CONSTANCIA: A despacho de la señora juez el expediente virtual del presente proceso ejecutivo, informando lo siguiente:

✓ La parte demandada en este asunto, quedó debidamente notificada, así:

- El codemandado Reinel Román Quintero, por medio de aviso recibido en la dirección anotada en la demanda, el 18 de noviembre de 2021; transcurridos los términos legales, guardó silencio.
- El codemandado Cristian David Román Serna, quedó debidamente notificado por aviso recibido el 29 de julio de 2021 y en término solicito amparo de pobreza; el despacho le designó apoderada de oficio para representarlo, quien luego de su aceptación, contestó la demanda y propuso como excepción de mérito "*falta de legitimación en la causa por activa*".

✓ De la excepción de mérito alegada por la apoderada de oficio del codemandado Cristian David Román Serna, se corrió traslado a la parte contraria, que presentó su pronunciamiento, en tiempo.

Sírvase proveer, Manizales, Caldas, 29 de marzo del 2022.

Secretaria

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicado 17001400301020210007500
Sentencia Anticipada No. 010

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso **EJECUTIVO**, promovido por **AURA DOLLY OSORIO HERRERA**, representada por apoderada judicial y en contra de **REINEL ROMÁN QUINTERO** y **CRISTIAN DAVID ROMÁN SERNA**.

II ANTECEDENTES

AURA DOLLY OSORIO HERRERA, actuando por medio de apoderada judicial, presentó demanda para adelantar proceso Ejecutivo, en contra de **REINEL ROMÁN QUINTERO** y **CRISTIAN DAVID ROMÁN SERNA,** con base en los siguientes hechos:

Los ejecutados suscribieron a favor de la ejecutante, contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la calle 37 Nro.29A-41, barrio Cervantes en Manizales, el 8 de septiembre de 2018, por un valor de $600.000, pagaderos los primeros cinco días de cada mes; los arrendatarios adeudan a su arrendataria los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de noviembre de 2019, por valor de $280.000, diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2020, cada uno por valor de $600.000; por concepto de servicios públicos domiciliarios de gas natural por $20.163, consumo del 8 de julio al 8 de agosto de 2019; energía por $11.970, consumo del 25 de julio al 25 de agosto de 2019 y del servicio de agua según

las cuentas de cobro Nro.12000001038398 por $112.242, Nro. 12000001143305 por $80.000, Nro.12000001143306 por $113.492, Nro. 12000001143309 por $125.992, Nro. 12000001143308 por $113.786, Nro. 12000001438307 por$84.455 y, por la cláusula penal por $1´800.000, ante el incumplimiento del contrato suscrito.

III.TRÁMITE PROCESAL

La demanda correspondió a este despacho por reparto efectuado el 16 de febrero de 2021, mediante providencia del 19 del mismo mes, fue inadmitida y luego de subsanada, por auto del 3 de marzo de 2021, se libró la orden de pago en la forma deprecada y se dispuso la notificación de la parte demandada, lo que efectuó así: Reinel Román Quintero, quedó debidamente notificado por medio de aviso recibido en la dirección anotada en la demanda, el 18 de noviembre de 2021 y transcurridos los términos legales, guardó silencio; Cristian David Román Serna, quedó debidamente notificado por aviso recibido el 29 de julio de 2021 y en término solicito amparo de pobreza y el despacho le designó apoderada de oficio para representarlo, quien luego de su aceptación, contestó la demanda y propuso como excepción de mérito "*falta de legitimación en la causa por activa*".

El 11 de febrero de 2022, procedió el despacho a correr traslado de la excepción de mérito propuesta por la apoderada de oficio del codemandado Cristian David Román Serna a la parte demandante, misma que se pronunció por medio de su apoderada judicial.

Tanto en la contestación de la demanda como en su pronunciamiento por la parte activa, no se solicitó el decreto de pruebas; la apoderada del codemandado Román serna aportó cuadro de consulta y al descorrer el escrito de excepciones, la parte demandada allegó algunos documentos; teniendo como documentos pruebas en este asunto, los siguientes:

1. Contrato de arrendamiento
2. Copia de facturas de servicios
3. Copia de consulta de la Superintendencia de Notariado y Registro
4. Copia de Certificado de tradición del inmueble con folio de matrícula Nro.100-27786
5. Copia de factura de predial
6. Copia oficio corrección de dirección.

Así las cosas y no existiendo pruebas que decretar, el Despacho procederá a emitir la sentencia que en derecho corresponda, conforme a las previsiones del inciso segundo del artículo 278 del Código General del Proceso y resolver lo demás que sea pertinente.

IV. PROBLEMA JURÍDICO

Consiste en determinar si es procedente o no emitir la orden de continuar adelante con la ejecución en favor de AURA DOLLY OSORIO HERRERA y a cargo de REINEL ROMÁN QUINTERO y de CRISTIAN DAVID ROMÁN SERNA, como se indicó en el auto que libró mandamiento de pago proferido el 3 de marzo de 2021 y decretar la venta en pública subasta de los bienes de los ejecutados, para que con su producto se cancelen los créditos a la parte ejecutante, con la consecuente condena en costas; o en su lugar, denegar dichas pretensiones o modificar el mandamiento de pago, declarando probada la excepción de "*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*", alegada por el codeudor.

Para resolver el anterior problema jurídico, se hacen las siguientes:

V.CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que dentro de este trámite procesal se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia. No hay causal de nulidad que conlleve a retrotraer lo actuado a etapa anterior.

En este momento, considera esta funcionaria judicial, que es necesario proceder a dar contestación a las solicitudes presentadas por la demandante, por medio de apoderada judicial y por el codemandado Cristian David Román Serna, actuando por medio de apoderada de oficio.

La ejecución tiene soporte en un contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda, ubicado en la calle 37 Nro.29A-41, barrio Cervantes en Manizales, por un valor de $600.000, pagaderos los primeros cinco días de cada mes; los demandados adeudan el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2020, así como los servicios públicos de gas, por el consumo del 8 de julio al 8 de agosto de 2019; de energía, por el consumo del 25 de julio al 25 de agosto de 2019 y cuatro (4) cuentas de cobro pactadas por los arrendatarios, por el servicio de agua potable. Obligaciones que no han sido cubiertas por los demandados, según manifestación de la demandante, es por ello, que se solicitó su ejecución, con el pago de la cláusula penal acordada en el contrato de arrendamiento, ante el incumplimiento del mismo.

Notificada la parte demandada, se pronunció uno de los demandados, por medio de su apoderada de oficio, la cual invocó como excepciones de mérito la "falta de legitimación en la causa por activa" y expuso que la parte demandante no demostró ser la propietaria del inmueble objeto del contrato de arrendamiento ya que no aportó con la demanda el certificado de tradición que pruebe la calidad de propietaria e hizo referencia al artículo 669 del Código Civil, motivo por el cual al no ser propietaria del bien no puede recoger los frutos, tales como los arrendamientos ni el cobro de servicios generados por el inmueble; también refiere a que en los hechos de la demanda se dice que el contrato celebrado desde el 8 de septiembre de 2018, prorrogable, suscrito con el anterior propietario del inmueble, sin aportar el anterior contrato a que se hace referencia ni su terminación o la cesión del mismo, tampoco notificaciones a la parte demandada de cesión de contrato, como lo determina el artículo 523 del Código de Comercio. Dijo que realizó consulta ante la Superintendencia de Notariado y Registro, la que anexó al plenario, donde aparece que la demandante es propietaria de un inmueble con dirección Calle 37 # 29-15 de MANIZALES, dirección diferente a la registrada en el contrato de arrendamiento, lo que invalida el mérito ejecutivo que pretende hacer valer sobre el demandado y por ese motivo el contrato debe ser declarado nulo. Respecto de la factura de gas, manifestó que la dirección del predio objeto del consumo KR 37 Cl 29 A 41, es diferente a la relacionada en el contrato calle 37 # 29 A 41, documento que también deberá declararse nulo. Finalmente, pide se absuelva a su defendido y se condene en costas y perjuicios a la parte demandada.

La parte demandante se pronunció frente a las manifestaciones del codemandado Cristian David Román Serna, de la siguiente forma:

Se opuso a la excepción propuesta e indicó que en las formalidades que contempla el artículo 3 de la ley 820 de 2003 respecto de arrendamiento de vivienda urbana, no se evidencia que deba ser indispensable demostrar el dominio real del bien inmueble arrendado, aunque la demandante cuenta con el cumplimiento total de las formalidades y aportó el certificado de tradición del

bien inmueble objeto de arrendamiento. Explicó la expresión "*suscrito con el anterior propietario del inmueble*" que se refiere es al sujeto del anterior hecho en la misma demanda, que es la misma demandante, no a cesión de contrato de arrendamiento, como lo interpretó la apoderada de oficio del codemandado. Aportó documentos tales como: Certificado de tradición del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, copia de factura de predial del mismo bien y certificación de la Secretaría de Planeación de Manizales, en los cuales se evidencia la concordancia entre el número de matrícula inmobiliaria 100-27786, correspondiente al bien arrendado y la dirección del mismo; además las facturas de los servicios públicos domiciliarios están a nombre de la demandante, propietaria, arriban a la dirección en donde el demandado habitó y usó el inmueble propiedad de la arrendadora. Dijo que la solicitud de nulidad del contrato no es viable, porque no se señaló qué tipo de nulidad se pretende si absoluta o relativa y de pretender la relativa, se encuentra saneada y ratificada tácitamente por la arrendataria, ya que lo que pretende la parte demandada como una incongruencia en el contrato de arrendamiento, realmente es una discordancia entre autoridades públicas, que es una causa ajena a las partes que suscribieron el contrato y la dirección que trae la factura de gas domiciliario es un error de la empresa de servicios públicos, el cual no ha sido impedimento para la prestación del servicio ni para su cobro. Finalmente, manifestó que el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro.100-27786 ha pertenecido a Aura Dolly Osorio Herrera, sobre el mismo se celebró el contrato de arrendamiento y el presunto error en el que se hubiera incurrido por la dirección del inmueble, quedó saneado y ratificado por las partes y solicitó no acceder a lo solicitado por la parte demandada.

Analizado por el despacho lo deprecado en la demanda, lo manifestado en su contestación por parte de uno de los demandados, por medio de su apoderada de oficio y el pronunciamiento a las excepciones propuestas en este asunto, por parte de la demandante, a través de su apoderado judicial, procede el despacho a analizar sus dichos y las pruebas obrantes en el expediente.

La esencia de cualquier proceso de ejecución la constituye la existencia de un título ejecutivo, documento que, por demás, reviste el carácter de probatorio y en este caso se tiene que para el inicio de este proceso, fue aportado un contrato de arrendamiento de un bien inmueble y unas facturas de servicios públicos prestados en la dirección del mismo, documentos que reúnen los requisitos que determina el artículo 422 del Código General del Proceso, que a la letra dice:

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

Es decir, que la obligación probatoria de la parte demandante se encuentra demostrada, en este asunto, con el contrato de arrendamiento y las facturas de los servicios públicos prestados en el inmueble objeto del contrato, aportados como documentos base para la ejecución.

En lo que respecta al codemandado que se pronunció en este asunto, se empezará por analizar detenidamente la excepción propuesta que, su apoderada de oficio en su pronunciamiento denominó "*Falta de legitimación en la causa por activa*", pues refiere que la demandante no es propietaria del bien inmueble arrendado.

Respecto del contrato de arrendamiento aportado como documento base de ejecución, del cual se alega la falta de legitimación en la causa por pasiva, dado que la demandante, María Dolly Osorio Herrera, no es propietaria del inmueble

arrendado, sobre el cual los demandados adeudan varios cánones de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios consumidos en el mismo inmueble, es necesario referirnos a lo dicho en el inciso segundo del artículo 1974 del Código Civil, que dice "… *puede arrendarse aún la cosa ajena* …"; no obstante, permitirlo la norma, quedó demostrado en este proceso, con el certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro.100-27786, objeto del contrato de arrendamiento, donde aparece como propietaria la aquí demandante, quedando entonces derribada tal excepción, pues aunque con el escrito de demanda no se aportó la prueba de la propiedad del bien arrendado, tal propiedad fue debidamente probada en el plenario, aunque de acuerdo a nuestro estatuto civil, tal requisito no es necesario al momento de arrendar una cosa.

Ahora y en razón a los requisitos necesarios para que las obligaciones puedan ser ejecutadas, el Consejo de Estado, sección Tercera, en sentencia del 30 de agosto de 2007, expediente 26.767, adujo:

> *"La ley exige que se satisfagan varios requisitos para que las obligaciones puedan ser susceptibles de ejecución. Entre ellos están los formales, relativos a que los documentos conformen una unidad jurídica y provengan del deudor; además, están los requisitos sustanciales según los cuales es necesario que los documentos que conforman título ejecutivo contengan obligaciones claras, expresas y exigibles."*

La misma Corporación, en providencia del 29 de junio de 2000, expediente Nro.17356, dijo lo siguiente:

> *"Para ejecutar es necesario demostrar, que el ejecutante tiene un derecho privado, es decir que es acreedor. Es sabido que el título ejecutivo se define como el documento en el cual consta una obligación clara, expresa y exigible. Consagra el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, que: (...). El título ejecutivo debe reunir condiciones formales y de fondo. Los primeros miran, a que se trate de documento o documentos éstos que conformen unidad jurídica, que sea o sean auténticos, y que emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso-administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia. Las exigencias de fondo atañen a que de estos documentos aparezca, a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, una "obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero...".*

Es decir, que una obligación es expresa, cuando sin ser implícita o presunta, está inequívocamente determinable o determinada en el documento; es clara, cuando consta su elemento subjetivo, acreedor y deudor, así como el objeto de la prestación debida perfectamente individualizada y, es exigible, cuando no está sometida a plazo o condición y en el caso de estarlo, se haya cumplido aquel o verificado ésta.

Para el caso que nos ocupa, el documento base de ejecución, contrato de arrendamiento, al examinarlo cumple con todos y cada uno de los requisitos exigidos en la norma, así como también las facturas de servicios públicos domiciliarios aportadas para su cobro, que como bien se explica en la jurisprudencia anotada, tales documentos forman una unidad jurídica pues las facturas fueron expedidas por servicios públicos que fueron consumidos en el bien arrendado, por los arrendatarios y en el tiempo en que ocuparon dicho inmueble y ellas no presentan ningún grado de confusión o duda, ya que contienen todas

las características, partes y términos afectos a ella. Además, varias de tales facturas, tienen como dato de usuario, el nombre del codemandado que excepciona, como cobro de convenio al que seguramente llegó con la empresa de servicio para el pago del mismo. Po otra parte, en la factura debatida se lee como suscriptora la demandante – arrendadora, por lo que se concluye sin mayores elucubraciones que efectivamente se trata de un error en la dirección, traída por la empresa de servicios públicos -al confundir calle con carrera-.

Pide también la apoderada de oficio del codemandado, se declare la nulidad del contrato, por falta de legitimación en la causa por activa, situación que ha quedado debidamente aclarada y justificada en párrafos anteriores, pues quedó debidamente probado que la aquí demandante, es la propietaria del bien arrendado y de no serlo, ello tampoco configuraría nulidad del contrato.

Es por todo lo anterior que esta operadora judicial, declarará impróspera la excepción propuesta por el codemandado Cristian David Román Serna y ordenará seguir adelante con la ejecución, para el pago del capital cobrado, en la forma indicada en el mandamiento de pago.

Adicionalmente, se ordenará el avalúo y remate de los bienes embargados y los que posteriormente se embarguen.

Se fijarán como agencias en derecho la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS ($396.000)**, las cuales estarán a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante.

La Presente Decisión no es susceptible de Recursos por disponerlo así el artículo 17 del Código General del Proceso.

VI. DECISIÓN

Por lo expuesto, **EL JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VII. F A L L A

PRIMERO: DECLARAR IMPROSPERA la excepción propuesta por el ejecutado **CRISTIAN DAVID ROMÁN SERNA**, con cédula Nro.1.053.768.626, denominada "*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*", por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en este proceso **EJECUTIVO**, tramitado por **AURA DOLLY OSORIO HERRERA,** con cédula Nro.24.304.152, en contra **CRISTIAN DAVID ROMÁN SERNA**, con cédula Nro.1.053.768.626 y **REINAL ROMÁN QUINTERO**, con cédula Nro.10.237.443, en la forma indicada en las consideraciones de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR el remate de los bienes aprisionados y los que puedan llegar a embargarse.

CUARTO: REQUERIR a las partes para que presenten la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados, conforme al artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 de la misma norma; se fijan como agencias en derecho la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS ($396.000)**.

SEXTO: La presente decisión no es susceptible de Recursos.

SÉPTIMO: ENVIAR el presente proceso al Juzgado de Ejecución Civil Municipal, una vez en firme el presente auto de conformidad con el acuerdo PSAA-13-9984.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIANA MARÍA LÓPEZ AGUIRRE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. 51 el 30 de marzo de 2022
Secretaría

Firmado Por:

Diana Maria Lopez Aguirre
Juez
Juzgado Municipal
Civil 010
Manizales - Caldas

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: **aafba48a74e12490bd3b26e4de2b87f59a48cffba1346c63b634cd0e28740492**
Documento generado en 29/03/2022 10:58:48 AM

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

GEMG