

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-31-03-049-2020-00387 00.

Procede el despacho a resolver la censura propuesta contra el auto adiado 29 de junio de 2022 mediante el cual negó la orden de apremio.

CONSIDERACIONES

Una obligación de carácter dineraria puede ser cobrada a través de la ejecución forzada siempre y cuando la prestación sea “clara, expresa y exigible, que conste en documento que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él” (artículo 422 del C. G del P.), de ahí que el juzgador al encontrarse frente a una demanda ejecutiva deba examinar si estos presupuestos se cumplen, pues la ausencia de uno de ellos da al traste con la pretensión invocada.

Consecuente con lo anterior, el mandamiento se produce siempre y cuando se acompañe a la demanda un documento que preste mérito ejecutivo (Art. 430 C.G.P.), es decir, que reúna las características mencionadas y se constate la fuerza ejecutiva e idoneidad que le permita constituirse en el fundamento de la orden de pago que se deba proferir.

Los títulos valores para ser considerados como tal deben reunir unos requisitos generales y otros especiales, los de carácter y estirpe general son aquéllos comunes a todos los títulos valores, a saber: el derecho que el título incorpora y la firma de quién lo crea, consagrados en el artículo 621 del Código de Comercio.

En tanto que los requisitos especiales son aquéllos que la ley señale para cada título valor en particular, en el caso de la factura de venta de acuerdo al artículo 774 sustituido por el artículo 3º de la Ley 1231 de 2008, son los siguientes: a) La fecha de vencimiento. En ausencia de mención expresa en la factura de la fecha de vencimiento, se entenderá que debe ser pagada dentro de los treinta días siguientes a la emisión, b) la fecha de recibo, con la indicación del nombre, o identificación o firma de quien es el encargado de recibirla y c) el emisor o prestador del servicio, deberá dejar constancia en el original de la factura del estado del pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso, exigencias que no fueron desconocidas por la actora quien en el relato de su censura, indicó la misma normatividad y transcribió con la misma precisión el presupuesto echado de menos.

Destaca la ley mercantil que no tendrá el carácter de título valor la factura que no cumpla con la totalidad de los requisitos señalados, no obstante la omisión de cualquiera de estos no afectará la validez del negocio que le dio origen.

3.- La factura se encuentra prevista y reglamentada, en su orden, en la Ley 1231 de 2008 y el Decreto No. 3327 de 2009, allí se contempla lo inherente al trámite cuando el comprador del bien o beneficiario del servicio opta por no aceptarla de manera inmediata, el término dentro del cual el comprador o beneficiario puede hacer uso de las posibilidades que la ley le concede y la consecuencia jurídica cuando no opera ninguno de los eventos señalados.

Concordante con la anterior transcripción parcial, la Ley 1438 de 2011 en el artículo 50, parágrafo primero, literaliza: “La facturación de las entidades promotoras de salud y las

instituciones prestadoras de salud deberá ajustarse en todos los aspectos a los requisitos fijados por el Estatuto Tributario y la Ley 1231 de 2008”.

5.- Preciado lo anterior, observa el despacho que se confirmará la negativa de cobro compulsivo que se, pues las facturas que se adosaron a la demanda **no contienen la constancia del “estado de pago del precio o remuneración”**, requisito exigido por el citado artículo 3º (num. 3º) de la Ley 1231 de 2008, **omisión que no fue discutida por el apelante y que es relevante debido a que en los fundamentos fácticos de la demanda la ejecutante expuso que la persona jurídica convocada efectuó varios abonos**, razón por la cual se cobra de manera parcial algunas de las facturas¹.

De ese modo, es claro que con los documentos aportados no se puede establecer el valor actual de las facturas que recibieron pagos parciales, precisión indispensable tanto para darles la calidad de título valor como para calcular los réditos solicitados en la demanda ejecutiva, entre otros.

Se reitera, que la censura elevada por la parte actora, no se centró en atacar la necesidad del estado del pago de cada una de las facturas, y por el contrario se limitó a transcribir la normatividad que sirvió como argumento para la negativa de la orden de apremio.

Sin perjuicio de lo anterior, frente a la existencia del título complejo, debe advertirse que en el caso de facturas generadas con ocasión de la prestación de servicios de salud existe normatividad especial, ésta aplica para el cobro extraprocesal de tales documentos, pero si se quiere acudir a la jurisdicción ordinaria-especialidad civil debe necesariamente observarse los requerimientos vertidos en la Ley 1231 citada y en el Decreto 3327 de 2009, pues impera el mandato expreso de la Ley 1438 de 2011, que señala que la facturación emitida en la prestación del servicio de salud debe ajustarse en todos los aspectos a los requisitos fijados por el Estatuto Tributario y la Ley ya mencionada, por lo que en el cobro judicial solamente se exige la factura y la satisfacción de esas exigencias, sin necesidad de allegar documentos adicionales, como los referidos en el Decreto 4747 de 2007 y la Resolución 3047 de 2008.

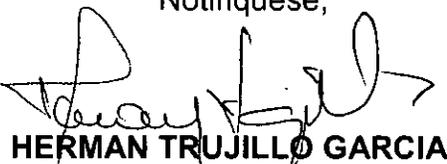
Por lo brevemente expuesto se **RESUELVE**:

PRIMERO: MANTENER la decisión adiada 29 de junio de 2022 mediante la cual negó la orden de apremio.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación en el efecto suspensivo interpuesto de manera subsidiaria. En consecuencia, remítase el expediente al Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, para que se surta la alzada.

El Juez,

Notifíquese,


HERMAN TRUJILLO GARCIA

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>094</u> , fijado	
Hoy <u>19 JUL 2022</u> a la hora de las 8.00 A.M.	
MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA Secretaria	

¹ Auto del 27 de septiembre de 2021. Radicado 02920200031901 Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-31-03-049-2021-00057 00.

Por satisfacer la exigencia contenida en el inciso 2º del canon 301 de CGP, se notifica por conducta concluyente a la sociedad Construcciones A Romero M S.A. Ello en atención a que la documental enviada el día 2 de noviembre de 2021 no satisfizo las previsiones del canon 8 del Decreto 806 de 2020 ni las contempladas en los artículos 292 y 292 del CGP.

En primer lugar, se reconoce al abogado Julio Cesar Prieto Leal como apoderado de Construcciones A Romero M S.A, en los términos del poder conferido.

De otro lado, Procede el despacho a resolver la censura propuesta contra el auto adiado 29 de marzo de 2022, mediante el cual se requiere a la parte actora que allegue reforma de la demanda en concordancia con el numeral 3º del artículo 93 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES Y ANTECEDENTES

Mediante la censura propuesta pretende la parte demandada se rechaza de plano la reforma del libelo en razón a la alteración total de las partes del proceso y en segundo lugar dejar sin valor y efectos el auto de 10 de mayo 2021, mediante cual se admitió la demanda por no encontrarse legitimada en la causa por pasiva al no ser propietario del bien.

Sea lo primero precisar que conforme el canon 93 del CGP, la modificación a la demanda es admisible siempre y cuando se cumplan las exigencias allí establecidas, siendo la legislación consciente de las eventualidades que pueden surtirse en el desarrollo de un proceso.

No obstante, dentro del trámite incoado no se ha decidido sobre si la reforma efectuada por la parte demandante se encuentra acoplada al estatuto procesal y por el contrario el requerimiento elevado por la interesada decidió posponerse hasta tanto no fuera satisfecho el numeral 3º del artículo 93 del CGP, situación que no puede servir de báculo para desechar el trámite que se ha realizado.

Ahora, nótese que la segunda inconformidad del censurante se expone con ocasión a los efectos del auto que admitió la demanda y que data del 10 de mayo de 2021, no obstante, su argumento se centra en el traslado del dominio que hizo a un tercero y que por tal motivo no podía ser convocada a juicio. Bajo ese parámetro debe destacarse que el precepto 375 del CGP estableció que *“A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario”*, extracto del cual se puede concluir que para el momento de la presentación de la

demanda se cita a aquellos que aparezcan con derechos reales sobre el predio, tal como ocurrió con la empresa citada pues se efectuó conforme lo certificó el registrador principal en el documento de fecha 9 de diciembre de 2020.

De otro lado, la presentación de la demanda se realizó el 9 de febrero de 2021, es decir 15 días antes del registro de la modificación de la titularidad del predio objeto de discusión, evento del cual se puede destacar que el llamamiento a la sociedad Constructora A Romero M S.A. se adecuó a las disposiciones normativas y en todo caso, respetando los derechos de los convocados.

En ese evento, luce desproporcionada la solicitud de esa sociedad y por tanto se mantendrá la decisión, sin que haya lugar a conceder la apelación interpuesta de forma subsidiaria por cuanto el proveído censurado no se encuentra enlistado en el canon 321 del CGP ni en norma especial.

RESUELVE

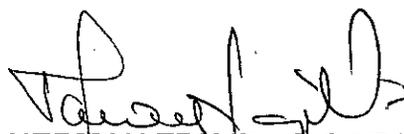
PRIMERO: MANTENER la decisión adiada 29 de marzo de 2022 mediante el cual se requiere a la parte actora que allegue reforma de la demanda en concordancia con el numeral 3º del artículo 93 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: NEGAR LA APELACIÓN

TERCERO: Finalmente, por secretaría contabilícese el término de que dispone la sociedad demandada para contestar la demanda.

Notifíquese, (2)

El Juez,


HERMAN TRUJILLO GARCIA

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>094</u> fijado
Hoy <u>19 JUL 2022</u> a la hora de las 8.00 A.M.
MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-31-03-049-2021-00057 00..

Para todos los efectos legales a que haya lugar, téngase en cuenta la nota devolutiva efectuada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De otro lado, como quiera que del certificado de libertad de tradición allegado por ANDRÉS FELIPE ROMERO CORREDOR, JHOAN OSWALDO ROMERO CORREDOR y MARIA PAULA ROMERO CORREDOR se evidencia que estos adquirieron la propiedad de manos de la empresa demandada inicialmente, se hace necesaria su vinculación en los términos del canon 61 del Código General del Proceso.

En esas condiciones y ante la materialización de los supuestos que consagra el inciso 2º del canon 301 del Código General del Proceso, se tiene por notificados a los señores ANDRÉS FELIPE ROMERO CORREDOR, JHOAN OSWALDO ROMERO CORREDOR y MARIA PAULA ROMERO CORREDOR. Se reconoce a la abogada Paola Andrea Duarte Bernal en los términos y para los fines del poder conferido.

A fin de evitar irregularidades, por secretaría contabilícese el término de que disponen los referidos, para contestar la demanda. En caso de no hacerlo, igualmente, aunque prematuros, se tendrán en cuenta los escritos allegados por los sujetos recién integrados y los cuales denominó como contestación de la demanda, excepciones previas y la reconvención del libelo.

Así mismo, ante el incumplimiento de la parte demandante en la satisfacción del requerimiento ordenado en auto de 29 de marzo de 2022, se tiene por desechada esa actuación. En todo caso, se prevé que la reforma aludida se hizo consistir en la integración de los nuevos titulares de dominio, hecho que se realizó con el respectivo control de legalidad en el presente auto, y por tanto resulta inocuo su análisis, sin que se pierda la oportunidad para llamar la atención a los demandantes para el cumplimiento de las cargas que este Juzgador impone.

Oficiese a la entidad pertinente para realizar la inscripción de la demanda tal como fue ordenado en el auto que admitió el trámite, haciendo precisión sobre la inclusión de los nuevos demandados y titulares de derecho de dominio. Oficiese.

Una vez se surta el traslado de los demandados, se procederá a resolver lo pertinente frente a la demanda de reconvención y las excepciones previas, siempre y cuando los nuevos integrantes de la litis guarden silencio o no desistan de esas actuaciones.

Notifíquese, (2)

El Juez,


HERMAN TRUJILLO GARCIA

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>094</u> , fijado
Hoy <u>19 JUL 2022</u> a la hora de las 8.00 A.M.
MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-31-03-049-2021-00651 00.

Atendiendo el informe secretarial que antecede y a fin de dar celeridad al asunto, por secretaría oficiase a la Fundación Liborio Mejía a efectos de que informe de manera inmediata el estado del trámite del proceso de negociación de deudas iniciado por la señora Marcela Triana Russi.

En todo caso, se requiere nuevamente a la parte demandante en los términos del auto de fecha 1° de abril de 2022, so pena de dar aplicación a las sanciones que establece la normatividad por desatender órdenes judiciales.

Notifíquese,

El Juez,

HERMAN TRUJILLO GARCIA

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N°	094
fijado	19 JUL 2022
Hoy _____ a la hora de las 8.00 A.M.	
MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA Secretaría	

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-31-03-049-2022-00204 00.

Procede el despacho a resolver la censura propuesta contra el auto adiado 15 de junio de 2022 mediante el cual se rechazó la demanda.

CONSIDERACIONES

El artículo 90 de la Codificación procesal enseña que el juez al momento de proceder al examen de la demanda, que en caso de no satisfacer las exigencias previstas en la normatividad *“señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.*

Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano.”

A su turno el inciso 4º del canon 406 del CGP, señala que *el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.*

En el caso de marras, la acción se rechazó en razón a la ausencia de cumplimiento del numeral 1º del auto de fecha 26 de mayo del 2022, donde se le solicita que allegue dictamen pericial de acuerdo con el artículo 226 en concordancia con el inciso 4 del artículo 406 del Código General Proceso.

En efecto, nótese que aquí no se trata de decretar de oficio o a solicitud de parte la práctica del dictamen pericial como lo estipula en el canon 229 del Código General del Proceso y como lo solicita la parte demandante.

Que reza lo siguiente:

ARTÍCULO 229. DISPOSICIONES DEL JUEZ RESPECTO DE LA PRUEBA PERICIAL. El juez, de oficio o a petición de parte, podrá disponer lo siguiente:

1. *Adoptar las medidas para facilitar la actividad del perito designado por la parte que lo solicite y ordenar a la otra parte prestar la colaboración para la práctica del dictamen, previniéndola sobre las consecuencias de su renuencia.*

2. *Cuando el juez decreta la prueba de oficio o a petición de amparado por pobre, para designar el perito deberá acudir, preferiblemente, a instituciones especializadas públicas o privadas de reconocida trayectoria e idoneidad*

Nótese que la norma estipula que es de obligatorio cumplimiento y requisito indispensable en los procesos Divisorios canon 406 del Código General del proceso aportar con la demanda el dictamen pericial y que el mismo debe cumplir los requisitos que establece el artículo 226 del CGP.

Dichos artículos se invoca lo siguiente.

PROCESOS DIVISORIOS ARTÍCULO 406. PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el*

juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Por lo brevemente expuesto se **RESUELVE**:

PRIMERO: MANTENER la decisión adiada 15 de junio de 2022 mediante la cual se rechazó la demanda.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación en el efecto suspensivo interpuesto de manera subsidiaria. En consecuencia, remítase el expediente al Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, para que se surta la alzada.

Notifíquese,
El Juez,


HERMAN TRUJILLO GARCIA

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>094</u> fijado	
Hoy 19 JUL 2022 a la hora de las 8.00 A.M.	
MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA Secretaría	

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho de julio de dos mil veintidós (2022).

RADICADO: 11001-31-03-049-2022-00325-00

El Juzgado luego de analizar los documentos que obran dentro de la actuación, ha determinado **NEGAR** el mandamiento de pago requerido, con fundamento en las siguientes consideraciones:

1. Según lo preceptuado en el artículo 422 del Código General del Proceso, podrán 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, a su turno, el artículo 430 *ejúsdem*, establece que presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida.

2. El documento del que se pretende en esta oportunidad derivar las órdenes ejecutivas, es el "*Contrato de anticipo por arrendamiento*" en el cual, ambos contratantes se obligaron a asumir una serie de cargas y obligaciones recíprocas:

SEGUNDA. VALOR ADELANTO: A la firma del presente CONTRATO DE ANTICIPO POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL, el ARRENDATARIO entregará al ARRENDADOR a título de adelanto para separar el inmueble para arrendamiento, la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE pesos colombianos (COP \$120.000.000). PARAGRAFO PRIMERO. - En un mes EL ARRENDATARIO hará otro adelanto de la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE pesos colombianos (COP \$80.000.000). PARAGRAFO SEGUNDO: Estos anticipos se tendrán en cuenta en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEFINITIVO DEL INMUEBLE.

TERCERA. ENTREGA DEL INMUEBLE: A la fecha se hará entrega provisional de EL INMUEBLE COMERCIAL con un área aproximada del proyecto 3.500 m2, siendo 2.250 m2 de área construida con mezanine y 1.500 m2 de área libre y parqueaderos, ubicado en la Carrera 10 # 6-130, del Municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50N-20521758 y 50N-662304, para que procedan a efectuar las adecuaciones requeridas por el Arrendatario, mientras se legaliza el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO definitivo.

CUARTA. FIRMA CONTRATO DEFINITIVO: El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO definitivo será firmado el día 24 de septiembre del año 2021, previa presentación por parte del ARRENDATARIO de toda la documentación necesaria de la empresa tomadora y sus respectivos deudores solidarios que demuestren solvencia económica.

QUINTA. FECHA DE ENTREGA: El inmueble será entregado el 17 de noviembre de 2021, pero en el evento que el ARRENDADOR termine la obra antes de la fecha prevista, el inmueble será entregado antes. PARAGRAFO PRIMERO.- Es necesario aclarar, que EL ARRENDATARIO ingresará a partir de la fecha al INMUEBLE para hacer sus adecuaciones, asimismo simultáneamente, EL ARRENDADOR, continuará con sus trabajadores trabajando en el INMUEBLE, para terminar el Local.

SEXTA. VALOR DEL CANON E INCREMENTO: El canon mensual acordado para el primer año es la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE pesos colombianos (COP \$120.000.000), a partir del segundo año el valor del canon mensual es la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE pesos colombianos (COP \$130.000.000) y los años siguientes el canon mensual tendrá un incremento igual al IPC, decretado por el Gobierno Nacional.

SEPTIMA. INCUMPLIMIENTO: En el evento en que EL ARRENDATARIO y/o EL ARRENDADOR incumplan o desistan de suscribir el citado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEFINITIVO, se causará una multa a favor de la parte afectada de 3 TRES CANONES DE ARRENDAMIENTO MENSUAL, es decir la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE pesos colombianos (COP \$360.000.000). **PARAGRAFO PRIMERO.-** En caso de incumplimiento por parte del ARRENDATARIO, no habrá lugar a la devolución de anticipo, el cuál se tomará como parte de la cláusula penal establecida en el presente contrato.

Ello ratifica que, para honrar a satisfacción las obligaciones contractuales adquiridas, era necesario que ambos extremos contractuales, cumplieren previamente con aquellas que se encontraban a su cargo.

3. Con lo anterior se constata que, los documentos base de la ejecución no cumplen con ninguno de los requisitos exigidos en el canon 422 del Código General del Proceso, ya que las obligaciones que surgen de un contrato, y a cargo de cualquiera de las partes que hubieren participado en su celebración y ejecución, tienen que declararse previamente como incumplidas por parte de la autoridad judicial competente, además de demostrarse que se cumplieron con las obligaciones propias de aquella persona que alega el incumplimiento por el otro contratante.

Y será entonces el Juez, a través de una decisión declarativa y de condena (no ejecutiva), quien determine esa inobservancia contractual e imponga las sanciones, perjuicios o indemnizaciones a que haya lugar y que le hubieren sido pedidas o requerida su declaratoria en el litigio respectivo.

Es tan así que, ante la existencia de las obligaciones mutuas, debe determinar el Juez de Conocimiento si la parte contratante efectivamente cumplió con la carga del pago en la oportunidad y forma acordada, y de otra, determinar si se dieron las garantías y desarrollaron las actividades encaminadas a preceder con la entrega efectiva del uso del inmueble y para suscribir el contrato de arrendamiento final, en los términos y bajo las especificaciones contractuales determinadas para ello, es decir, en los términos acordados, y para que se determine quién es la parte incumplida.

Igualmente y de ser posible, determinar obre la procedencia de la sanción acordada o si el mismo se encuentra ajustado a los límites legales impuestos en la materia; recuérdese que ni aún la voluntad de las partes puede contrariar las disposiciones legales en la materia "...Las normas procesales..son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley..."¹, por ello el pretendido incumplimiento contractual, no opera de pleno derecho y menos por la vía ejecutiva que se ejerció en esta ocasión,

¹ Artículo 13 del Código General del Proceso.

caso contrario, ratifica la necesidad de **declaración previa** por parte de autoridad judicial.

4. Entonces el proceso ejecutivo no es el idóneo para cobrar sanciones, multas o cualquier tipo de obligación contractual, sin que previamente la competente autoridad judicial, se hubiere pronunciado sobre el incumplimiento o no de las obligaciones del contrato mismo, siendo esta la vía procesal por la cual optó la parte interesada.

No se diga que tal discriminación aparece en la demanda, ya que tal libelo introductorio, no es el documento que constituya el título ejecutivo.

Como consecuencia de lo anterior, se **DENIEGA** el mandamiento de pago solicitado y en su lugar, se hará entrega de los anexos, a quien los aportó, sin necesidad de desglose. Déjense las constancias a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE,


HERMAN TRUJILLO GARCÍA
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO	
Secretaría	
Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>094</u> , fijado	
Hoy <u>19 JUL 2022</u> a la hora de las 8.00 A.M.	
MARGARITA ROSA QYOLA GARCÍA	
Secretaría	Ab