

Constancia Secretarial: Manizales, quince (15) de noviembre de 2023. A despacho de la señora Juez, informando que correspondió por reparto demanda ejecutiva singular radicada con el N.º 17001-40-03-011-2023-00753-00, además, se confrontó la base de datos del Despacho de procesos de liquidación patrimonial y de insolvencia, sin que los ejecutados figuren en ellos.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ

Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, quince (15) de noviembre de 2023

Se resuelve sobre la viabilidad de librar mandamiento de pago en la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía instaurada por Vallejo Gutiérrez S en C.A. contra J3 Proyecciones S.A.S y Andrés Felipe Marín Jiménez, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2023-00753-00.

El Despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado por las siguientes razones.

Revisados los documentos aportados como base del recaudo denominados contrato de arrendamiento y factura No. 469733026, se advierte que dichos documentos no cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso para ser considerados como título ejecutivo.

Para resolver el asunto correspondiente, se debe indicar que para que una obligación preste mérito ejecutivo, debe reunir los requisitos señalados por la ley, es decir los establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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, 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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Así pues, en la norma en cita se establece que, para que puedan demandarse ejecutivamente las obligaciones, éstas deben ser claras, expresas y exigibles. En este sentido, el proceso ejecutivo parte de la existencia del título base de ejecución, que por sí mismo sea plena prueba, pues con éste se pretende obtener el forzado cumplimiento de la obligación debida.

De tal forma que, la base de todo proceso ejecutivo la conforma primordialmente la presencia de un título ejecutivo, es decir, no puede haber jamás ejecuciones sin que exista un documento con dicha calidad que la respalde.

En el caso que nos ocupa, el ejecutante funda su pretensión ejecutiva en la cláusula octava del contrato de arrendamiento suscrito por ejecutante y ejecutados, en la cual se regula lo concerniente a los gastos asociados al inmueble y en esta cláusula se estableció que el valor de la celaduría y de los servicios públicos o privados de los que se beneficia el bien, estarían a cargo del arrendatario, además, se estipuló que el arrendatario al restituir el inmueble se obliga a cancelar el valor de todos los consumos por servicios públicos.

Para lo que se pactó qué: *“si por cualquier circunstancia EL ARRENDATARIO al restituir el inmueble espontáneamente o por mandato judicial, no hubiere dejado cancelado el valor de los servicios públicos prestados hasta la fecha de su entrega, los recibos que expidan las empresas prestadoras de tales servicios a EL ARRENDADOR serán comprobantes suficientes a su favor para exigir a EL ARRENDATARIO su inmediata cancelación judicial o extrajudicial por ser ellos de plazo vencido, comprobantes que se tendrán como parte del presente contrato”.*

Siendo esta última parte de la cláusula octava del contrato de arrendamiento suscrito entre el ejecutante y los ejecutados, la base del recaudo ejecutivo, aunado a la factura No. 469733026 emitida por la Chec, de los cuales la parte activa argumenta que

conforman un título complejo que cumple con las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso.

Ahora bien, el Despacho que la cláusula octava del contrato de arrendamiento en conjunto con la factura No. 469733026 emitida por la Chec, no cumplen con los requisitos de contener una obligación clara, expresa y exigible, pues de estas emanan una serie de dudas e incertidumbres que lo inhabilitan para ser tenido como un título ejecutivo.

En primer lugar, de la lectura de la cláusula se generan grandes dudas frente a la naturaleza de la obligación, pues en ella se pacta que, de ocurrir las circunstancias fácticas que se describen, “*los recibos que expidan las empresas prestadoras de tales servicios a EL ARRENDADOR serán comprobantes suficientes a su favor para exigir a EL ARRENDATARIO su inmediata cancelación judicial o extrajudicial*”, sin que exista claridad y precisión frente a la obligación que se puede exigir del arrendatario, pues “*su inmediata cancelación*” puede entenderse como una obligación de hacer, esto es, que el arrendatario deba pagar ante la empresa de servicios públicos correspondiente, el valor adeudado por el servicio público; o también se puede entender que el arrendador “*a su favor*” podrá exigir al arrendatario su inmediata cancelación, como si se tratara de una indemnización a favor del arrendador por cuenta del incumplimiento del arrendatario e independiente del pago de lo adeudado por cuenta de servicios públicos.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que según el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, “*El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos*” por lo que en principio, para que un arrendador pueda repetir contra un arrendatario por el cobro de la suma adeudada por concepto de servicios públicos domiciliarios, primero deberá subrogarse en la posición del acreedor pagando la respectiva factura.

Por lo que la parte final de la cláusula octava del contrato de arrendamiento suscrito entre el ejecutante y los ejecutados, no ofrece claridad respecto de la naturaleza de la obligación, esto es, si se trata de una obligación de hacer (que el arrendatario realice el pago ante la empresa de servicios público), o si es una obligación indemnizatoria por el incumplimiento (que el arrendatario debe al arrendador por a título de indemnización por el incumplimiento una suma equivalente a lo adeudado por servicios públicos) o si

lo que pretendía la cláusula era romper la solidaridad y que solo fuera exigible las sumas adeudadas por servicios públicos al arrendatario, sin que el arrendador debiera pagar la deuda para subrogarse en ella y repetir contra el inquilino.

Además, la mencionada cláusula no ofrece claridad respecto de la fecha de exigibilidad de la obligación, pues en esta se establece que el arrendador puede exigir “*su inmediata cancelación*”, pero no se tiene certeza ni claridad a que hace referencia la expresión “*inmediata*”, pues puede ser inmediatamente al momento de la entrega del bien, o inmediatamente al momento de que la factura le llegue al arrendador o inmediatamente en la fecha de vencimiento de la factura, siendo estas tres fechas diferentes y teniendo en cuenta que solo se tiene certeza de la última, pues la fecha de entrega del inmueble y de recibo de la factura por parte del arrendador no están demostradas.

Por último, debe decirse que la la factura No. 469733026 emitida por la Chec, no ofrece claridad sobre los periodos adeudados, pues en esta se consagra que el periodo de consumo facturado corresponde desde el 05 de mayo de 2023 al 03 de junio 2023 y que además se tienen seis meses de deuda; sin embargo, en la misma factura se advierte que el último pago se realizó el 10 de marzo de 2023 por un valor de \$3.500.000, por lo que no se tiene claridad si los 6 meses adeudados son los inmediatamente anteriores a la fecha de expedición de la factura, porque figura un pago el cual tampoco se determina a que periodos correspondió.

Sobre los requisitos de claridad y de exigibilidad, el tratadista Ramiro Bejarano Guzmán ha expresado: “(...) *Que el documento contenga una obligación clara, significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende (...) Que la obligación sea exigible tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta (...)*”.¹

¹ Bejarano Guzmán, Ramiro, Procesos Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Sexta Edición, Pág. 446

Acorde con lo anterior, para que la cláusula octava del contrato de arrendamiento en conjunto con la factura No. 469733026 emitida por la Chec puedan tenerse como base del recaudo, deben reunir los requisitos necesarios para ostentar la calidad de título ejecutivo, sin embargo, en las condiciones que se la cláusula se redactó y de la información que contiene la factura, estas carecen de claridad y exigibilidad, puesto que no ofrecen claridad sobre la naturaleza de la obligación, la fecha de exigibilidad ni los periodos realmente adeudados.

En consecuencia, los documentos allegados con la demanda no cumplen con los requisitos esenciales establecidos en el ordenamiento jurídico, por ello no ostentan la calidad de título ejecutivo, lo que a su vez implica la imposibilidad de ejercer el proceso ejecutivo cambiario, como se explicó anteriormente.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

RESUELVE:

PRIMERO: Abstenerse de librar el mandamiento de pago deprecado en la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía instaurada por Vallejo Gutiérrez S en C.A. contra J3 Proyecciones S.A.S y Andrés Felipe Marín Jiménez, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Reconocer personería a Carlos Andrés Gutiérrez Arcos portador de la T.P. 152.162 del CSJ., para representar los intereses de la ejecutante conforme con el poder conferido.

TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión archívese el trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Ana Maria Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
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: **6e97e405f6099b66fed45e3e4429b28a2e98c88fcb831f8d074c85bcefd7f13f**

Documento generado en 15/11/2023 03:10:53 PM

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