

**República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público**



**Juzgado Primero Civil Municipal
Palmira Valle**

AUTO INTERLOCUTORIO No. 2185

RADICACION 2019-00502-00

Palmira (V), Cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020)

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Lo constituye pronunciarse la instancia respecto a seguir adelante la ejecución, dentro del proceso ejecutivo el cual se desprende de un contrato de arrendamiento de mínima cuantía, promovido por la señora MARIA HERCILIA MEJIA ZAPATA, contra los señores GERARDO ANTONIA GARCIA ISAZA Y LINA MARCELA GARCIA VARELA.

ANTECEDENTES

Expone la parte demandante como hechos los que a continuación se suscitaran:

La parte demandante celebro contrato de arrendamiento con los demandados el día 29 de abril de 2016 sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 30 No. 32 – 107 de Palmira, contrato que se celebró por el término de un año en donde debían de cancelar la suma de \$650.000 como canon mensual más los servicios públicos. El contrato de arrendamiento se prorrogó el 1 de mayo de 2017 con un canon ajustado a \$695.000 como canon mensual.

La parte demandada ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a diciembre de 2018 y de enero a abril de 2019 por la suma de \$723.425 y a partir del 1 de mayo de 2019 por valor de \$746.430 desde el mes de junio a octubre de 2019, encontrándose en mora hasta la fecha de presentación de la demanda.

Los demandados en diligencia de entrega del bien inmueble el día 25 de julio de 2019 firmaron un documento de reconocimiento de la obligación y compromiso de pago que presta mérito ejecutivo en el cual se comprometían a pagar la suma de \$13.515.000 por concepto de los cánones adeudados más las costas fijadas dentro del proceso de restitución de inmueble cursado en el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas de Palmira por valor de \$861.316 sin que hubiere pago efectivo de los mismos.

A la fecha los demandados adeudan los cánones correspondientes a los meses de mayo de 2019 a octubre de 2019 cada uno por la suma de \$746.430 y para un total de \$5.225.710.

ACTUACION PROCESAL

El Juzgado libró mandamiento de pago a favor del demandante MARIA HERCILIA MEJIA ZAPATA y en contra de GERARDO ANTONIA GARCIA ISAZA Y LINA MARCELA GARCIA VARELA, por las sumas correspondientes a capital e intereses solicitadas en auto interlocutorio No. 028 del 15 de enero de 2020, Folios 23 Vto. al 24 del cuaderno uno.

En el mismo proveído se le ordenó a la parte demandada pagar a la demandante, las sumas por las que se le ejecuta, dentro del término concedido por el artículo 422 del Código General del Proceso.

Los demandados señores GERARDO ANTONIA GARCIA ISAZA Y LINA MARCELA GARCIA VARELA, fueron notificados conforme al artículo 292 del Código General del Proceso, esto es por aviso. Los demandados no presentaron escrito alguno en defensa de sus intereses en términos de ley. Guardando silencio.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Importa decir, que los presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad en la causa y que, en consecuencia se verifica la validez de la relación jurídico procesal. Tenemos entonces, que la demanda origen de la actuación, se ajusta a las exigencias adjetivas, el juzgador es competente para conocer del asunto atendiendo al factor objetivo (cuantía) y por el domicilio del demandado según lo pregonan el numeral 1 del artículo 23 del C. de P. C. Las personas naturales intervinientes tanto por activa como por pasiva, cuentan con capacidad para ser partes y para comparecer al proceso. Así las cosas considera el juzgado que el ritual se ha adelantado con las garantías del debido proceso y del derecho de defensa que son indispensables en estos asuntos por expresa disposición constitucional. Luego entonces, se procede a definir la cuestión litigiosa señalando igualmente que no existe causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado.

TITULO EJECUTIVO - REQUISITOS

Según lo define CHIOVENDA, es el presupuesto o condición general de cualquier ejecución, y por lo mismo, de la ejecución forzada nulla executio sine titulo. Es por regla general una declaración pero debiendo constar siempre por escrito, de ahí la frecuente confusión entre título y documento.

El título ejecutivo puede dar lugar a la acción ejecutiva, la cual en su ejercicio debe atermperarse a la ley adjetiva pertinente, convirtiendo la situación jurídica en un proceso, que como en el caso particular, es de ejecución, ritual que, jurídicamente hablando goza de una gran autonomía que lo hace especial.

Pero como bien lo anota CARNELUTTI, "dicho proceso no ha sido creado para juzgar quien tiene la razón sino para satisfacer el interés de quien tiene la razón",

deduciéndose entonces que al proceso de ejecución debe allegarse un documento que detente fuerza ejecutiva. Es por ello, que el artículo 488 del C. de P. Civil nos enseña cuales son los requisitos que debe tener un título para que preste mérito ejecutivo a saber:

- a. Que conste por escrito.
- b. Que constituya plena prueba.
- c. Que provenga del deudor o del causante, y
- d. Que del documento resulte una obligación clara, expresa y exigible.

3. LA ACCION EJECUTIVA

En presencia de obligaciones nacidas de un contrato de arrendamiento, que es precisamente lo que expone el demandante, y con base en este edifica sus pretensiones para dilucidar la controversia, se tendrá como marco jurídico, las prescripciones que trae en lo puntual el Código General del Proceso y Código Civil.

Lo anterior resulta perentorio, pues a ello nos avoca particularmente el artículo 23 de la referida ley de arrendamiento de vivienda urbana y que a la letra dice " EXIGIBILIDAD las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los códigos Civil y de Procedimiento.

Es por lo anterior, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que cuando el documento contentivo del contrato de arrendamiento, ha sido reconocido por el juez o notario, por parte del deudor o arrendatario, prestará mérito ejecutivo, a fin de cobrar los cánones adeudados por el arrendatario.

Para esta clase de asuntos, se ha decantado por vía doctrinal y jurisprudencial que el arrendador cuando demanda, no es obligado, no necesita demostrar previamente que el arrendatario no ha pagado los cánones demostrado, es suficiente, además del respectivo contrato, afirmar que el demandado no ha pagado determinadas mensualidades por concepto de arrendamiento, lo anterior por cuanto se trata de una afirmación de carácter indefinido que no necesita prueba.

Para ahondar aún mas en este punto, la jurisprudencia, al referirse al documento contentivo del contrato de arrendamiento como título ejecutivo, ha dicho " Aunque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeudaba el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y este no pruebe que el arrendador dejo de cumplir, las demás obligaciones de su incumbencia.

Ahora bien, el recuento procesal anteriormente expuesto informa, que el fundamento de la presente ejecución lo constituye un contrato de arrendamiento suscrito el día 6 de Noviembre de 2015 por los señores GERARDO ANTONIA

GARCIA ISAZA Y LINA MARCELA GARCIA VARELA; documento con el cual se cumplió el requisito previsto en el artículo 488 del C. de P. C. en armonía con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 446 de 1998 y que para este juzgador constituye efectivamente título ejecutivo, en los términos de las normas adjetivas y sustanciales en cita. Es decir, que de él se desprende efectivamente, obligaciones claras, expresas y exigibles, que provienen de las deudoras y que son plena prueba en contra de ella. Debe precisarse en el punto que aquel título ejecutivo no fue tachado de falso, ni desconocido por la parte demanda. Luego entonces, al detentar en su poder la demandante dicho contrato y exhibirlo en este proceso de ejecución, se debe concluir que su accionar se encuentra legitimado para haber incoado la presente demanda.

A su vez dispone el artículo 507 del Código de Procedimiento Civil, que si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, se dictará la sentencia que ordene el remate y avalúo de los bienes embargados, así como el de los que posteriormente se le llegaren a embargar, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mandamiento de pago, según fuere el caso.

Observando que no existe ninguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, llegado el momento de decidir de mérito y estando dentro del término hábil, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE,

RESUELVE

- 1.- SEGUIR adelante la ejecución contra los señores GERARDO ANTONIA GARCIA ISAZA Y LINA MARCELA GARCIA VARELA, para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el auto sobre mandamiento de pago auto Interlocutorio No. 028 del 15 de enero de 2020.
- 2.- Verifíquese la liquidación de crédito siguiendo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso
3. Condenar a la parte demandada en costas. Por Secretaría Líquidense (Art. 366 C. del P. G. P.).
4. FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandada, la suma de \$300.000,00, a favor de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

ALAVRO JOSÉ CARDONA OROZCO
JUEZ

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO**

En Estado No. 097 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 07 de diciembre de 2020

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario