



**SECRETARIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, 14 de Octubre de 2021**

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado 70-001-40-03-002-2021-00438-00. A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2021.
Radicado bajo el No. 2021-00438-00
Folio No. 438

LINA MARIA HERAZO OLIVERO
Secretaria.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, 14 de Octubre de 2021**

Visto el anterior informe de la secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

CÚMPLASE

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
Juez



JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.

Quince (15) de Diciembre de Dos Mil Veintiuno (2021).

Ejecutivo Singular.

Radicado No. 2021-00438-00.

La parte ejecutante **CARLOS ARTURO DUQUE GOMEZ**, en calidad de arrendador, por intermedio de Apoderado Judicial, deprecia Demanda Singular de Menor Cuantía en contra de los señores, **NASSER JAVIER HOYOS HOYOS**, en calidad de arrendatario, **JULIO ENRIQUE RAMOS HOYOS** y **MARIA DEL SOCORRO REGINO PEREZ**, como deudores solidarios, mayores y de este vecindad, para obtener el pago de la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$ 11.900.000)**, por concepto de Cánones de Arrendamiento que van desde el Quince (15) de Julio de 2021, hasta el Quince (15) de Noviembre de 2021, por valor de **DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$2.975.000)**, cada uno; por la suma de **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 12.500.0000)**, por concepto de Cuotas Vencidas del Acuerdo de Pago reconocido en el Parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato y las que llegaren a causarse durante el trasegar del proceso, que van desde Junio hasta Octubre, a razón de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000)** cada una; por la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$11.900.000)**, equivalentes a cuatro cánones de arrendamiento vigentes como cláusula penal estipulada en la cláusula decima quinta del contrato de arrendamiento de local comercial, más los intereses moratorios a la tasa del 26.19% efectivo anual, certificados por la Superintendencia Financiera de Colombia, hasta que se verifique el pago total, más las costas que se causen en este asunto.

Examinado grosso modo el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial utilizado como título coercitivo, se advierte que la cosa dada en uso y goce por el actor es un cubículo que se encuentra ubicado en un inmueble que viene descrito en la cláusula antecedente, y en esta última consta que tal inmueble está ubicado en la Carrera 35 No.33-100 Avenida Ocala de esta ciudad, pero cuando se describe en la cláusula segunda la cosa por sus proporciones y cabidas se predica en la misma que corresponde a *“la porción de terreno del inmueble que es objeto de arrendamiento está compuesto por unos módulos techados, ubicado sobre la Carrera 25 con Avenida Ocala”*, luego entonces, la cosa dada en alquiler no está debidamente individualizada o singularizada por sus linderos y medidas, peor aún si se dice que forma parte de un inmueble que viene debidamente descrito en la cláusula primera, luego al describir la porción dada en uso y goce se dice que son unos módulos techados, ubicado sobre la Carrera 25 con Avenida Ocala.

En verdad, la declaración de voluntad intitulada contrato de arrendamiento de local comercial utilizada como título de recaudo ejecutivo por el actor trae impresa como fecha de suscripción el día quince (15) de abril del año 2015, entonces, ¿por qué esboza el actor en los fundamentos fácticos que la data de celebración del mentado contrato fue el día quince (15) de abril de 2021?, además, se pregunta esta Unidad Judicial ¿es posible que esa prueba documental tenga vertida en la cláusula cuarta, parágrafo primero la observación del reconocimiento de una prestación adeudada por el arrendatario-ejecutado que versa sobre cánones de arrendamientos pertenecientes a unos periodos comprendidos entre las mesadas de octubre de 2019 y febrero de 2021?; por un lado, y por el otro se afirma en el libelo demandatorio que el valor del alquiler se



habría de incrementar en un porcentaje del 10% del último canon del plazo inicial o prórroga al vencimiento de cada periodo contractual del año inmediatamente anterior, pero por parte alguna del libelo se establece con diaphanidad y puntualidad cuál era el quantum de las mesadas correspondientes al anuario de 2019, hasta llegar a las de febrero de 2021, en un valor de \$2.975.000 millones de pesos y efectuar la contabilización matemática por el ejecutante con la finalidad que explique de dónde surge el monto de **SESENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL SESENTA Y SIETE PESOS (\$60.960.067)** por concepto de cánones de arrendamiento impagados eventualmente de un contrato anterior.

En ese tenor, se precisa que el documento allegado con el libelo para que a la postre se pueda utilizar como título ejecutivo, debe necesariamente reunir los requisitos sustanciales de expresividad, claridad y exigibilidad, tal como se contempla en los artículos 422 y 430 del C.G.P.; prima facie, se denota que el contrato de arrendamiento de local comercial que se pretende utilizar como título coercitivo, en contraste con el contenido de la causa petendi y petitum del libelo, adolece de uno de los requisitos formales para que se constituya como título de recaudo ejecutivo, más exactamente de la claridad del mismo, por lo que, la ausencia de este desnaturaliza el susodicho documento.

En igual sentido, la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en **Sentencia Tutelar STC3298-2019 del 14 de marzo de 2019, M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**, refiriéndose a los requisitos legales que debe reunir el documento para que se constituya en título ejecutivo, esbozó:

“Los requisitos impuestos a los títulos ejecutivos, consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, relativos a tratarse de un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, por supuesto se trasladan a los títulos valores y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo.

La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo. La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida”. (Subrayado del Despacho)

De esta manera, teniendo en cuenta que el documento contentivo de un contrato de tenencia de local comercial aducido por el actor como título ejecutivo base de la acción, no cumple a cabalidad con los requisitos ut supra enunciados, lo que implica que no satisface a cabalidad lo requerido y necesario para erigirse como un instrumento para ejercitar el cobro coercitivo, para reclamar una prestación de carácter dineraria, porque



sencillamente, no se satisfacen los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad, contenidos en los supuestos de hechos de la norma que predica el artículo 422 del C.G.P., razón por la que no se libraré Mandamiento de Pago, por resultar diáfano que el ejecutante-arrendador tergiversó los trámites procedentes a las pretensiones invocadas.

Ergo, se otea al rompe la falta de congruencia en las operaciones contables de los diversos guarismos dinerarios puestos a consideración en el documento adjuntado al libelo como título de cobro coercitivo, deprecado por la parte ejecutante, en razón a que, el valor monetario y las datas pactadas en el contrato de arrendamiento y el expuesto en los fundamentos fácticos y petitum carecen de conexidad atisbándose que si no se advierte, podría hacer incurrir en error al Decisorio.

Colofón, atisba esta Unidad Judicial que las pretensiones impetradas en relación a los hechos de la demanda, hacen o derivan en imprecisas, al no indicar de manera clara y determinante el valor y las calendas por las cuales se incurrió en mora en el pago del valor de los canones, por consiguiente, es palmario deducir que, la presente contención adolece de los requisitos de claridad, precisión, determinación y clasificación en la causa petendi y petitum del libelo respectivamente, proclamados en los incisos 5º y 6º del artículo 82 del C.G.P., razón por la que no superara el umbral y se le concederán al ejecutante el lapso de tiempo de Cinco (5) días para que lo enmiende, a voces del artículo 90 ibídem.

En mérito de lo expuesto este Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo-Sucre,

RESUELVE:

PRIMERO: No proferir Auto de Mandamiento de Pago, dentro de la presente contención iniciada por **CARLOS ARTURO DUQUE GOMEZ**, en calidad de arrendador, por intermedio de Apoderado Judicial contra **NASSER JAVIER HOYOS HOYOS**, en calidad de arrendatario, **JULIO ENRIQUE RAMOS HOYOS** y **MARIA DEL SOCORRO REGINO PEREZ**, como deudores solidarios, por las extractadas consideraciones arriba anotadas.

SEGUNDO: Désele un término de cinco (05) días, contados a partir de la notificación de esta providencia, para que subsane los defectos arriba anotados, so pena de ser rechazada de plano.

TERCERO: Téngase al Abogado **MARIO NICOLAS YENERIS ANAYA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 92.532.063 expedida en Sincelejo, portador de la T.P No. 123.372, del C. S. de la J., como Apoderado Judicial de **CARLOS ARTURO DUQUE GOMEZ**, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Ricardo Julio Ricardo Montalvo

Juez

Juzgado Municipal

Civil 002 Oral

Sincelejo - Sucre

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: **a8933a540e9250da111d9b149e8d1b860928c5e3cf61e78abb49a8d428d6cae5**

Documento generado en 15/12/2021 05:53:56 PM

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