



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
APARTADÓ-ANTIOQUIA**

Nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado N°	05045 31 03 001 2021-00314- 00
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Aseintegra Caro Echeverri S.A.S.
Demandado	Seducar Global S.A.S. y otros
Decisión	NIEGA MANDAMIENTO EJECUTIVO (PARCIAL)

Ante la inadmisión de la demanda y su oportuno escrito subsanatorio sería del caso librar mandamiento de pago en los términos solicitados por **Aseintegra Caro Echeverri S.A.S.** contra **Seducar Global S.A.S., Mery Serna Gómez e Israel Valencia Álvarez,** sino fuera porque una interpretación sistemática del artículo 2003 del Código Civil en que se fundó la ejecutante para cobrar unos cánones de arrendamiento, apunta a que mal hizo en acudir a esta vía coercitiva para recaudar la renta causada a partir de **octubre de 2021.**

Las razones que sustentan esa negativa son las siguientes:

CONSIDERACIONES

1: No se discute que el mencionado precepto, a pesar de estar condensado en el Código Civil, resulta aplicable al arrendamiento de locales comerciales como sucedió en el

sub examine, en virtud de la remisión normativa establecida en el artículo 822 del estatuto mercantil. Más exactamente porque así lo tiene dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al acotar sobre el tema que: "La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil. Se aplican por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio, salvo en lo especial que prevea ese plexo normativo" (CSJ SC2500 de 23 jun. 2021).

Pero, con independencia de la naturaleza civil o comercial del contrato de alquiler lo cierto es que las premisas que brotan del canon 2003 del Código Civil son muy precisas en punto a que: "Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la **indemnización de perjuicios**, y especialmente al **pago de la renta por el tiempo que falte** hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, **eximirse de este pago** proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que la sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente" (negrillas propias).

Nótese cómo la disposición autoriza la reparación de agravios sufridos por el arrendador a causa de la terminación unilateral imputable al arrendatario. Y dentro de esos perjuicios hace particular mención a la renta dejada de percibir durante el tiempo que faltaba para culminar el

contrato, eso sí, sin circunscribir la indemnización solamente a ello en la medida que pueden también reclamarse otros daños derivados de dicha finalización contractual súbita.

Sea cual fuere el perjuicio invocado por el arrendador, su cobro está supeditado, obligatoriamente, a previo reconocimiento por la parte que lo causó o a declaración judicial. Lo primero, por cuanto si el inquilino reconoce la clase y monto de los daños constituye título ejecutivo, y lo segundo, porque al tratarse de una "*indemnización*", lógico resulta comprender que ella no opera ipso facto, sino previa decisión jurisdiccional.

Expresado en otras palabras, si el legislador adscribió el pago de los cánones faltantes a la categoría de "*indemnización de perjuicios*", se impone deducir que ella no tiene lugar en forma automática como para ventilarla directamente en un juicio ejecutivo, sino que requiere previo a ello discusión en un proceso de estirpe declarativo donde luego de sentencia favorable ahora sí se habilite la persecución forzada de las precisas sumas allá reconocidas.

Esto es así, porque una vez finalizado el contrato de arrendamiento, con justa causa o sin ella, por regla general ya no sirve como título ejecutivo de las obligaciones pecuniarias contraídas por el arrendatario y que no alcanzaron a causarse, pues en ese momento, sobre lo futuro insatisfecho, se trata de un tema eminentemente de incumplimiento contractual propio de la vía declarativa.

Cuando menos dos matices literales del artículo 2003 refuerzan esta hermenéutica: la primera, recuérdese que la norma parte del supuesto de la "***culpa del arrendatario***",

elemento subjetivo que a la luz del inciso 3° del artículo 63 del Código Civil proviene de "*la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios*" (culpa leve). La segunda, porque naturalmente existen circunstancias con base en las cuales el arrendatario puede exculparse de la indemnización, como por sustitución personal, fianza, etcétera (inciso 2° art. 2003). Exculpaciones que ameritan la respectiva oportunidad de defensa y contradicción antes del cobro para no cercenar esas prerrogativas fundamentales.

Todo esto para significar que una lectura sistémica de los preceptos 63 y 2003 del Código Civil revela que la sola terminación del pacto de alquiler por causa del inquilino no es suficiente, por sí y ante sí, para automáticamente dar paso a la indemnización de perjuicios, habida cuenta que de todos modos está condicionada a la prueba de un actuar culposo suyo. Y esta modalidad de culpa corresponde dilucidarla primero en un proceso declarativo, porque lo contrario sería tanto como presumir la mala fe del arrendatario obligándolo en el contorno ejecutivo a asumir una reparación pecuniaria que no se ha impuesto con antelación.

Luego, como el precepto 2003 no establece un régimen de culpa presunta, ella debe demostrarse en un litigio distinto al ejecutivo, porque este escenario resulta ajeno a ese tipo de situaciones declarativas. Al contorno ejecutivo, como se sabe, se acude prevalido de una obligación cierta y determinada, condiciones de las que carece el arrendador mientras no ha vencido en juicio indemnizatorio a su contraparte. Insístase una vez más, aquel no puede apalancarse en el simple contrato de arrendamiento para

ejecutar las rentas futuras, dado que para esas obligaciones en particular se previó la reparación sujeta a culpa demostrable en un litigio previo, entre otras cosas, por aquello de que está proscrita la responsabilidad objetiva o automática.

2: Parados sobre esa base, recuérdese que en el *sub – examine* Aseintegra S.A.S. pidió orden de apremio frente a Seducar Global S.A.S., Mery Serna Gómez e Israel Valencia Álvarez fundada en el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 31 de enero de 2018, con vigencia de 3 años prorrogable por un periodo igual. Sostuvo que la sociedad arrendataria (Seducar) faltando 29 meses para expirar el convenio con ocasión de su prórroga, el día 6 de septiembre hogaño, *"por intermedio de un empleado y con autorización del representante legal, realizan la entrega material del inmueble"*, sin suministrar ningún detalle.

Fíjese que, cual ya se esgrimió arriba, el mero contrato no era título de la renta posterior a octubre de 2021 por ser posterior a la entrega del local. Pero aún si se hiciera abstracción de ese argumento, la demandante ni siquiera adujo las circunstancias particulares del modo en que se llevó a cabo dicha devolución como para atribuir un incumplimiento del inquilino, pues simplemente dijo que hizo la entrega en vigencia del contrato, pero no explicó a qué obedeció ese acto a fin de evidenciar que lo fue por un motivo constitutivo de culpa leve de la otra parte. Porque, por ejemplo, bien pudo ocurrir que se debió a un comportamiento suyo o de un extraño, lo cual escapa a este estadio procesal.

Entonces, tampoco bastaba la simple mención de que se devolvió el inmueble para mecánicamente librar la orden ejecutiva siendo que no se conocen siquiera las circunstancias que rodearon ese comportamiento y de las cuales surge, necesariamente, el derecho para el eventual acreedor de la indemnización de esos perjuicios en el escenario declarativo. Lo anterior, porque aún si fuera cierto el incumplimiento, debe mostrarse también la culpa para legitimar la reclamación dado que el artículo 2003 pluricitado en su prefacio señala con toda nitidez que *"cuando por culpa del arrendatario se pone fin al arrendamiento..."*

3: En definitiva, de cara al anterior análisis, el título ejecutivo traído por la empresa actora carece de las condiciones necesarias para emitir orden de apremio con relación a los cánones de arrendamiento cobrados desde octubre de 2021 a enero de 2024, por versar sobre obligaciones futuras ajenas al campo coactivo.

Las prestaciones anteriores a la entrega del local sí resultan compatibles con la naturaleza ejecutiva y pueden cobrarse con estribo en el contrato arrendaticio. Es decir, las sumas correspondientes a las 2 facturas de servicios públicos y la renta adeudada entre diciembre de 2019 y septiembre de 2021 si reúnen los presupuestos del artículo 422 del Código General del Proceso. Sin embargo, como esos conceptos totalizan aproximadamente \$27'368.707, quiere decir que la competencia en razón de la cuantía debería adscribirse en los Juzgados de categoría municipal, y no de circuito, atendiendo la ejecutabilidad de las obligaciones procedentes. Ítem que queda atado a la firmeza de la negativa parcial del mandamiento de pago, por obviedad.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó – Antioquia,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR PARCIALMENTE el mandamiento de pago solicitado por Aseintegra S.A.S contra Aseintegra Caro Echeverri S.A.S. contra Seducar Global S.A.S., Mery Serna Gómez e Israel Valencia Álvarez, por las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento desde octubre de 2021 a enero de 2024, por lo expuesto en las motivaciones.

SEGUNDO: Una vez en firme esta providencia, se proveerá sobre la competencia u orden de apremio, según corresponda, en punto de la renta causada entre diciembre de 2019 y septiembre de 2021, y las facturas de servicios públicos báculo de ejecución.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA
JUEZ**

Firmado Por:

**Humberley Valoyes Quejada
Juez**

Juzgado De Circuito

Civil 001

Apartado - Antioquia

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:

**31309d05e860c5170226345a42f55e89101e7926e98c
a9f1572e6cf28fd4bc29**

Documento generado en 09/12/2021 12:08:57 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente

URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
APARTADÓ - ANTIOQUIA**

Nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado:	050453103001- 2021-00355 -00
Proceso:	Responsabilidad civil extracontractual
Demandantes:	Luz Elena Agudelo Posso y otros
Demandada:	Vías Las Américas S.A.S.
Decisión:	Rechaza demanda por falta de competencia territorial
Providencia:	Auto Interlocutorio 816

El presente asunto de mayor cuantía otorgaba a los demandantes la opción de elegir el juez competente de acuerdo con los fueros estipulados en los numerales 1º y 6º del artículo 28 del Código General del Proceso. En uso de dicha facultad, seleccionaron el primer criterio al decir en el acápite competencial que lo hacían "*por el domicilio de las partes*". De este modo, el domicilio que importa es el de la empresa demandada y queda en Montería, según el certificado mercantil visible a folio 48 del archivo 002 del expediente electrónico.

Así las cosas, comoquiera que no existe prueba de que la convocada tenga agencia o sucursal en esta ciudad, **SE RECHAZA LA PRESENTE DEMANDA** y se dispone su remisión a los Juzgados

Civiles del Circuito de Montería, de conformidad con lo establecido en el inciso 2º del artículo 90 *ibídem*.

NOTIFÍQUESE

HUMBERLEY VALOYES QUEJADA

JUEZ

Firmado Por:

Humberley Valoyes Quejada

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Apartado - Antioquia

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:

**5a58fe7360c338083fa107e58d96c6c1270bc03e5c4d00505
ec4d198e3bc75bc**

Documento generado en 09/12/2021 12:07:39 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>