



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Ref. Auto interlocutorio.

Proceso: Ejecutivo.

Dte. BLANCA ROSA RODRIGUEZ GOMEZ.

Ddo. CARLOS VARGAS PICON Y CARLOS VARGAS MENDOZA.

Rad. 080013153015 – 2024 – 00002 – 00.

La señora BLANCA ROSA RODRIGUEZ GOMEZ instauró demanda ejecutiva en contra de CARLOS VARGAS PICON Y CARLOS VARGAS MENDOZA.

Revisada la demanda tenemos que con ella se pretende obtener el pago de la suma de \$11.042.875 por concepto del canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2022; \$44.171.500 por cláusula penal y \$141.192.000 por los daños causados al inmueble arrendado y las reparaciones que deberán realizarse al mismo.

La forma en que viene planteada la demanda impide a esta judicatura avocar su conocimiento, habida cuenta que las únicas pretensiones que resultan ser exigibles con base en el contrato de arrendamiento que se adjunta, son los cánones de arrendamiento adeudados y la cláusula penal derivada de su incumplimiento; circunstancia que ubicaría el asunto como de menor cuantía, cuya competencia ha sido reservada por el legislador a los Jueces Civiles Municipales en primera instancia.

Sustenta la conclusión anteriormente expuesta, el hecho de que la suma pretendida a título de daños y reparaciones locativas que deben efectuarse al inmueble no resulta ser cierta sino, producto de una pericia adelantada por el señor David Antonio Fuentes Romero que, por demás no ha sido controvertida



por los demandados ni avalada en pronunciamiento judicial.

Destaca esta judicatura que una de las características del juicio ejecutivo es la certeza del derecho que se pretende, por ello con total acierto el legislador ha prevenido en el artículo 422 del C. G. del P. que la obligación debe ser expresa, clara y exigible; exigencia que se armoniza con el 430 ídem que impone acompañar el título que la contiene, de tal modo que pueda el juez examinarlo y deducir sin ningún razonamiento su existencia.

Para el caso concreto, la sola existencia de un contrato de arrendamiento no resulta suficiente para imponer a los arrendatarios el pago de los daños causados al inmueble cuya tenencia ostentaban, es menester que tales conceptos hayan sido reconocidos de manera expresa en documento privado, mediante conciliación o con intervención judicial, pues no de otra manera adquieren la certeza exigida en la ley.

El proceso de ejecución no es el escenario para ventilar si los daños y reparaciones cuyo valor reclama la demandante resultan ser ciertos y necesarios, ello es cuestión que debe ser ventilada en juicio declarativo; ya que el objeto de la ejecución es forzar el pago de obligaciones ciertas, claras, expresas y exigibles, condiciones que en el sub-lite no se verifican respecto a la pretensión que viene siendo analizada y, por ello, impiden que se emita el respectivo auto de apremio.

Estando así las cosas, no puede este despacho judicial emitir mandamiento de pago por los cánones y la cláusula penal, porque su sumatoria ubica el asunto como de menor cuantía, por lo que frente a la imposibilidad de incluir en dicha providencia la suma pretendida por daños y reparaciones, no queda camino distinto que remitirla al Juez Civil Municipal para que avoque su conocimiento.



En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

1. Rechazar de plano la presente demanda por falta de competencia, atendiendo a que se trata de un asunto de menor cuantía.
2. En consecuencia de lo anterior, remítase a los jueces civiles municipales de esta ciudad para lo de su competencia.
3. Por secretaría elabórese el oficio correspondiente y déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Raul Alberto Molinares Leones
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015
Barranquilla - Atlantico

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: **dfa1a4a5eefa03254197a755cbd03e1d93e42136e9602e8e63c32251691fd9fb**

Documento generado en 23/01/2024 10:09:32 AM

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