REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Seis de julio de dos mil veintidós

SENTENCIA ANTICIPADA Nº 195
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2018.00412.00
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTE: Miguel Alfonso Escobar Escobar
DEMANDADOS: Iván Darío Moncada Taborda
Luis Octavio Moncada Taborda
Joel Alberto Marín Henao
DECISIÓN: Se declaran no probadas las excepciones propuestas, se ordena seguir adelante con la ejecución y condena en costas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 CGP, y teniendo en cuenta que en el presente proceso la única prueba por practicar es la documental, sin que haya necesidad de ninguna otra prueba, procede el Despacho a decidir de fondo el asunto, teniendo en cuenta que se encuentra el expediente en el estado procesal pertinente para proferir fallo, toda vez que no hay pruebas por decretar y practicar.

ANTECEDENTES

Señaló la apoderada judicial de la parte demandante que por documento privado suscrito el 18 de abril de 2015, la actora entregó a los demandados un bien inmueble en arrendamiento.

Sostuvo que el término del contrato fue pactado por 6 meses, contados a partir del 18 de abril de 2015 y que el canon inicialmente pactado fue de $450.000 mensuales, pagaderos en forma anticipada, dentro de los 5 primeros días. Asimismo, indicó que actualmente el canon se ha incrementado a la suma de $508.091.

Manifestó que los demandados se encuentran en mora, en tanto han dejado de cancelar los cánones de arrendamiento de los siguientes periodos:

- Canon del periodo comprendido entre el 18 de octubre al 17 de noviembre de 2017, por valor de $508.091.
- Canon del periodo comprendido entre el 18 de noviembre al 17 de diciembre de 2017, por valor de $508.091.
- Canon del periodo comprendido entre el 18 de diciembre de 2017 al 17 de enero de 2018, por valor de $508.091.
- Canon del periodo comprendido entre el 18 de enero al 17 de febrero de 2018, por valor de $508.091.
- Saldo de canon de arrendamiento entre el 18 de marzo y el 19 de marzo de 2018, por valor de $16.937.

De igual modo, indicó que en el contrato de arrendamiento, el arrendatario se obligó a pagar los servicios públicos del inmueble, adeudando actualmente por dicho concepto la suma de $128.325.

Con base en lo anterior, solicitó se libre mandamiento de pago a favor del demandante, por las sumas indicadas por concepto de cánones de arrendamiento y servicios públicos, más los intereses de mora desde que se hizo exigible la obligación, y hasta el pago total de la misma.

RESPUESTA DE LA DEMANDA Y TRÁMITE

Una vez librado mandamiento de pago, por auto del 17 de mayo de 2018, se ordenó notificar a los demandados; notificación que se surtió personalmente frente a LUIS OCTAVIO MONCADA TABORDA y JOEL ALBERTO MARÍN HENAO, y mediante curador ad litem, luego de haber sido debidamente emplazado, frente a IVÁN DARÍO MONCADA TABORDA.

Dentro del término legal para ello, el codemandado LUIS OCTAVIO MONCADA TABORDA presentó contestación en la que se allanó a las pretensiones, indicando que todos los hechos de la demanda son ciertos.

Por su parte, el curador ad litem que actúa en representación de IVÁN DARÍO MONCADA TABORDA, presentó contestación en la que indicó que la

nomenclatura plasmada en el contrato de arrendamiento no indica el municipio en el cual se encuentra ubicado el bien inmueble dado en arrendamiento y adolece de los linderos del bien, por lo que el contrato no tiene la suficiencia para exigir su cumplimiento, además, sostuvo que la dirección que aparece en la factura de servicios públicos cobrada tampoco corresponde a la plasmada en el contrato de arrendamiento, máxime si en el mismo no se indicó a cuál municipio pertenece el bien.

Así las cosas, propuso como excepciones de mérito las que denominó de la siguiente manera:

- Cobro de lo no debido: en tanto el contrato no es claro al no identificar correctamente el bien dado en arriendo, y la factura de servicios públicos cobrada tampoco es clara.
- Falta de idoneidad de los títulos ejecutivos soporte de cobro: teniendo en cuenta que los documentos aportados no son claros, expresos ni exigibles.
- Mala fe y temeridad: toda vez que se están cobrando obligaciones inexistentes y soportadas en documentos que no son ciertos.

Asimismo, manifestó que interpuso recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento de pago, sin embargo, a dicho recurso no se le imprimió trámite alguno, toda vez que no fue presentado dentro del término legal para ello.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver en este asunto se contrae a determinar si, tal como lo asegura la parte demandada, el título valor aportado como base de recaudo no cumple con los requisitos formales y, conforme a ello se debe ordenar cesar la ejecución.

Debiéndose concluir en este asunto, que el título ejecutivo no adolece de los requisitos formales que legalmente se establecen para su constitución y, en consecuencia, se ordenará seguir adelante con la ejecución, según pasa a explicarse:

CONSIDERACIONES:

DE LOS REQUISITOS DE LOS TÍTULOS EJECUTIVOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P., se entiende por título ejecutivo, en términos generales, todos aquellos documentos públicos y privados contentivos de obligaciones claras, expresas y exigibles, habiéndose definido tales requisitos de la siguiente manera:

"A. Que la obligación sea clara: consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación (plazo o condición), presupuesto sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de su exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento.

B. Que la obligación sea expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Esta determinación, por tanto, solamente es posible hacerse por escrito. En otras palabras, este requisito se cumple cuando los elementos constitutivos de una obligación que se pueda llamar clara se hacen constar por escrito en un instrumento que servirá de prueba inequívoca de la existencia de una obligación.

C. Que la obligación sea exigible: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido ésta, sea por mandato legal o por acuerdo entre las partes contractuales"[1]

De tal manera que el título ejecutivo es lo que imprime a la pretensión ejecutiva la certeza para abrir el proceso de ejecución, y es por ello que no debe quedar la más mínima duda sobre sus elementos constitutivos, por cuanto la labor del juez se centra en ordenar la ejecución con base en un

[1]VELÁSQUEZ, Juan Guillermo. Los procesos ejecutivos. Medellín.: Señal Editora: 2000, Pág. 40

documento que representa plena prueba, no siendo el proceso ejecutivo el escenario procesal para entrar a declarar o no la existencia de la obligación.

Ahora bien, conforme lo dispone el artículo 1973 del Código Civil el arrendamiento "*Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*".

Frente a los elementos para su perfeccionamiento, ha dicho la Corte Suprema de Justicia lo siguiente: "*no habiendo previsto el legislador solemnidad especial alguna para el contrato de arrendamiento, el mismo es meramente consensual, de donde su perfeccionamiento acaece cuando quienes lo celebran, convienen en el objeto y el precio, que son sus elementos esenciales"*[2].

CASO CONCRETO

En el caso que se analiza, se advierte que el contrato de arrendamiento aportado como base de recaudo contiene una obligación clara, expresa y exigible, según se explicó anteriormente.

Es así que el documento original allegado con la demanda y que consiste en un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, incorpora la obligación, a cargo del arrendatario y los codeudores, de pagar la suma correspondiente a los cánones de arrendamiento mensuales, así como la cuenta de servicios públicos domiciliarios, sin que se pueda alegar que el hecho de no haberse incorporado el municipio al cual pertenece el inmueble y los linderos del mismo, le resten validez como título ejecutivo al contrato de arrendamiento, si se tiene en cuenta que, tal como se indicó en las consideraciones, se trata de un contrato consensual que no reviste ninguna solemnidad para su perfeccionamiento.

[2] Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil. SC5185-2021 del 26 de noviembre de 2021. Radicado No. 54405-31-03-001-2013-00038-01. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

Así las cosas, la reseña del título no deja duda del cumplimiento de los requisitos generales consagrados en el artículo 422 del Código General del proceso, referidos a que la obligación contenida sea clara, expresa y exigible, máxime si el título ejecutivo aportado no fue atacado por la parte demandada en la forma en que lo exige el artículo 430 CGP, esto es, mediante recurso de reposición interpuesto dentro del término legal dispuesto para ello, a lo que se suma que uno de los demandados se allanó a las pretensiones, indicando que todos los hechos de la demanda son ciertos.

Puestas las cosas de este modo, bien puede afirmarse, en línea de principio, que existe un título ejecutivo que podrá hacerse valer a través de la acción ejecutiva, por la vía del procedimiento ejecutivo.

En virtud de lo anterior, al no encontrarse desvirtuada la validez del título ejecutivo allegado, no es posible afirmar que son procedentes las excepciones de mérito propuestas por el curador ad litem, si se tiene en cuenta que las mismas están soportadas en la falta de validez y exigibilidad del título ejecutivo allegado, esto es, del contrato de arrendamiento.

Aunado a lo anterior, no se allegó ningún medio probatorio tendiente a acreditar que se está realizando un cobro de lo no debido a los demandados o que existe mala fe y temeridad por parte del demandante, si se tiene en cuenta que el cobro se sustenta en un título ejecutivo que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, según se indicó anteriormente.

De esta forma, según todo lo explicado, no le asiste la razón a la parte demandada, por lo cual se ordenará seguir adelante con la ejecución.

COSTAS

Estarán a cargo de la parte demandada vencida en juicio de conformidad con el artículo 365 del C. G. del P., incluidas las agencias en derecho que se fijarán de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA-16 10554 del 05 de agosto de 2016.

DECISIÓN:

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante con la ejecución en los términos indicados en el mandamiento de pago dictado el 17 de mayo de 2018.

TERCERO: Ordenar el avalúo y el remate de los bienes que se llegaren a embargar o que estén embargados, para con su producto pagar al demandante el valor del crédito y las costas.

CUARTO: Ordenar a las partes presentar la liquidación del crédito ajustándose a lo ordenado en el mandamiento de pago, conforme lo dispone el artículo 446 del C. General del proceso.

QUINTO: Costas a cargo de la parte demandada. Liquídense por Secretaría y téngase en cuenta por concepto de Agencias en Derecho la suma de $225.000.

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ
JUEZ

115

LL

Firmado Por:

Carolina Gonzalez Ramirez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
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: **71c71b39cf1b28ffae07fc2a8d30c781ab7fdb52f284bc01a4061b8ec73eb0d0**
Documento generado en 06/07/2022 11:28:19 AM

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