



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barraquilla

EJECUTIVO: 08001405300320230055700

DEMANDANTE: ARGUELLES INMOBILIARIA S.A.

DEMANDADO: FUNDACION LUGAR DE ENCUENTRO SAN FRANCISCO DE ASIS,
EDGAR ARTURO RINCON SALAZAR Y FUNDACION LUGAR DE ENCUENTRO

INFORME SECRETARIAL

Señora Juez: A su despacho la demanda de la referencia, para informarle que se encuentra pendiente de resolver sobre el mandamiento de pago solicitado. Sírvase resolver. Barranquilla, 24 de agosto de 2023.

ELBA MARGARITA VILLA QUIJANO
SECRETARIA

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 7 Edificio Centro Cívico
Teléfono: 3885005 ext. 1061. Correo: cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia



EJECUTIVO: 08001405300320230055700

DEMANDANTE: ARGUELLES INMOBILIARIA S.A.

DEMANDADO: FUNDACION LUGAR DE ENCUENTRO SAN FRANCISCO DE ASIS,
EDGAR ARTURO RINCON SALAZAR Y FUNDACION LUGAR DE ENCUENTRO

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD. Barranquilla, 24 de agosto de 2023.

Visto el informe secretarial que antecede se evidencia que la sociedad ARGUELLES INMOBILIARIA S.A., promovió mediante apoderado judicial, acción ejecutiva para el pago de cánones de arrendamiento y facturas de servicios públicos, teniendo como título de recaudo, el contrato de arrendamiento (fl.14 a 25, 01Demanda), celebrado entre ARGUELLES INMOBILIARIA S.A. y la FUNDACION LUGAR DE ENCUENTRO SAN FRANCISCO DE ASIS, EDGAR ARTURO RINCON SALAZAR

Estando al despacho la presente demanda, pendiente de decidir acerca del mandamiento ejecutivo solicitado, se procede previas las siguientes

CONSIDERACIONES

El artículo 422 del Código General del Proceso, es explícito en establecer la posibilidad de demandar ejecutivamente las obligaciones que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y **constituya plena prueba contra él, siempre y cuando la obligación sea expresa, clara y exigible.**

Además, según el art. 430 ibídem, señala que presentada la demanda con arreglo a la ley, acompañada con documento que preste mérito ejecutivo, el Juez librará mandamiento ejecutivo ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida si fuere procedente, o en la que considere legal; a contrario sensu, debe negarse.

Ahora bien, es importante resaltar que cualquiera que sea la forma del título ejecutivo, ha de tenerse presente los requisitos que el Artículo 422 del *Código General del Proceso* estatuye para su existencia, al señalarse en dicha disposición que:

*“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...” (Negrita del despacho)*

Así las cosas, encuentra el despacho que, mediante el contrato de arrendamiento aportado, la parte ejecutante pretende el cobro de los cánones de los meses de julio,

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 7 Edificio Centro Cívico
Teléfono: 3885005 ext. 1061. Correo: cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia



Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barraquilla
agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020, cláusula penal y servicios públicos adeudados por los arrendatarios.

En ese sentido, el Despacho advierte que, la cláusula segunda y su parágrafo (fl. 15, 01Demanda) con relación a la vigencia contractual dispone lo siguiente:

SEGUNDA. - VIGENCIA DEL CONTRATO: El término de duración del presente contrato de arrendamiento es de SEIS (06) meses, contados a partir del día PRIMERO (01) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2017), no prorrogable.

PARAGRAFO: Para la prórroga del presente contrato será necesario que las partes suscriban un nuevo contrato bajo las mismas condiciones del aquí suscrito, es decir con una vigencia de seis (06) meses no prorrogables y así mismo se cancelara por anticipado el canon de arrendamiento de los seis (06) meses que tenga por vigencia ese nuevo contrato.

Verificándose así que, el clausulado del documento acompañado como título ejecutivo, no contiene la obligación demandada, con los requisitos de claridad expresividad y exigibilidad, previstos en el artículo 422 del C.G.P. al avizorarse que las sumas cuya ejecución se pretende por concepto de cánones de arrendamiento, por las mensualidades de julio a diciembre de 2020, no corresponden en su causación al plazo de vigencia expresamente pactado en el contrato de arrendamiento, previsto por seis meses a partir del 1 de diciembre de 2017, con la expresa disposición contractual de improrrogabilidad, salvo nuevo contrato, que no se acompañó como título ejecutivo con la demanda.

En suma, no se observa otro documento que acompañado a la demanda, contenga un otro sí al contrato aportado o un nuevo contrato, como lo dispone claramente el parágrafo de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento traído como título ejecutivo.

Con respecto a este asunto la sentencia la misma Sentencia T 747 de 2013, manifestó lo siguiente:

"(...) Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

*Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. **Es clara la obligación que no da lugar a equívocos**, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la*



Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barraquilla

obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.

De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida”.

De otro lado, se observa que el aludido contrato de arrendamiento, identifica el inmueble objeto de mismo, señalando que se encuentra ubicado en la dirección Cra. 24 No. 2B -454 apto 301 torre c, Avenida Los Cocos conjunto residencial Cororoima, Villa campestre, Puerto Colombia, Atlántico, no obstante, las facturas de servicios públicos domiciliarios, cuyo cobro pretende por vía ejecutiva en virtud de dicho contrato, refieren cada una un inmueble distinto y ubicado en la Cr 54 No. 133-390 torre 1 p3 apto 1, Villa Campestre, Puerto Colombia, Atlántico (fl. 46, 47, 01Demanda, factura del servicio de electricidad); CR 54 132 294 TO C AP 301 C.R. COROROIMA Villa Campestre, Puerto Colombia, Atlántico (fl. 48, 49, 01Demanda, factura del servicio de agua potable); y KR 54 CL 132 - 200 CONJ RES 4Y APTO 301, Barranquilla Atlántico (fl. 50, 51, 01Demanda factura del servicio de gas).

En conclusión, la obligación que se pretende ejecutar, no se halla contenida con las exigencias legales y de acuerdo con el desarrollo jurisprudencial citado, en el documento traído con la demanda como título ejecutivo, lo que al no hallar satisfechos los requisitos del título ejecutivo exigidos por la ley sustancial y procesal, se denegará el mandamiento de pago solicitado.

En consecuencia, el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado en la presente demanda ejecutiva, formulada por ARGUELLES INMOBILIARIA S.A., en contra de FUNDACION LUGAR DE ENCUENTRO SAN FRANCISCO DE ASIS, EDGAR ARTURO RINCON SALAZAR Y FUNDACION LUGAR DE ENCUENTRO, por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Por Secretaría, publíquese la presente decisión en la plataforma virtual de esta dependencia judicial-página web.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUISA ISABEL GUTIERREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:
Luisa Isabel Gutierrez Corro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Barranquilla - Atlantico

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: **2bc8f1e9c7ef880d26253c4e72271973ef131594c586b199448f6bc38bbcd1d2**

Documento generado en 24/08/2023 05:40:59 PM

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