



Veinticinco (25) de noviembre de 2021

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: ALMACENES ÉXITO S.A.
DEMANDADO: PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA
RADICACIÓN: 44001310300220210012000

AUTO

Al revisar la demanda ejecutiva singular de mayor cuantía presentada por medio de apoderada judicial de la sociedad ALMACENES ÉXITO S.A., identificada con el NIT 890900608-9, en virtud del poder especial otorgado para instalar el presente proceso contra el señor PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 84095079, advierte este despacho que reúne los requisitos legales y formales establecidos en el artículo 82 y ss. del Código General del Proceso.

No obstante, solo podrán ejecutarse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del Código en cita, *“las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley”*; sobre ello es preciso indicar tal como lo concibe el Consejo de Estado¹ *“[e]l título ejecutivo bien puede ser singular, es decir, estar contenido o constituido por un solo documento, por ejemplo un título valor, o bien puede ser complejo, esto es, cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos, como por ejemplo por un contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del deudor respecto del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, etc. En todo caso, los documentos allegados con la demanda deben valorarse en su conjunto, con miras a establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante”*.

Así las cosas, descenderá este despacho a verificar el tipo de obligación contenida en el contrato que se pretende ejecutar, si la misma es, tal como manifiesta el apoderado del ejecutante en la demanda, un título simple contenido en un único documento, esto es el contrato de arrendamiento, así:

TERCERO: El deudor se encuentra en mora desde el día 3 de enero de 2017, adeudando cánones de arrendamiento mínimo mensual garantizado, por la suma total de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS DOS PESOS (\$ 152.612.202)** y que se ejecutan en esta demanda con base en título ejecutivo: contrato de arrendamiento.

O bien, si se trata de un título compuesto sujeto al cumplimiento de una condición que en consecuencia se deba acreditar para su exigibilidad.

En ese sentido, la exigibilidad como característica de una obligación contenida en un título ejecutivo es por la cual se permite hacer efectivo su cobro sin que se deba cumplir ninguna condición o plazo, esto es de tratarse de una obligación pura y simple, o si bien el plazo se halla vencido y/o acreditado el cumplimiento de la condición. Al respecto concuerda este despacho en que: *“Por obligación exigible se comprende o traduce aquella que puede demandarse por no estar pendiente de un plazo o una condición. Dicho de otra forma, tal*

¹ CONSEJO DE ESTADO (23 de marzo de 2017). SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN A. C.P.: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA. Radicado: 68001233300020140065201



*exigibilidad se debe a la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento.*², de tal manera que el contrato de arrendamiento que se ejecuta pende de la exigibilidad del mismo para demandarse.

Una vez revisado el plenario, específicamente el contrato de arrendamiento de local comercial a través del que se concede el uso y goce del local comercial No. 209 parte del centro comercial Viva Wajira, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 210-482, por el cual se dispone en la cláusula sexta como canon de arrendamiento “el mayor valor entre el doce por ciento (12%) del total de las ventas mensuales del Establecimiento de Comercio que operará en el Local, sin incluir IVA (en adelante, el Canon Variable), y la suma de tres millones novecientos doce mil pesos M/C (\$3,912,000 M/C) sin incluir IVA, esta última para los efectos del presente Contrato el "Canon Mínimo Mensual Garantizado). El Canon Mínimo Mensual Garantizado será incrementado anualmente, a partir del 1 de febrero de 2017 en el IPC certificado por el DANE al 31 de diciembre para el año inmediatamente anterior", además, en la cláusula SEPTIMA, se establece la forma de pago al indicarse que “EL ARRENDATARIO deberá pagar a la ARRENDADORA el canon de arrendamiento mínimo mensual garantizado de manera anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, previa presentación de la respectiva factura por parte de LA ARRENDADORA expedida en debida forma (...)”, de manera que la obligación suscrita alcanzará su carácter de título ejecutivo exigible con la presentación y recibo de la correspondiente factura del canon de arrendamiento mensual expedida en debida forma, debiendo coincidir el valor de dicha factura con la suma por concepto de Canon Mínimo Mensual Garantizado correspondiente para cada año, como quiera que “la diferencia, si existiere, entre el canon mínimo y el porcentaje de ventas, será liquidada mensualmente y cancelada dentro de los diez (10) días calendario siguiente al mes analizado”, como dispone la parte final de la precitada cláusula.

Por lo anterior, resulta que la obligación demandada está sujeta al vencimiento de un plazo y además al cumplimiento de una condición (presentación de la respectiva factura expedida en debida forma), encontrándose vencido el plazo para cada uno de los periodos ejecutados; en ese sentido también ha debido acreditar el ejecutante el cumplimiento de la condición con los documentos allegados con la demanda; así, como título complejo, se constituye con el contrato a ejecutar contenido de las obligaciones de pago contraídas por el deudor e integrar este con las facturas presentadas al demandado, lo cual permita su exigibilidad, como quiera que así fue convenido en el documento base de la ejecución.

Finalmente, teniendo en cuenta que el ejecutante no aporta documento complementario para configurar el título ejecutivo complejo y que el contrato allegado con la demanda no contiene una obligación actualmente exigible por no hallarse demostrado el cumplimiento de la condición a que está sujeta las obligaciones pretendidas antes mencionadas, deberá esta agencia judicial negar mandamiento de pago en aplicación a lo normado en el artículo 422 del C. G. del P.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado a través de apoderada por ALMACENES ÉXITO S.A., distinguido con el NIT. 890900608-9 en contra del señor PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA, de conformidad con lo anteriormente expuesto.

SEGUNDO: ARCHIVAR el expediente en firme esta providencia.

² CONSEJO DE ESTADO (25 de enero de 2007). SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN A. C.P.: ENRIQUE GIL BOTERO. Radicado: 50001233100020050030901



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Yeidy Eliana Bustamante Mesa

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002 Oral

Riohacha - La Guajira

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:

a2a2694d3aa8b80bc1e1267d3b7c90c139d8ff983c50a6eef0e2c83c7027476b

Documento generado en 25/11/2021 04:57:54 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>