resueltos los trámites sucesorales.

De tal forma, que la sentencia en mención fundamenta lo siguiente: “Ahora bien, otra cosa es que, al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho.” (Subrayas fuera de texto).

Así las cosas, es claro que ostenta razón la parte recurrente al manifestar que en el proceso ejecutivo ambos documentos forman una unidad jurídica individual, ya que no existiría la posibilidad de la presentación de la demanda ejecutiva que versara únicamente sobre el contrato de arrendamiento principal, puesto que no ostenta la calidad de parte (arrendador) el demandante, ni tampoco con el otrosí donde se modificó a una parte del contrato sin consentimiento de las partes principales, en este orden de ideas, en este nuevo documento denominado “otrosí” debió ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y realizar las respectivas modificaciones en debida forma. Por tal razón, al fallecer el causante sus herederos debieron dar el consentimiento para la realización del otrosí; en este sentido el presente despacho concluye que el contrato de arrendamiento principal no forma una unidad jurídica que pueda utilizarse como título ejecutivo, debido a que los documentos fueron firmados por partes distintas. Se reitera que, en este asunto, se pretende declarar inexistencia de la obligación exigible e inexistencia del título ejecutivo complejo, por este concepto, por lo que la señora Juez, ...”.

“...2-h) El hoy demandante tiene pleno conocimiento del proceso judicial, cuyo objeto principal la solicitud para la terminación del contrato de arriendo que hoy es parte del proceso que nos ocupa y mediante el cual mi poderdante recibió en arriendo el mismo inmueble, proceso que curso en el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, en el que la ORGANIZACIÓN CLINICA GENERAL DEL NORTE SAS., demando a los Herederos indeterminados de FERNANDO FERNANDEZ ARANA y presento las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Se declare la terminación del contrato mencionado en el hecho primero de esta demanda.

SEGUNDA: Se condene a los demandados a recibir el inmueble arrendado en su condición de herederos del señor que en vida respondía al nombre de FERNANDO FERNANDEZ ARANA.

TERCERA: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a los demandados y en el evento de que estos no concurren a recibir la cosa arrendada el día de la diligencia, se ordene su entrega a un secuestro, para su custodia hasta la entrega aquellos, a cuyo cargo correrán los Gastos del secuestro del bien inmueble.

La sentencia de sentencia 23 de Junio del 2.023, fue notificada en legal forma a las partes y contra ella no se presentó el recurso de apelación, ...”.

“...TERCER FUNDAMENTO.

INEXISTENCIA DE UN TITULO COMPLEJO QUE PROVENGA DEL DEMANDANTE.

La no existencia de un título ejecutivo complejo que emane del demandante (acreedor) obligación actualmente exigible, se fundamenta en los siguientes hechos:

3-a) En este proceso, el demandante sostiene en forma errada, que el título ejecutivo lo conforman el contrato de arrendamiento de fecha septiembre 1 de 2006 firmado por los señores: FERNANDO FERNÁNDEZ ARANA (Q.E.P.D.), en calidad de arrendador, y ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A. y las demandadas como arrendatarias.

3-b) Como efecto directo de la sentencia dictada por parte del Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, la cual da por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 1 de septiembre de 2006, celebrado entre ORGANIZACIÓN CLINICA GENERAL DEL NORTE S.A., representada legalmente por la señora LIGIA MIARIA CURE RIOS como arrendadora y el señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA, como arrendatario, que pesa sobre el siguiente bien inmueble: Un Edificio Comercial de Tres (3) Plantas ubicado en la calle 46 No. 18-37 y Calle 47 No. 18-46, de la ciudad de Barranquilla, se confirma que no existe ni existía título ejecutivo para cuando se presentó la demanda de la referencia y para cuando se dicta el mandamiento de pago, ya que el contrato de arriendo dejó de existir en el mundo jurídico a partir de la ejecutoria de la precitada sentencia.

En CONCLUSION, al dejar de existir en el mundo jurídico el contrato de arriendo por sentencia judicial ejecutoriada, jamás ni nunca se le podía ni se le puede exigir a las demandadas, que paguen cánones de arriendo...”.

Revisado el expediente, se observa que los fundamentos esgrimidos por la sociedad recurrente son suficientes para revocar la decisión atacada.

En efecto, la ley colombiana faculta al acreedor para demandar ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante y hagan plena prueba contra él (artículo 422 del C. G. P.).

Sobre el particular, la doctrina procesal nacional señala que *«[p]ara adelantar una ejecución es requisito central que exista una obligación de dar, de hacer o de no hacer, clara y cuyo cumplimiento sea exigible. En el sistema procesal colombiano, que en esta materia se apartó del de otros países que optaron por el criterio de señalar taxativamente cuáles obligaciones son susceptibles de ser ejecutadas, no debe hablarse de que sólo ciertas obligaciones pueden ejecutarse, porque toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales del art. 422, presta mérito ejecutivo, por manera que la labor del intérprete se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan las exigencias de la norma»* (LÓPEZ BLANCO Hernán Fabio, *Código General del Proceso. Tomo II. Parte Especial*, Edit. Dupré, Pág. 492).

En verdad, el «título de ejecutivo» en los juicios de cobro compulsivo, no es un aspecto de poca monta, dado que la legislación adjetiva estatuye y disciplina el mínimo de requisitos que deben observarse en dichos títulos; de allí que en el evento de la orfandad de algunos de esos presupuestos, es irremediable que la «ejecución» devenga estéril.

Precisamente, el autor citado se refiere a los requisitos que deben observar el «título de ejecución», en los siguientes términos *«[e]l título ejecutivo debe demostrar al rompe, la existencia de prestación en beneficio de un sujeto de derecho. Es decir, que el obligado debe observar en favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar o de no hacer, o dos de ellas combinadas, o las tres, en fin, depende del alcance del negocio jurídico celebrado o de lo dispuesto en el fallo o, excepcionalmente, en la ley, pero, en todo caso, no se ha ideado como contenido de la relación obligacional una conducta que pueda ser diferente de las señaladas; por lo tanto, en el título ejecutivo necesariamente se debe plasmar una obligación de dar, de hacer o de no hacer que debe ser expresa, clara y exigible, requisitos, se reitera, predicables de cualquier título ejecutivo, no importa su origen»* (LÓPEZ BLANCO Hernán Fabio, *Código General del Proceso. Tomo II. Parte Especial*, Edit. Dupré, Pág. 492).

Así mismo, dentro de los títulos ejecutivos, además, se encuentran los definidos por la doctrina como complejos, esto es, aquellos en que la obligación que se pretende recaudar, con las características a que alude el artículo 422 del ibídem, no se desprende de un solo documento proveniente del deudor, sino de varios. Será, entonces, una pluralidad de documentos los que concurren a conformar el título ejecutivo, debiéndose acreditar, ab initio, la prestación reclamada, con los requisitos indicados, esto es, que sea clara, expresa y actualmente exigible.

El artículo 430 del C. G. del P.: expresa: *“..,Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.*

Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso... ”.

En el caso de hoy es ineludible hacer un compendio, ya que precisamente es medular recordar que en la demanda de ejecución se pide el cobro compulsivo de unas obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento Comercial No. 001 /2007 celebrado del 01 de septiembre de 2006, entre el señor FERNANDO FERNÁNDEZ ARANA, como EL ARRENDADOR y de la otra, la señora LIGIA MARÍA CURE RIOS, como también la sociedad ORGANIZACIÓN CLINICA GENERAL DEL NORTE S.A., como arrendatarios, las cuales asciende a las siguientes sumas de dinero:

- (i). CÁNONES DE ARRENDAMIENTO NO PAGADOS durante el período comprendido entre el 1° de noviembre de 2.019 y el día 31 de agosto de 2.023, la suma de: \$785.242.371.
- (ii). INTERESES MORATORIOS: \$332.2242.727, por concepto de cánones de arrendamiento no pagados oportunamente.
- (iii). GASTOS RECAUDO CANONES VENCIDOS: \$235.572.711. (Clausula 20.2. 30% del total vencido).

Para un VALOR TOTAL PENDIENTE DE PAGO HASTA EL DÍA 31 DE AGOSTO DE 2023: \$1.353.057.809.

Sumas sobre las cuales se libró mandamiento de pago en oportunidad y que hoy es materia de recurso de reposición.

Ahora bien, es preciso señalar que cuando una persona fallece en materia civil y en general en derecho, deja de ser sujeto de derechos, por ello para representado en todos sus actos por sus herederos, el albacea con tenencia de bienes, de conformidad con las normas que regulan la sucesión en los artículos 783 y 1008 del C. C.

Sobre lo anterior, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación de mayo 30 de 1925, expresó:

“...Sucesión quiere decir tanto la transmisión de los bienes, derechos y cargas de un difunto en la persona de sus herederos, como también la universalidad o conjunto de dichos bienes que deja el difunto.

Este último concepto lo toma el artículo 2324 del C. Civil al llamarla “herencia” en la cual representan los herederos al causante en todos sus derechos y obligaciones.

Parece que la persona del difunto se traslada en la persona del heredero, y por consiguiente subrogatario de sus derechos y obligaciones, lo que no ocurre en sus legatarios... ”.

En razón de ello, si en el contrato de arrendamiento fallece el arrendador no hay lugar para sostener que el contrato terminó “ipso iure”, puesto que conforme se dijo en precedencia, en cabeza de los herederos continúa los derechos y los bienes del causante. Máxime que el artículo 2008 del C. C., expresa que: “...El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: 1. Por la destrucción total de la cosa arrendada; 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más

adelante se expresarán; y 4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto...”, quiere decir que en este caso, la muerte del arrendador no da por terminado “ipso facto” el contrato.

De otro lado, el artículo 2177 del C. C., expresa: “...*El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contestar <sic> a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante...*”.

Así mismo, el artículo 1262 del C.Co., manifiesta: “...*El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.*

El mandato puede conllevar o no la representación del mandante...”.

El artículo 844 del C. Co., consagra que: “...*La ratificación del interesado, si se hace con las mismas formalidades que la ley exige para el negocio jurídico ratificado, tendrá efecto retroactivo, salvo en cuanto lesione derechos de terceros...*” (*negrilla por fuera del texto*).

En tal sentido, analizado el material probatorio se observa que en este caso, tal y como lo manifiesta el demandado, el señor JULIO CÉSAR FERNÁNDEZ ARANA no tiene la facultad para ejercer el cobro de las sumas descritas, ya que aquel no acreditó suficientemente tener la calidad de acreedor (arrendador) o estar legitimado para iniciar el proceso ejecutivo de que se trata en virtud del citado negocio jurídico.

De manera que, si bien con la demanda la parte ejecutante incorporó el documento denominado “OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL #001/2007, SUSCRITO ENTRE FERNANDO FERNÁNDEZ ARANA, EN CALIDAD DE ARRENDADOR Y ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A. Y LIGIA MARIA CURE RÍOS, AMBOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIOS” de fecha 01 de noviembre de 2019, suscrito entre el señor JULIO CÉSAR FERNÁNDEZ ARANA y las demandadas. A pesar de ello, dicho documento no es suficiente para acreditar su posición contractual de arrendador y con ello acreedor, en la medida en que no existe constancia de la transferencia de los derechos del señor FERNANDO FERNÁNDEZ ARANA o sus herederos derivados del Contrato de Arrendamiento Comercial No. 001 /2007 celebrado del 01 de septiembre de 2006 al demandante a través de acto entre vivos (cesión a título gratuito u oneroso etc.) o causa motitis (sucesión), ello pese a que se haya suscrito dicho documento por parte de los ejecutados, pues el derecho del contrato no deriva de aquellos. Ni mucho menos se puede hablar de la posibilidad de modificación del contrato de arrendamiento en virtud del fallecimiento del arrendador, en la medida en que los únicos habilitados para realizarla en su momento dicha alteración eran los herederos de FERNANDO FERNÁNDEZ ARANA, por ello el actor no está facultado para formular la demanda de que se trata.

Ahora bien, tampoco se puede considerar que el “OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL #001/2007, SUSCRITO ENTRE FERNANDO FERNÁNDEZ ARANA, EN CALIDAD DE ARRENDADOR Y ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A. Y LIGIA MARIA CURE RÍOS, AMBOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIOS”, tenga la fuerza suficiente para ratificar el supuesto mandato sin representación y tener efectos retroactivos, en la medida en que los derechos de los herederos del señor FERNANDO FERNÁNDEZ ARANA, se encuentran afectados con el mismo acto, ya que en el mismo se estipuló que los cánones de arrendamiento serían pagados únicamente al actor.

En suma, el demandante no se encuentra facultado ejecutar las obligaciones derivadas del Contrato Arrendamiento Comercial No. 001 /2007 celebrado del 01 de septiembre de 2006, no evidenciándose exigibilidad del título ejecutivo, por lo cual se repondrá para revocar los autos del seis (06) de octubre y quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), y en su lugar, se denegará la orden de apremio, se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares y condenará en costas y perjuicios a la parte demandante.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER para revocar los autos del seis (06) de octubre y quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), y en su lugar, se denegará la orden de apremio, por lo analizado en precedencia.

SEGUNDO: Levántense las medidas cautelares decretadas. Ofíciense.

TERCERO: Condese en costas y perjuicios a la parte demandante. Liquídese.

CUARTO: Fíjense como agencias de derecho la suma de un salario mínimo legal vigente._

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Castañeda', is written over a horizontal line on a light-colored, textured background.

MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA