



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INTERLOCUTORIO Nro. 432.- /

PROCESO: "EJECUTIVO - MÍNIMA CUANTÍA"
RAD.: 2022-00395-00
DEMANDANTE: EDWIN IVÁN GÓMEZ LÓPEZ Y/O RENTAR BIENES
INMOBILIARIA
DEMANDADAS: JHOANA MARIA BOLAÑOS JARAMILLO Y VIVIAN
MARCELA JARAMILLO
ACTO: (CONTINÚA EJECUCIÓN JUICIO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, marzo diecisiete
(17) de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Proceso, dentro del proceso "EJECUTIVO", de Mínima Cuantía, instaurado a través de Mandataria Judicial por el señor **EDWIN IVÁN GÓMEZ LÓPEZ** y/o "RENTAR BIENES INMOBILIARIA" en contra de **JHOANA MARÍA BOLAÑOS JARAMILLO** y **VIVIAN MARCELA JARAMILLO**.

SINTESIS DE LA ACTUACION PROCESAL:

En escrito demandatorio del cual nos tocó conocer el 30 de agosto de 2022, el señor **EDWIN IVÁN GÓMEZ LÓPEZ** y/o "RENTAR BIENES INMOBILIARIA", a través de Gestora Judicial, solicitó al Despacho librar Mandamiento Ejecutivo en contra **JHOANA MARÍA BOLAÑOS JARAMILLO** y **VIVIAN MARCELA JARAMILLO**, por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados entre el 5 de octubre y el 30 de noviembre de 2021 y por la cláusula penal estipulada en el "Contrato de Arrendamiento".

Pedimento que basó en el hecho que las señoras JHOANA MARIA BOLAÑOS JARAMILLO y VIVIAN MARCELA JARAMILLO, el 11 de junio de 2020, suscribieron un "Contrato de Arrendamiento Para Vivienda", en calidad de Arrendatarias, sobre el inmueble ubicado en la carrera 8 Nro.19-83, barrio "Laureles" de Cartago (V), con un canon mensual de \$700.000,00. "Contrato de Arrendamiento" escrito, en el cual se estipuló, como cláusula penal por incumplimiento, el equivalente a tres mensualidades del canon de arrendamiento pactado. Contrato que tenía como vigencia 12 meses, contados a partir del 01 de julio de 2020, prorrogable automáticamente en las mismas condiciones; adeudando a la fecha de presentación de la demanda, las Arrendatarias, los cánones que se le cobran en éste; haciéndose exigible, por lo antes dicho, la cláusula penal estipulada en el citado "Contrato de Arrendamiento".

Solicitud a la cual se acompañó el "Contrato de Arrendamiento" celebrado entre el señor EDWIN IVÁN GÓMEZ LÓPEZ y/o "RENTAR BIENES INMOBILIARIA", como Arrendador, y las señoras JHOANA MARÍA BOLAÑOS JARAMILLO y VIVIAN MARCELA JARAMILLO, como Arrendatarias; y el Poder para actuar.

Mediante interlocutorio Nro.218 del 15 de febrero de 2023, el Juzgado libró Mandamiento de Pago en contra de las personas y bienes de JHOANA MARÍA BOLAÑOS JARAMILLO y VIVIAN MARCELA JARAMILLO y en favor de EDWIN IVÁN GÓMEZ LÓPEZ y/o "RENTAR BIENES INMOBILIARIA", en la forma y términos solicitados en el petitorio; ordenándose en dicha providencia la notificación y el traslado de la demanda para lo de ley.

Notificación que se surtió de manera electrónica, conforme a lo normado en el artículo 8 de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, con las obligadas, quienes dejaron vencer los plazos que se les concedieran para pagar y/o excepcionar, sin que hubiesen procedido en una de dichas formas; por lo que el expediente pasó a despacho para la

decisión que nos ocupa.

Con la tramitación procesal anterior, no se ha perfeccionado medida cautelar alguna.

El 8 de marzo de 2023, mediante Interlocutorio Nro.337, El Juzgado tiene por cedidos -parcialmente-, por la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$1'422.000,00), por parte del demandante EDWIN IVÁN GÓMEZ LÓPEZ, en favor de la Sociedad "AFIANZADORA NACIONAL S.A. - AFIANSA", los DERECHOS DE CRÉDITO que ostenta el primero de éstos en la presente ejecución.

Los anteriores los hechos sobre los cuales se ha de decidir en éste, teniendo en cuenta los siguientes:

FUNDAMENTOS LEGALES DE LA DECISION:

Teniendo en cuenta que 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, tal como lo prevé el artículo 422 del Código General del Proceso, entra el Juzgado a hacer el análisis crítico de las pruebas y los razonamientos legales de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones a que se lleguen en este proveído, conforme a lo normado en el artículo 280 ibídem.

En sentido general, "**DOCUMENTO**" es lo que da fe de algo; dicho instrumento puede tener diverso origen, pero siempre debe reunir, cualquiera que sea su procedencia, una serie de requisitos precisamente desarrollados en el artículo 422 en estudio; requisitos que deben estar acordes con los exigidos en los artículos 619 y 621 del Código de Comercio.

Examinado el "**Contrato de Arrendamiento**" allegado al

proceso como base de la ejecución, encuentra el Despacho que reúne **las exigencias intrínsecas** de capacidad, consentimiento libre de vicios, objeto y causa lícitas y; **las generales:** de firma del Arrendador y de las Arrendatarias; mención de los derechos que allí se incorporan, que se desprenden del contenido de los artículos 2000 y siguientes del Código Civil; constituyéndose, en principio, en un documento de los que pueden demandarse ejecutivamente.

En cuanto a la **EXPRESIVIDAD** en sí de la obligación contenida en el "Contrato de Arrendamiento", surge de las cláusulas mismas pactadas en él con nitidez, respecto a los contratantes, objeto, precio y plazo del mismo; manifestándose en forma directa el contenido y alcance de la relación contractual, los términos y condiciones de la misma. Razones por las cuales puede hablarse también de la **CLARIDAD** en la obligación, ya que resulta nítida e inequívoca, fácilmente inteligible. Condiciones, las anteriores, que se pregonan además por mandato legal, pues tal como lo prevé el artículo 2000 del Código Civil, las Arrendatarias están obligadas al pago del precio o renta. **LA EXIGIBILIDAD** surge en el momento mismo en que las señoras Arrendatarias incumplieron en el pago del primer canon de arrendamiento adeudado, como se deriva del texto mismo del Contrato.

La plena prueba toca con la **autenticidad** del documento que contiene la obligación. De ahí que el artículo 244 del Estatuto General Adjetivo defina el documento auténtico como aquél acerca del cual existe certeza sobre la persona que lo ha firmado o elaborado; misma que no fue desvirtuada por las codemandadas en éste, quienes guardaron silencio sobre las pretensiones del actor durante el término del traslado.

Ahora bien, ha dicho la Corte: "*Cuando se demanda el pago de cánones que adeuda el arrendatario, conviene anotar que, para acreditar la existencia de la deuda, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario no pagó los cánones a que se contrae la demanda o cobro,*

una vez que los hechos negativos de negación absoluta, no son susceptibles de prueba (de prueba directa). Bástale al arrendador afirmar que no se han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo, para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo del pago" (Sentencia 28 febrero 1.928, XXXVI, 139; Sentencia S.D.N.G., 21 marzo 1.956, LXXXII, 416).

Consideraciones, las anteriores, que son de recibo en este proceso y a las cuales se atiende el Juzgado. Haciéndose igualmente valederas éstas para la "**Cláusula Penal**", aquí perseguida. En el entendido que todo contrato legalmente celebrado, es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, conforme a las previsiones del artículo 1602 del Código Civil; estando expresamente estipulada como tal, la que se cobra en éste, en el contrato pilar de la ejecución (Cláusula Décima Tercera).

Por lo anterior, reunidas como se encuentran las condiciones formales y de fondo en el título que se cobra en esta ejecución, como se desprende del estudio que de él se hiciera comparativamente con las normas citadas; debe prosperar la acción incoada, toda vez que el artículo 2488 del Código Civil da derecho al acreedor para perseguir ejecutivamente los bienes raíces o muebles del deudor, presentes o futuros, salvo los inembargables, caso excepcional que no se da en el de estudio.

Por todo lo dicho, no observando el Juzgado causal alguna que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado, se debe dictar auto que ordene seguir adelante la ejecución, en atención a lo normado en el artículo 440 del Código General del Proceso. Así se procederá a continuación.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA,**

R E S U E L V E

PRIMERO. : **ORDÉNASE SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN COMO FUE DECRETADA.** Con tal fin, procédase al avalúo y posterior remate de los bienes que en un futuro se llegasen a embargar y secuestrar a las codemandadas por cuenta de este proceso, para que con su producto; se pague a los codemandantes EDWIN IVÁN GÓMEZ LÓPEZ y/o "RENTAR BIENES INMOBILIARIA" y la Sociedad "AFIANZADORA NACIONAL S.A. -AFIANSA-", el valor de los créditos, con sus intereses y costas, a cargo de las señoras JHOANA MARIA BOLAÑOS JARAMILLO y VIVIAN MARCELA JARAMILLO, identificadas, en su orden, con las cédulas de ciudadanía Nos.29'137.951 y 1.114.398.453, ambas, expedidas en Alcalá (V).

SEGUNDO: **PRACTÍQUESE** la **LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** en la forma y términos del artículo 446 del Código General del Proceso, conforme a lo ordenado en el Mandamiento de Pago. **REQUIÉRESE** por medio de éste a las partes para que la presenten.

TERCERO: **CONDÉNASE** a las ejecutadas **JHOANA MARÍA BOLAÑOS JARAMILLO** y **VIVIAN MARCELA JARAMILLO**, identificadas, en su orden, con las cédulas de ciudadanía Nos.29'137.951 y 1.114.398.453, ambas, expedidas en Alcalá (V), a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán oportunamente por el Despacho.

CUARTO: **NOTIFÍQUESE** esta decisión por Estado Virtual, conforme a lo ordenado en el artículo 9° de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022; haciéndose la claridad que contra la misma no procede recurso alguno (artículo 440 C.G.P).

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned centrally on the page.

MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL