República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín - Antioquia

Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

Radicado	05001 31 03 018 2021 – 00439 00.
Proceso	Ejecutivo de mayor cuantía.
Demandante	Cofutura Propiedad Raíz Limitada.
Demandados	Juan Carlos de Jesús Martínez Restrepo y otro.
Asunto	Ordena seguir adelante con la ejecución.
Sentencia No.	Sentencia general 33. Sentencia de proceso ejecutivo 2.

Medellín, veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2022)

El Despacho acometerá al estudio de las pretensiones dentro del proceso de la referencia, para determinar la viabilidad de la ejecución impetrada o, del ser el caso, la terminación de la misma, ante la eventual prosperidad de las excepciones de mérito aducidas frente las pretensiones de la demanda inicial.

I. ANTECEDENTES

1°. De las pretensiones en la demanda inicial (archivo 03, C1, Exp. Digital).

1.1. De las partes del proceso

a°. Demandante: Actúa por activa la entidad COFUTURA PROPIEDAD RAÍZ LIMITADA.

b°. Demandados: Actúa por pasiva el señor JUAN CARLOS DE JESÚS MARTINEZ RESTREPO y MANUEL ANTONIO MARTINEZ MONTOYA.

1.2. De lo pedido

La parte actora solicita librar mandamiento de pago por la suma de trescientos millones ochocientos sesenta y ocho mil ciento sesenta y tres pesos m/l ($300.868.163.oo), por concepto de valores adeudados con relación a las obligaciones originadas en contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 46 número 35-98 del Municipio de Medellín, más los correspondientes intereses moratorios, la condena por las costas procesales y las agencias en derecho en coherencia a lo pactado entre las partes.

2°. Del mandamiento de pago y el ejercicio de contradicción de la Demandada, y trámite subsiguiente.

2.1. En el proceso ejecutivo de la referencia, se libró mandamiento de pago el 19 de noviembre de 2021 a cargo de **JUAN CARLOS DE JESÚS MARTÍNEZ RESTREPO** y **MANUEL ANTONIO MARTÍNEZ MONTOYA** a favor de **COFUTURA PROPIEDAD RAÍEZ LIMITADA** (archivo 04, C1 Exp. Digital), por las sumas referenciadas en torno a la mora en los cánones de arrendamiento causados y no pagados, disponiendo que se llevara a cabo la notificación personal de los ejecutados.

2.2. Los Demandados comparecieron al proceso, de lo cual da cuenta el acta de notificación personal de fecha 20 de abril de 2022 (archivo 10, C1 Exp. Digital), y el día 29 de abril de la anualidad que pasó, allegaron respuesta a la demanda (archivo 20, C1 Exp. Digital), aduciendo como excepciones de fondo la **falta de título ejecutivo para demandar y la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva**; cuyo conocimiento a la contra parte, se brindó gracias a la remisión por correo electrónico, tal como se expresó en providencia de fecha 03 de junio de 2022, conforme a lo dispuesto por el artículo 9no del Decreto 806 de 2020 vigente ese ese momento.

2.4. La parte demandante allegó al correo electrónico del Despacho, de fecha 13 de mayo de 2022, oposición a las excepciones de mérito propuestas por la parte pasiva (archivo 21, C1 Exp. Digital), afirmando en torno a la primera excepción que no tiene fundamento, ya que el título idóneo para presentar el proceso ejecutivo es el aportado; además que, si existe legitimación en la causa tanto por pasiva como por activa en las presentes diligencias, y sobre la segunda excepción, de falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva por el compromiso o clausula compromisoria, el despacho ya se había pronunciado sobre el

asunto. Insistió en que el título da cuenta del acreedor como demandante y de los demandados como deudores de las obligaciones descritas.

2.5 La parte Demandada adjuntó al expediente digital, archivo denominado complemento a la contestación, el día 01 de junio de 2022 (archivo 24, C1 Exp. Digital); sin embargo, mediante providencia de fecha 03 de junio de 2022 (archivo 25, C1 Exp. Digital), le fue indicado que dicha complementación a la respuesta se presentó de manera extemporánea, debido a que la notificación de la parte pasiva se desarrolló en fecha 20 de abril del 2022, y dicho escrito se presentó 29 días hábiles después a la integración al proceso de los demandados.

2.6. Por auto de fecha 13 de julio de 2022 (archivo 27, C1 Exp. Digital), se decretaron las pruebas y se anunció la emisión de sentencia anticipada de conformidad con el artículo 278 del código general del proceso, debido a que todas las pruebas solicitadas son documentales; además se instó a las partes a que informaran si su intención era llegar a un acuerdo conciliatorio, se lo hicieran saber a la presente agencia judicial. Dicho auto se encuentra en firme y ninguno de los extremos procesales ofreció reparo o inconformidad al respecto.

II. CONSIDERACIONES

3°. Presupuestos procesales.

Concurren en la presente oportunidad tanto los presupuestos procesales de forma y materia para emitir una decisión de fondo o de mérito valida. Un escrutinio de la demanda, trámite y desarrollo permite advertir que no hay una irregularidad procedimental que amerite adoptar una decisión saneadora, control que se ejerce conforme a lo indicado por las disposiciones, numeral 12 Art. 42 y 132 del C.G.P.

Es importante resaltar que los pasivos propusieron la excepción de *"Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva"*, apoyada en la existencia de un compromiso o clausula compromisoria acordada en el contrato de arrendamiento base de esta ejecución, lo cual implicaba un desplazamiento hacia la competencia de un tribunal de arbitramento.

Al respecto, conviene recordar que la parte Demandada, al interior del trámite propuso la excepción previa de compromiso o clausula

compromisoria, mediante recurso de reposición al auto mandamiento de pago contemplada en el numeral 2 del artículo 100 del Código General del Proceso, misma que fue resuelta de manera negativa por auto de 16 de mayo de 2022 (Archivo 23, C01, Expediente digital); oportunidad en la cual se expuso que, lo acordado en el contrato de arrendamiento fue una autorización para acudir al Centro de Arbitraje la Lonja Propiedad Raíz de Medellín, ante una eventual inconformidad o incumplimiento de la parte Demandada, siendo facultativo de la Acreedor si hacía o no uso de dicha prerrogativa, más no, hubo un acuerdo que derivara en la renuncia de las posibilidades de acudir ante la jurisdicción ordinaria en pro de obtener el pago de los dineros adeudados por concepto de cánones de arrendamiento, a través del proceso ejecutivo.

Como el tema de la excepción previa ya se encontraba definido mediante decisión ejecutoriada y generadora de efectos, por esta razón, nos remitimos a sus consideraciones en elogio a la brevedad. Así, refulge la improcedencia de las excepciones formales.

4°. Del título ejecutivo fundamento de la ejecución.

4.1. Con relación a las características del documento que presta mérito ejecutivo, nos permitimos explicar que, "La obligación es *expresa* cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sin que hagan falta razonamientos lógico-jurídicos para encontrarla; es *clara* cuando todos sus elementos están determinados, objeto, término, valor líquido o liquidable por simple operación matemática, de tal manera que no existen dudas sobre su existencia y características; y es *exigible* cuando puede cobrarse ya, o porque es pura y simple, o porque estando sujeta a plazo o condición se haya vencido aquel o cumplido esta y, en el último caso, con la demanda se acompaña plena prueba del cumplimiento de la condición, en los términos del art. 490 del C. de P. C. (Hernando Devis Echandía, Compendio de derecho procesal, T. III, V. II, Bogotá, Edit. ABC, 1981, pág. 599).

Conforme a lo previsto por el Art. 422(1) del C. General del. Proceso, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones que sean claras, expresas, exigibles, provengan del deudor y constituyan plena prueba en su contra, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por el

---

1 Art. 422 del C.G.P., prescribe: "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

juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley.

4.2. En el momento procesal correspondiente, previo a librar mandamiento de pago, el Juzgado ejerció control de legalidad sobre el título fundamento de la ejecución visible de folios 35 a 38 del archivo 03, expediente digital, encontrando que este se ajustaba a las preceptivas del Art. 422 ib, estructurando un título ejecutivo, por cuya razón, se libró mandamiento de pago, respecto de los valores imputados como adeudados a cargo de la parte Demandada y a favor de la Demandante salvo los valores peticionados con relación a la cuenta de servicios públicos, por cuya razón, emitió auto de apremio con fecha del 19 de noviembre de 2021 (véase archivo 04, c01-expediente digital).

5°. De las excepciones de mérito formuladas por los contradictores.

5.1. Mediante la excepción de mérito se aportan al debate hechos nuevos, con los cuales se pretende por los demandados o resistentes que el derecho reclamado por el demandante sea modificado, extinguido o se impida su nacimiento. A manera de ejemplo encontramos en el artículo 1625 del Código Civil pluralidad de supuestos concretos que dan lugar a la extinción de las obligaciones, como es el caso de la prescripción extintiva de la acción ejecutiva contemplada en el artículo 2512 del Código Civil, en concordancia con el artículo 2536 *ibidem.*

5.2. Los demandados formularon como medio defensivo la "*Falta de título para demandar*", aduciendo que el contrato de arrendamiento no reunía los requisitos sustanciales que permitiera impulsar la ejecución, ya que en virtud de un acuerdo conciliatorio entre la empresa demandante y el obligado Juan Carlos de Jesús Martínez Restrepo, se había acordado el pago de las obligaciones adeudadas y la entrega del bien inmueble.

5.3. Un escrutinio o examen al acuerdo conciliatorio permite establecer que, en este acuerdo solo intervino la empresa Cofutura Propiedad Raíz LTDA, representada por el señor Eduardo Adrián Cano Bustamante y Juan Carlos de Jesús Martínez Restrepo, encontrándose ausente Manuel Antonio Martínez Montoya. La ausencia de uno solo de los sujetos que participó en la celebración del contrato de arrendamiento, impide considerar en línea de principio que era posible a través de un acuerdo de voluntades modificar la relación original para sustituirla por otro contrato. Si el contrato es ley para las partes y obliga a lo que en él se estipula,

debiéndoselo ejecutar de buena fe, dentro de sus proyecciones éticas está el respeto por el acto y la no modificación sin el consentimiento e intervención de todos los que participaron en el mismo.

Ahora, si lo que se pretendía en el acuerdo de conciliación N°. 14.580 del 13 de noviembre de 2019 celebrada en el centro de conciliación de la Policía Nacional sede Medellín, que obra en el expediente (Archivo 21, folio 15 a 20, c01), era la creación de una obligación propia, autónoma e independiente del contrato original, así ha debido plasmarse en procura de que pudiera eventualmente presentarse la figura de la novación, donde en virtud del acuerdo del consentimiento mutuo entre las partes es posible sustituir una obligación por otra, teniendo la originaria como extinguida tal como lo estipula el artículo 1687 y siguientes del Código Civil.

Una confrontación del acuerdo conciliatorio antes citado, lo que permite establecer es que, para ese momento, los sujetos intervinientes, pretendieron solucionar una controversia que los embargaba, estipulando que si se desplegaban unas determinadas conductas tendientes a la satisfacción de las pretensiones a cargo de las partes, podría darse por extinguida la relación. En parte alguna se observa que el querer, la voluntad y determinación de los estipulantes, estaba encaminada clara y nítidamente a sustituir la relación contractual primigenia.

Ha sido con motivo de esta ejecución, cuando la parte actora afirma que la parte demandada no solo dejó de entregar el inmueble en la oportunidad convenida, sino que, además, se generaron otros cánones de arrendamiento que incrementaron el saldo adeudado a una cifra superior a la que inicialmente se había calculado para el mes de noviembre de 2019.

Conforme al principio de causa o razón suficiente, no se observa en la conciliación del 13 de noviembre de 2019, un negocio jurídico del cual se desprenda una nueva obligación que permita modificar a la existente en cuanto al objeto y prestaciones correlativas.

Las razones anteriores son suficientes para negar la excepción de mérito formulada.

6°. De las costas.

Con fundamento en el artículo 365 del C. G. del Proceso, en armonia con el acuerdo 10554 de 2016, se impondrá condena en costas a cargo de la

sociedad demandada y en favor del demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de $10.000.000.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley

FALLA

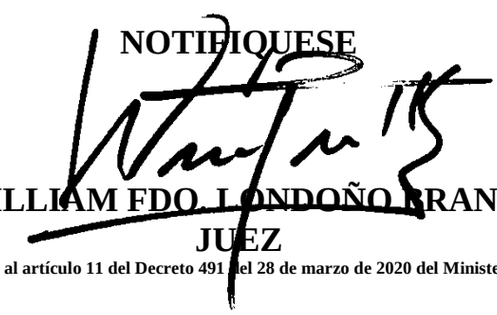
PRIMERO: Seguir adelante con la ejecución a favor de **COFUTURA PROPIEDAD RAÍZ LIMITADA** y a cargo de **JUAN CARLOS DE JESÚS MARTÍNEZ RESTREPO** y **MANUEL ANTONIO MARTÍNEZ MONTOYA**, en los mismos términos del auto de fecha 19 de noviembre de 2021 que libró mandamiento de pago.

SEGUNDO: Se desestiman las excepciones de mérito por lo indicado en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO: Decrétese el avalúo y el remate de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar, para que con el producto de este se cancele el crédito, intereses y costas.

CUARTO: Condenar en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante conforme el artículo 365 del CGP. Como agencias en derecho se fija la suma de treinta millones de pesos M/L ($10.000.000.oo).

NOTIFIQUESE



WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ

A.Z **(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)**

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. **026** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **22** de **FEBRERO** de **2023**, a las 8 A.M.

DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA

Firmado Por:

William Fernando Londoño Brand

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 018

Medellin - Antioquia

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: **95e0b61b83a2e9c80c23b8c016ae117402aaad4c5a839f1bd73a8defd6934c6b**

Documento generado en 21/02/2023 11:41:50 AM

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