



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INTERLOCUTORIO NÚMERO 0563.-/

PROCESO: "EJECUTIVO - MÍNIMA CUANTÍA"
RAD.: 2023-00709-00
DEMANDANTE: "LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ NORTE DEL VALLE
LTDA."
DEMANDADO: JOSÉ DANIEL RESTREPO LEDESMA y
CRISTIAN CAMILO CORREA MARÍN

(CONTINÚA EJECUCIÓN JUICIO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, marzo ocho (8) de
dos mil veinticuatro (2024)

OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del
Código General Adjetivo, dentro del proceso "EJECUTIVO",
de Mínima Cuantía, instaurado a través de Mandataria
Judicial por la "LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL NORTE DEL
VALLE LTDA." en contra de JOSÉ DANIEL RESTREPO LEDESMA y
CRISTIAN CAMILO CORREA MARÍN.

SINTESIS DE LA ACTUACION PROCESAL

En escrito demandatorio del cual nos tocó conocer el 15 de
diciembre de 2023, la "LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL NORTE
DEL VALLE LTDA.", a través de Personera Judicial, solicitó
al Despacho librar Mandamiento Ejecutivo en contra de JOSÉ
DANIEL RESTREPO LEDESMA y CRISTIAN CAMILO CORREA MARÍN,
por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados
entre mayo y octubre de 2023 y por la cláusula penal
estipulada en el "Contrato de Arrendamiento".

Pedimento que basó en el hecho que entre la firma "LONJA

DE PROPIEDAD RAÍZ DEL NORTE DEL VALLE LIMITADA", en calidad de Arrendadora, y los señores RESTREPO LEDESMA JOSÉ DANIEL y CORREA MARÍN CRISTIAN CAMILO, en calidad de Arrendatarios, se suscribió, el 21 de febrero de 2023, un "Contrato de Arriendo de Vivienda" sobre el inmueble ubicado en la calle 44 #3N-27, casa 15, manzana 3, piso 2°, urbanización "La Orquídea" de Cartago, Valle del Cauca, con un canon mensual de \$360.000,00. "Contrato de Arrendamiento" escrito, en el cual se estipuló, como cláusula penal por incumplimiento, el equivalente a dos mensualidades del canon de arrendamiento pactado. Contrato que tenía como vigencia 21 meses, contados a partir del 21 de febrero de 2023, prorrogable automáticamente en las mismas condiciones; adeudando a la fecha de presentación de la demanda, los Arrendatarios, 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 la "LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL NORTE DEL VALLE LTDA.", como Arrendadora, y los señores JOSÉ DANIEL RESTREPO LEDESMA y CRISTIAN CAMILO CORREA MARÍN, como Arrendatarios, y el Poder para actuar.

Mediante Interlocutorio Nro. 227 del 31 de enero de 2024, el Juzgado libró Mandamiento de Pago en contra de la persona y bienes de JOSÉ DANIEL RESTREPO LEDESMA y CRISTIAN CAMILO CORREA MARÍN y en favor de la "LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL NORTE DEL VALLE LTDA.", 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 los obligados, quienes dejaron vencer los plazos que se les concediera 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.

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

FUNDAMENTOS LEGALES DE LA DECISIÓN

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 Compendio General Procesal, 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 ibidem.

En sentido general, "**DOCUMENTO**" es lo que da fe de algo; dicho documento 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; exigencias que deben estar acordes con las demarcadas 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 los Arrendatarios; 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, el Arrendatario está obligado al pago del precio o renta. La **EXIGIBILIDAD** surge en el momento mismo en que los Arrendatarios incumplieron con 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 los demandados en éste, quienes guardaron silencio sobre las pretensiones de la actora 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" (Sent, 28 febrero 1.928, XXXVI, 139; Sent. 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 atiene 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 DECIMA PRIMERA).

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 los codemandados por cuenta de este proceso, para que con su producto, se pague a la entidad ejecutante "**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL NORTE DEL VALLE LTDA.**", el valor de los créditos, con sus intereses

y costas, a cargo de los señores **JOSÉ DANIEL RESTREPO LEDESMA** y **CRISTIAN CAMILO CORREA MARÍN**, identificados, en su orden, con las cédulas de ciudadanía Nros. 1.006.292.916 y 1.112.793.629.-

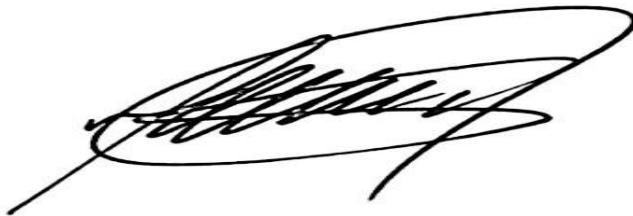
SEGUNDO: PRACTÍQUESE la **LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** en la forma y términos del artículo 446 del Régimen General del Proceso, conforme a lo ordenado en el Mandamiento de Pago. **REQUIÉRESE** por medio de éste a las partes para que la presenten.

TERCERO: CONDÉNASE a los ejecutados **JOSÉ DANIEL RESTREPO LEDESMA** y **CRISTIAN CAMILO CORREA MARIN**, identificados, en su orden, con las cédulas de ciudadanía Nros. 1.006.292.916 y 1.112.793.629, 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 los artículos 295 del Código General Procedimental y 9° de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022; haciéndose la claridad que contra la misma no procede recurso alguno (art.440 ibidem).

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,



MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL