

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Rad. 760013103019-2023-00095-00

SANTIAGO DE CALI, NUEVE (09) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

Teniendo en cuenta que la demanda fue subsanada durante el termino concedido para ello.

Revisado el plenario el despacho advierte que en el presente proceso se pretende en palabras de la demandante – “(...) *Nuestras pretensiones están basadas en la obligación principal que tiene el Arrendatario, dentro del plazo convenido en el contrato de cancelar la totalidad del canon de arrendamiento, cuyo incumplimiento y valor adeudado mes a mes y fechas de cada una de las obligaciones por cánones que se están cobrando, están claramente relacionadas respecto a su valor y fecha en que estas se causaron (...)*” (Fl. 14 Dcto 007 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

Para lo anterior, aporta copia digital del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, suscrito el 10 de diciembre de 2008 entre María del Rosario Cárdenas, María del Pilar Cárdenas e Isabel Martínez Cárdenas y Henry Luis Villegas, es decir que es el *Contrato de Arrendamiento de Local Comercial* el titulo base de ejecución (Fl. 28 a 30 Dcto 007 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

Observa el juzgado que no es procedente librar orden de pago, por cuanto el titulo ejecutivo allegado no reúne el lleno de los requisitos exigidos para ello:

El artículo 422 del Código General del Proceso, trata lo referente al título ejecutivo, así:

“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” (Subraya el Despacho)

Así también, el H. Tribunal Superior de Cali- Sala Civil en providencia fechada a 02 de marzo de 2021 MP. Dr. Homero Mora Insuasty, se refirió a tales requisitos:

“(…)Que la obligación sea expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada, y patente en el título y no sea el resultado de una presunción o de una interpretación de alguna norma, ni menos de una inferencia lógica o conclusión.

Que la obligación sea clara: alude a que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados: tanto su objeto (crédito u obligación) como los sujetos (acreedor y deudor), la causa, aunque es inherente a toda obligación, según la legislación colombiana no tiene que expresarse.

Que la obligación sea exigible: significa que solamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que, habiendo estado sometida a plazo o condición suspensiva, se haya vencido aquél o cumplido ésta, sin perjuicio de la cláusula aceleratoria o de emplazamiento o llamamiento de acreedores.

Por ello se afirma que la pretensión ejecutiva es autónoma, pues el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el proceso de ejecución, como lo sostuvo Hugo Alsina quien advertía que en esta clase de proceso nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo, explicando que por esta razón y como lógica consecuencia, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, vale decir, debe reunir todos los requisitos para predicar su calidad de ejecutabilidad.

Ha dicho con gran propiedad el Maestro Carnelutti que el título ejecutivo es la tarjeta de entrada sin la cual no es posible atravesar el umbral del proceso de ejecución, lo cual obedece al aforismo nulla executio sine título, para dar a entender que dicho documento tiene el carácter ad solemnitatem y no simplemente ad probationem, aunque de suyo también le corresponde.(…)”

Descendiendo al caso concreto, se tiene que el contrato de arrendamiento versa sobre dos (2) predios, uno el No. 23 de propiedad de María Del Pilar Cárdenas y el otro, el No. 24 de propiedad de María del Rosario Cárdenas Borrero en un 75% y de Isabel Martínez, con un 12.5% y de Juliana Martínez con 12.5%, dos últimas, que mediante escritura de mayo de 2015 vendieron al señor Henry Luis Villegas, demandado.

Si bien en los hechos de la demanda, se señaló que el valor correspondiente a las señoras Martínez se dedujo del valor del canon de arrendamiento, la obligación no resulta clara y expresa, puesto que en los valores de los que se pretende cobrar no hay mención al respecto y el sustento para determinar lo adeudado desde el año 2017 a la fecha, son las cláusulas 7.3, 7.4 y 7.6 del mencionado contrato suscrito en 2008, el cual no tiene modificación alguna que dé cuenta de lo referido en los hechos de la demanda. Es decir, no está debidamente determinada y especificada la obligación, y en consecuencia no resulta clara.

Aunado a lo anterior, el original del título base de ejecución -Contrato de Arrendamiento de Local Comercial-aseguró la demandante: “(…) El original del contrato de arrendamiento se encuentran en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias Origen Juzgado 1º. Civil Municipal de Cali PROCESO EJECUTIVO RAD.760014003001-2017-0081300 ORIGEN: Juzgado1º. Civil Municipal de Cali. (..)”, así pues y dado que lo que se adelantó fue un proceso ejecutivo con el mismo título, ha debido la parte actora allegar el desglose del título con la constancia que permitiera a este despacho conocer si fue pagado en su totalidad lo pedido o si por el contrario existió un pago parcial.

En cuanto al requisito de exigibilidad, tampoco se cumple, toda vez que el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial allegado tiene un plazo de dos (2) años, del 10 de diciembre de 2008 al 09 de diciembre de 2010 (FI 28 Documento 007 Cuaderno Principal Expediente Digital) y expresamente se estipuló que en caso de renovación, esta [la renovación] se registrará por un nuevo contrato. Es decir, que no puede hacerse exigible lo pedido, esto es, el pago del incremento de los cánones de arrendamiento desde el año 2017 a la fecha.

 esta responsabilidad comprende los actos de los trabajadores, conductas y obligaciones de estos.

PLAZO DEL CONTRATO

5.1 El plazo del presente contrato es de dos (2) años, a partir del 10 de diciembre de 2008 y vence el 9 de diciembre de 2010.

5.2 Las partes declaran de manera libre, expresa, libre y voluntaria en que están de acuerdo en que el presente contrato, no será objeto de prórrogas, y que en el evento de que las partes decidan conjunta o individualmente continuar la relación contractual, solo se podrá hacer a través de la RENOVACION, En caso de que las partes decidan de común acuerdo renovar el contrato deberán manifestarlo por escrito tres (3) meses antes del vencimiento del mismo y dicha renovación se registrará por un nuevo contrato previo acuerdo de las partes del precio y plazo del mismo Art. 519C. de Co. Las diferencias que ocurran entre las partes al momento de la renovación del contrato de arrendamiento se resolverán conforme al Art. 519 de C. de Co. Los honorarios de los peritos y las costas de la audiencia de conciliación ante notario estarán a cargo de ambos contratante en partes iguales (50% y 50%).

Conforme a lo hasta aquí expuesto, es evidente que no resulta procedente acceder a librar el mandamiento de pago deprecado, como quiera que no se reúnen los requisitos previstos por el artículo 422 del Código General del Proceso – que el título contenga una obligación clara, expresa y exigible, - en concordancia con el artículo 430 *ibidem*, por lo que el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO deprecado por la parte actora, MARÍA DEL ROSARIO CÁRDENAS, MARÍA DEL PILAR CÁRDENAS, en contra de HENRY LUIS VILLEGAS, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: SIN DESGLOSE, toda vez que la demanda fue presentada de manera digital

TERCERO: ARCHIVAR el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFÍQUESE
LA JUEZ,**

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE
CALI
SECRETARIA
En Estado No. **098** de hoy se notifica a las partes
el auto anterior.
Fecha: 13 DE JUNIO DE 2023

CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ DÍAZ
Secretario

Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
Cali - Valle Del Cauca

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: **2bc621b5867c219f356d8e7116fc26ea577f7c6ebd85b74da1bae95301bec9e3**

Documento generado en 09/06/2023 10:53:51 AM

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