



Trece de octubre de dos mil veintitrés

AUTO INTERLOCUTORIO 2540  
RADICADO N° 2023-00321-00

### CONSIDERACIONES

Se incorpora al expediente electrónico escrito de subsanación de demanda. Así la cosas, téngase en cuenta que de forma virtual (anexo 001 C01Principal), por medio de apoderada judicial idónea, la sociedad SABANAL S.A.S. presentó demanda ejecutiva en contra de HJA S.A.S. Se pretende el cobro de los cánones adeudados con ocasión en el contrato de arrendamiento comercial que recae sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-673018 ubicado en la CARRERA 54 Nro. 79AA SUR – 40 interior 125 CENTRO INDUSTRIAL LA TROJA, en el municipio de LA ESTRELLA, contrato suscrito entre las partes procesales, como arrendadora SABANAL S.A.S. y como arrendataria HJA S.A.S.

De este modo, las pretensiones son por las siguientes sumas: \$5.604.864,31 por saldo adeudado por el canon del mes de julio de 2022, \$6.034.327,11 por saldo adeudado por el canon del mes de agosto de 2022, \$5.513.237,69 por el saldo adeudado por el canon del mes de septiembre de 2022, la suma de \$12.442.409,77 por el canon del mes de octubre de 2022, la suma de \$12.616.167,69 por el canon del mes de noviembre de 2022, el monto de \$12.789.924,49 por el canon del mes de diciembre de 2022, el valor de \$12.963.680,17 por el canon del mes de enero de 2023, el total de \$13.333.181,61 por el canon del mes de febrero de 2023, asimismo, \$13.506.939,53 por el canon del mes de marzo de 2023, además, \$13.680.696,33 por el canon del mes de abril de 2023, igualmente, \$13.854.453,13 por el canon del mes de mayo de 2023, de igual manera, \$14.028.209,93 por el canon del mes de junio de 2023, asimismo, \$14.201.966,73 por el canon del mes de julio de 2023, también, \$14.375.723,53 por el canon del mes de agosto de 2023, igualmente, \$16.355.677,42 por el canon del mes de septiembre de 2023, de igual forma, por los cánones que se

sigan causando durante el proceso y hasta el pago total de las obligaciones y el cobro de intereses de mora a la tasa del 1.5% sobre cada canon adeudado.

En este orden de cosas, al estudiar la demanda de la referencia, el Despacho avizora que se debe denegar el mandamiento solicitado, previas las siguientes:

### *CONSIDERACIONES*

Cuando la ley hace referencia al documento expresivo de una obligación ejecutiva, está contemplando la unidad jurídica del título, sin que esté vertida en un solo y único documento material; ni impida que pueda estar contenida en diferentes documentos del mismo valor legal y se complementen entre sí. El título puede estar conformado por varios documentos que provengan y arrojen plena prueba contra el deudor y que, de su conjunto, se infiera una obligación clara, expresa y exigible, al tenor del Art. 422 del C.G.P.

Así las cosas, para librar la acción coercitiva se tiene que examinar entonces de entrada: si el título es idóneo, si el demandante es el legítimo tenedor y por ende el legitimado en la causa por activa, si el opositor es el obligado a cumplir con la obligación y si la demanda se ajusta a derecho; sin perjuicio a todo lo relacionado con los requisitos de mérito o condiciones para la prosperidad de las pretensiones, al lado de los presupuestos procesales.

En virtud de lo anterior, es de suma importancia que la demanda no este solo presentada con arreglo a la ley (Art. 82,83 y 84 del C.G.P.), sino que venga aparejada de documento que preste mérito ejecutivo al tenor del Art. 430 y 422 ibíd., ya que lo que se procura con éste, es entrañar legalmente plenitud probatoria, esto es, la satisfacción de un derecho cierto, preciso, claro, exigible y por ende objetivo.

Es menester, de cara al caso concreto, hacer una pequeña alusión al título complejo de la siguiente manera: ha indicado la doctrina que título ejecutivo complejo surge cuando la obligación se deduce del contenido de dos o más documentos dependientes o conexos. En este caso el mérito ejecutivo emerge de la unidad jurídica del título, al ser integrado éste por una pluralidad de documentos ligados íntimamente, exigiéndose, además, que consten en

“documentos auténticos (título complejo) que emanan del deudor ... y que constituye plena prueba contra él.”.

Debe entenderse que, con relación a la ejecución de obligaciones con base en varios documentos contentivos en su conjunto de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, la doctrina y la jurisprudencia han consentido en establecer que se está en presencia de un título ejecutivo complejo, el cual: “en realidad, no se confunde con el documento, más sí con el derecho del acreedor. Ese derecho es uno y se compone de varios elementos; esos elementos pueden provenir de varios documentos. En ese caso se habla, por consiguiente, de título complejo”.

Por ello, debe entenderse que su confección real resulta de un conjunto documental con estrecha vinculación entre cada integrante, de tal manera que de ese cuerpo compuesto puedan predicarse los elementos propios de las acreencias ejecutables, traducidas finalmente en concurrencias obligacionales claras, expresas y exigibles.

Así pues, luego de la breve reseña ofrecida, y analizado el contrato de arrendamiento comercial traído como base para la ejecución, se advierte que, si bien la parte actora pretende ejercer la presente acción con base en el contrato de arrendamiento para local comercial suscrito entre SABANAL S.A.S. como arrendador y HJA S.A.S. como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 54A Nro. 79AA SUR – 40 interior 125, centro industrial LA TROJA en el municipio de La Estrella, por un canon inicial de \$8.335.000 + IVA iniciando el 15 de septiembre de 2017 y por el término de un año, una vez revisada la demanda y sus anexos no se encontró prueba alguna que acredite el incumplimiento del pago de la parte accionada, solamente la afirmación de haber ocurrido ello por parte de la ejecutante. Asimismo, tampoco se advierte documento alguno en el que haya sido demostrado el cumplimiento de las obligaciones por la arrendadora, aquí demandante.

En línea con lo precedente, la parte actora (arrendadora) no ha demostrado que entregó el inmueble ubicado en la CARRERA 54A Nro. 79AA SUR – 40 interior 125, centro industrial LA TROJA en el municipio de La Estrella, pese a que en la cláusula primera se consigna que el arrendatario declara haberlo recibido a

entera satisfacción. A su vez, la parte actora tampoco demuestra que el arrendatario no le pagó los cánones que aquí viene a ejecutar.

Así pues, no se puede perder de vista que el documento traído con la intención de ser título ejecutivo es un contrato, del cual se desprenden obligaciones recíprocas entre ambas partes, incluso para la parte que hoy demanda; para el efecto señala el artículo 1609 del CC. *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*.

Lo que implica que para poder él ejecutante exigir a su contraparte mediante este proceso el pago de su obligación contractual – cánones de arrendamiento presuntamente en mora-, debe demostrar que cumplió las obligaciones constituidas a su cargo en el contrato, y para el caso, no hay prueba de ello en la demanda, lo que conlleva que tal debate deba ser propio de un proceso verbal y no ejecutivo.

En conclusión, se tiene que, por versar el título ejecutivo sobre un contrato bilateral, correspondía al actor demostrar que las obligaciones adquiridas fueron satisfechas en su totalidad y que por ello estaba habilitado para reclamar ejecutivamente una obligación a quien señala como deudor. Sin embargo, se itera, no se constata prueba del cumplimiento cabal de las obligaciones adquiridas por aquel. En efecto, ya se hizo alusión aquí al concepto de título ejecutivo complejo, y, por ende, compelió al demandante no sólo aportar el contrato, sino también todos y cada uno de los documentos que demostraran el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo.

Por todo lo anterior, sin necesidad de más elucubraciones al respecto, habrá de denegarse el mandamiento de pago solicitado. Sobreviene de lo anterior la devolución de los anexos, sin necesidad de desglose.

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí, Antioquia,

RESUELVE:

**RADICADO N° 2023-00321-00**

PRIMERO: DENEGAR el mandamiento de pago solicitado.

SEGUNDO: Hacer entrega a la parte demandante de los anexos de la demanda, sin necesidad de desglose.

TERCERO: Archivar las diligencias previa cancelación en su radicación.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÚI,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 41** fijado en la página web de la Rama Judicial el **18 DE OCTUBRE DE 2023** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**

2

**Firmado Por:**

**Sergio Escobar Holguin**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Itagui - 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: **3d58805cef7596ab0adc533a6752b97abb31e69e8249784e4c0c21ddc6baa1fd**

Documento generado en 17/10/2023 04:07:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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