

CONSTANCIA SECRETARIAL: INFORMO A LA SEÑORA JUEZ que el apoderado judicial de la parte demandante presentó escrito de subsanación de la presente demanda dentro del termino legal el cual feneció el pasado 9 de febrero de 2022 a las 5.00 p.m.

A despacho de la señora Juez, para avocar estudio sobre la viabilidad de admitir la presente demanda.

Cartago, Valle, febrero 11 de 2022.

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO
Secretario

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), ONCE (11) DE FEBRERO DE DOS MIL
VEINTIDOS (2022) .**



República de Colombia

**Referencia: EJECUTIVO POR CANONES DE
ARRENDAMIENTO**

Demandante: LIBIA TERESA GIL

Demandado: CARTAGUEÑA DE ASEO TOTAL ESP

Radicación: 76-147-31-03-001-2021-00159-00

Auto: 235

Procederá este Despacho a verificar el estudio de la presente demanda que para proceso **EJECUTIVO POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE MAYOR CUANTIA**, formula a través de apoderado judicial, por **LIBIA TERESA GIL C.C No. 41.475.347**, en contra de la entidad **CARTAGUEÑA DE ASEO TOTAL ESP, CON NIT No. 836-000-072-3**, representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER GOMEZ RAMIREZ C.C.16.214.744**, lo anterior a fin de decidir sobre la viabilidad de librar mandamiento de pago.

A fin de entronizar lo que será materia de decisión este despacho realizará un breve recuento de los antecedentes facticos procesales que dan origen a esta causa judicial asi:

1. El abogado de la parte demandante relata que entre el fallecido **JULIAN ESTRADA HURTADO**, hoy fallecido; quien actuó mediante apoderado general **JORGE ERNESTO GUEVARA**

HOLGUIN, con fecha 01 de enero de 1999, celebró contrato de arrendamiento escrito con la entidad demandada CARTAGUEÑA DE ASEO TOTAL ESP, respecto de un inmueble ubicado en la calle 10 No. 13-65 y con folio de matrícula inmobiliaria 375-2173 de Cartago Valle.

2. Informa el togado del derecho que el canon pactado fue de \$2.000.000.00 millones de pesos mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, con un incremento del 90% mensual anual sobre el IPC.
3. Relata el mandatario judicial de la parte ejecutante que el arrendatario de forma unilateral y arbitraria modificó el pago del canon pactado, por lo que desde el 11 de junio de 2001, procedió a cancelar la suma de \$1.125.503.00 pesos mensuales.
4. Afirma que la entidad arrendataria, incumplió con lo pactado en el contrato de arrendamiento.
5. Mediante auto 154 de febrero 1 de 2021, este despacho procedió a inadmitir la presente demanda.
6. De forma tempestiva el apoderado judicial de la parte ejecutante allegó escrito de subsanación.
7. En el escrito de Subsanción señala el apoderado judicial que el contrato de arrendamiento en que estriba la presente ejecución se trata de un título complejo compuesto que lo integra el documento contentivo del contrato de arrendamiento de inmueble urbano y la proyección e indexación de la deuda plasmada en los recuadros realizados por la misma parte ejecutante.
8. Solicita al despacho que se libre orden ejecutiva a favor de su prohijada LIBIA TERESA GIL, CONYUGE

SUPERSTITE, DEL ARRENDADOR JULIAN ESTRADA HURTADO (HOY FALLECIDO) pago en contra de la parte demandada por los siguientes valores:

- \$682.894.045, por concepto de cánones de arrendamiento adeudado y no cancelados a su prohijada.
- \$5.221.638 por concepto de clausula penal pactada en la cláusula del contrato.

CONSIDERACIONES

Verificado al anterior recuento de las circunstancias fácticas que dieron génesis al asunto sometido a escrutinio, comenzará este despacho por señalar lo siguiente, veamos:

El artículo 422 del C.G. del Proceso, en su parte inicial establece:

"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra el... "

El artículo 430 del C.G del Proceso dispone:

" Presentada la demanda acompañada de documento que preste merito ejecutivo el juez librará mandamiento de pago 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 solo 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 continuar la ejecución, según fuere el caso"

De lo anotado se desprende entonces, que el momento oportuno para que el juzgador verifique si concurren los requisitos del título ejecutivo presentado para el cobro, es precisamente en la etapa de estudio inicial de la demanda de ejecución , y el título en que se estriba, y superado el estudio de los requisitos atinentes a si el título es CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE, en donde se decidirá si se rechaza o se libra el mandamiento de pago deprecado, únicamente si se logra determinar que el título presta mérito ejecutivo.

Siendo ello así, el Juez tiene el deber y la obligación de revisar los documentos sobre los cuales se basa la ejecución, para a partir de allí, se repite, comprobar si se trata de un título claro expreso y exigible.

Así las cosas insiste esta operadora judicial en afirmar que teniendo en cuenta lo ordenado en el Artículo 430 Inciso 2 del C.G del Proceso, es al momento de estudiar la posibilidad de librar mandamiento de pago el escenario procesal tempestivo y oportuno con que cuenta el operador judicial para analizar los requisitos formales del título ejecutivo, siendo que esta misma norma prohíbe al operador judicial que los defectos formales del título ejecutivo no podrán declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordena continuar con la ejecución.

Se tiene entonces, como primera medida que la parte ejecutante tal como ella misma mediante su apoderado lo menciona en su escrito de subsanación de la demanda finca la

presente **ejecución en un contrato de arrendamiento de un bien inmueble** conformado por un local con oficinas, bodegas y vivienda ubicado en la calle 10 No. 13-65, respecto del cual se pactó un canon de arrendamiento de \$2.000.000. de pesos mensuales; **y en la proyección e indexación de la deuda plasmada en los recuadros realizados por la misma parte ejecutante** y que reposan en la demanda por lo que afirma el togado del derecho actuante que el sub lite se trata de un título complejo compuesto que lo integran los documentos ya mencionados.

Sobre lo anterior se dirá que las pretensiones de la demanda yacen a contra pelo de la normativa, pues insistirá este despacho en señalar que a la luz del Art. 422 del C.G.P ya señalado en eta providencia **pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante** y que constituyan plena prueba contra el. Así las cosas la parte ejecutante no puede anclar sus pretensiones en una simple proyección e indexación de la deuda plasmada en los recuadros del libelo demandatorio y que fueran realizados por la misma parte demandante pues resulta obvio que dicho documento no proviene del deudor- CARTAGUEÑA DE ASEO y tampoco constituye plena prueba contra tal entidad, por lo anterior se tiene que el contrato de arrendamiento y la proyección indexada de la supuesta deuda efectuada por la propia parte demandante no comportan la entidad suficiente para que de ellos solamente se desprenda una obligación CLARA EXPRESA Y EXIGIBLE.

De igual forma, también encuentra reparo este despacho en el hecho que la acá demandante **LIBIA TERESA GIL, CONYUGE SUPERSTITE, DEL ARRENDADOR JULIAN ESTRADA HURTADO (HOY FALLECIDO), NO CUENTA CON LA LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA** para promover ella de forma individual y total el cobro de lo reclamado en este proceso, ello en virtud a que **NO ES LA UNICA TENEDORA LEGITIMA** del título cuya ejecución

pretende mediante este proceso, en atención a que de la copia digital de la escritura pública No. 176 de enero 17 de 2022 rodada en la notaria 4 de Pereira Risaralda se desprende que el contrato de arrendamiento escrito con la entidad demandada CARTAGUEÑA DE ASEO TOTAL ESP, respecto de un inmueble ubicado en la calle 10 No. 13-65 y con folio de matrícula inmobiliaria 375-2173 de Cartago Valle que fuera adjudicado como activo adicional de la sucesión del causante JULIAN ESTRADA HURTADO, a la señora LIBIA TERESA GIL SANCHEZ, solo le fue adjudicado un 50% a título de gananciales, pues el otro 50% fue adjudicado en proporción de 12.5% a cada uno de los herederos del de cujus ya mencionado, LINA MARIA , MARIA DEL PILAR, CAROLINA Y CARLOS GUSTAVO ESTRADA GIL, secuela de lo anterior le es vedado a la señora LIBIA TERESA GIL SANCHEZ, procurar adelantar esta ejecución por el monto total de lo supuestamente adeudado obrando solo en su propio nombre, pues se insiste no es la única tenedora legítima del título, por lo anterior esta situación anómala genera otro elemento que da al traste con la presente ejecución.

Ahora bien, también señalará esta célula judicial que en lo atinente a la cláusula penal que se pretende ejecutar mediante el contrato de " ARRENDAMIENTO" , este tipo de cobro tampoco es propio de un juicio ejecutivo, pues resulta obvio mencionar que a dicha ejecución la debe preceder la declaración judicial mediante providencia del incumplimiento contractual (proceso declarativo) y por ende el señalamiento de responsabilidad en cabeza de la entidad reclamada, **aspecto que dentro del sub judice no está acreditado.**

Así las cosas obligatorio resulta abstenerse de librar mandamiento de pago al interior de las presentes diligencias, y así se dirá en la parte resolutive de esta providencia.

Por lo anterior considera este despacho que la parte demandante no puede estribar su ejecución en un título

ejecutivo del cual no es titular ni tenedora legitima.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago, Valle del Cauca,

R E S U E L V E:

PRIMERO: ABSTENERSE DE PLANO DE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por la vía **EJECUTIVA**, al interior de la presente demanda; **EJECUTIVO POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO DE MAYOR CUANTIA**, formulada a través de apoderado judicial, por **LIBIA TERESA GIL C.C No. 41.475.347**, en contra de la entidad **CARTAGUEÑA DE ASEO TOTAL ESP, CON NIT No. 836-000-072-3**, representada legalmente por el señor **FRANCISCO JAVIER GOMEZ RAMIREZ C.C.16.214.744**; por los motivos expuestos en esta demanda.

SEGUNDO: El abogado **ALEXANDER OBANDO ARROYAVE**, identificado con la C.C No. 7.562.535 y Tarjeta Profesional No. 315.252 del C.S de la Judicatura, ya cuenta con personería reconocida para actuar dentro del sub judice; como apoderado de parte demandante.

TERCERO: En firme esta providencia, dispóngase el archivo definitivo de las diligencias, sin necesidad de desglose o devolución de anexos a la parte demandante, ya que la misma fue presentada digitalmente.

N O T I F I Q U E S E.

La Juez

LILIAM NARANJO RAMIREZ

ovc

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
CARTAGO - VALLE DEL CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO ELECTRONICO

Cartago - Valle, FEBRERO 14 DE 2022
La anterior providencia se notifica por
ESTADO de la fecha, a las partes
intervinientes.

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO

Secretario

Firmado Por:

**Liliam Naranjo Ramirez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Cartago - Valle Del Cauca**

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:

**32cdf7edd3e4f4d70df9bfdd413bdbcab4048f163804d49fde4c22f7151139
fe**

Documento generado en 11/02/2022 02:57:34 PM

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

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