

CODIGO IDENTIFICACIÓN DEL DESPACHO
70-001-31-03-004

SECRETARÍA. Señor Juez, informo a usted que por reparto verificado por la Oficina Judicial de esta ciudad, nos correspondió el conocimiento de la presente demanda Ejecutiva instaurada por el señor JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIÉRREZ, a través de apoderado judicial, contra los señores DARLYS ISABEL NARVÁEZ PÉREZ, ROGELIO GARCÍA CORTÉS y OSCAR ORLANDO ORTÍZ PIANETA. Sírvasse proveer.

Sincelejo, Sucre, 29 de febrero de 2023

LESBIA ELENA PALLARES RODRÍGUEZ
Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro
Rad: N° 70001310300420240000400

EL señor JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIÉRREZ, email: julioepuertag@hotmail.com, a través de apoderado judicial, presentó demanda Ejecutiva, por el cobro de cánones de arrendamiento equivalentes a 37 meses; por concepto de cláusula penal, por servicios públicos domiciliarios y por concepto de reparaciones por deterioro y vandalismo que constituyen daños y perjuicios del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N°340-52037, mediante contrato de arrendamiento celebrado entre los señores JUAN CARLOS y RAMÓN ANDRÉS PAYARES VILLEGAS, y los demandados dentro del presente asunto DARLYS ISABEL NARVÁEZ PÉREZ, ROGELIO GARCÍA CORTÉS y OSCAR ORLANDO ORTÍZ PIANETA, email: oortizp64@gmail.com.

A la demanda se allegó como título base de recaudo ejecutivo los siguientes documentos: Contrato de arrendamiento de 01 de enero de 2014, que contiene el valor del canon de arrendamiento por la suma de \$3.300.000; facturas de servicios públicos, de las cuales manifiesta que se adeuda la suma de \$24.000.000; así como la providencia de 26 de octubre de 2020, En la cual se tiene al demandante como arrendador para que le sean cancelados los cánones de arrendamiento hasta que se dé por terminado por causas legales o contractuales.

Del relato de los hechos se desprende, en síntesis, que los demandados no han pagado un solo mes de arriendo y que en fecha indeterminada del año 2023 dejaron en abandono la bodega conservando las llaves de los candados y las puertas y que, en virtud de ese abandono se solicitó en

reiteradas ocasiones al señor Oscar Ortiz la entrega de la bodega, de la cual en noviembre de 2023 les fue entregada la llave de la puerta principal encontrando que el inmueble fue saqueado, vandalizado. Es así como, con la demanda, se pretende también el pago de daños y perjuicios por la suma de \$159.000.000, por concepto de reparaciones por deterioro y vandalismo.

CONSIDERACIONES

El artículo 422 CGP., consagra que para demandar ejecutivamente una obligación debe constar en documentos, lo que quiere decir que puede estar constituido por uno o varios de ellos; cuando se trata de un título complejo, éste se encuentra conformado por un conjunto de documentos, como es el caso del contrato y demás documentos que se relacionen con el cumplimiento de la obligaciones que del mismo se deriven.

Salta a la vista que para tramitar el asunto que ocupa nuestra atención, se ha tomado como base una pluralidad de documentos en los que se fundamentan las pretensiones, los cuales prestarán mérito ejecutivo, no solo si se logra la concurrencia de todos los documentos necesarios para la conformación del título, sino también contengan una obligación expresa, clara y exigible como se describe en el artículo 422 referido.

Con la demanda se presenta los siguientes documentos: **1.** Copia del contrato de arrendamiento, que contiene Cláusula penal; **2.** Copia de la providencia de fecha 26 de octubre de 2020 emanado del Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo; **3.** Facturas de servicios públicos; **5.** Registro fotográfico; documentos éstos que el juez debe valorar, a fin de precisar si todos se constituyen como prueba idónea que acredita la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.

Se tendrá en cuenta por esta judicatura, algunos fundamentos normativos sobre la unidad jurídica del título ejecutivo, emanados de la Corte Constitucional en reciente jurisprudencia de tutela, habida cuenta que lo que aquí se pretende es la ejecución de sumas de dinero contenidas en documentos diversos, de lo que se desprende que estamos en estudio de un título ejecutivo complejo, así:

“El título ejecutivo y sus exigencias¹.”

1. *El proceso ejecutivo regulado actualmente en el Código General del Proceso² y en disposiciones especiales en el CPT y SS está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible que conste en un documento que de plena fe de su existencia. Lo anterior, porque el trámite*

¹ T-207 de 2021

² Artículos 422 a 472 del Código General del Proceso.

de ejecución parte de una obligación probada y no busca declarar su existencia.

(...)

2. Según se indicó el título ejecutivo debe dar cuenta del cumplimiento de tres exigencias sustanciales de la obligación. La obligación debe ser (i) clara, lo que significa que debe entenderse en un solo sentido; (ii) expresa, esto es, que conste en forma nítida, sin que se requiera acudir a elucubraciones o suposiciones; y (iii) exigible, es decir, que pueda demandarse su cumplimiento por no estar pendiente de un plazo o una condición.

3. La obligación puede estar reconocida en un solo documento. Sin embargo, la prueba de su existencia puede depender de dos o más, siempre y cuando constituyan una unidad jurídica, o mejor dicho un “título ejecutivo complejo”. De acuerdo con la doctrina, los títulos complejos se configuran cuando la obligación se deduce de dos o más documentos dependientes o conexos. En este caso, el mérito ejecutivo emerge de la conexión jurídica de los documentos íntimamente ligados entre ellos. En esa dirección se ha explicado que “lo que se requiere en el título no es unicidad material en el documento, sino unidad jurídica del título; que de la pluralidad material de documentos se deduzca la existencia de una obligación en forma expresa, clara y exigible en favor del acreedor y a cargo del deudor, aunque algunas o varias de estas condiciones consten en uno o varios documentos, pero siempre y cuando esté plenamente acreditado que tales documentos plurales están unidos por una relación de causalidad y que tienen por causa u origen el mismo negocio jurídico”. Subrayas fuera de texto.

4. Frente al título ejecutivo complejo, esta Corporación ha indicado que “en conclusión, nada impide que el título ejecutivo esté integrado por varios documentos que en su conjunto demuestren la existencia de la obligación con las características previstas en los artículos 488 del CPC y 422 del CGP, que permiten adelantar el proceso de ejecución, pues, tal como se señaló, lo importante es que del escrito o del conjunto de documentos complementarios, surja una obligación clara, expresa y exigible”. Según la Corte “toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales de la norma presta mérito ejecutivo, razón por la cual, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez simplemente se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los requisitos contenidos en la norma referida.

5. En suma, dado que el desarrollo del proceso ejecutivo tiene características particulares en las que se rompe el habitual equilibrio procesal entre las partes, tales como la adopción de las medidas cautelares sin que se hubiera efectuado su notificación, la apertura del proceso con una orden de pago y las restricciones en el derecho de defensa, es necesario

que el juez en la fase de admisión determine con precisión la concurrencia de los documentos que integran el título ejecutivo como fundamento de la pretensión de recaudo”.

En ese sentido pasará el despacho a estudiar los documentos adosados como fuente de recaudo ejecutivo, así:

1. **Contrato de Arrendamiento.** Se observa que viene suscrito por los señores JUAN CARLOS y RAMÓN ANDRÉS PAYARES VILLEGAS, C.C. N° 1.102.826.376 y 1.102.826.379, respectivamente, y COMESTIBLES DE LA SABANA, NIT. 00000015988279-2, a través de su representante legal ROGELIO GARCÍA CORTÉS, y los señores ROGELIO GARCÍA CORTÉS, como persona natural; OSCAR ORLANDO ORTÍZ, C.C. N°92.503.260 y DARLYS ISABEL NARVÁEZ PÉREZ, C.C. N°64.565.192.

Lo anterior conlleva a que, si el demandante no es arrendatario, no estaría eventualmente legitimado para adelantar la presente acción.

2. **Cláusula Penal.** La cláusula penal que se cobra por la suma de \$16.995.000,00, se evidencia que corresponde a lo pactado por incumplimiento dentro del contrato de arrendamiento, pero dicha pretensión resultaría inocua al momento de ejercer la presente ejecución, toda vez que el actor no tiene la condición de arrendador.
3. **Providencia de fecha 26 de octubre de 2020 emanada del Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo, Proceso Ejecutivo Mixto Rad. 2010-02338-00.** De la referenciada providencia se extrae que, por haberse efectuado compraventa de inmueble a favor del señor JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIÉRREZ, de acuerdo al certificado de matrícula inmobiliaria N°340-52037, existiendo contrato de arrendamiento sobre ese inmueble, se le negó al comprador la entrega material del mismo y se ordenó oficiar a los arrendatarios para que, en lo sucesivo tuviesen al adquirente como su arrendador, para que le sean entregados los cánones de arrendamiento del inmueble hasta que se dé por terminado por causas legales o contractuales.

Previo al cualquier otra consideración, se ha de considerar que, la relación contractual por arrendamiento entre el adquirente, señor Julio Esteban Puerta Gutiérrez y los arrendatarios, se haría efectiva cuando les fuese notificado a estos últimos la decisión del juez adoptada mediante proveído de fecha 26 de octubre de 2020.

Es del caso precisar que la providencia en mención no satisface los presupuestos consagrados en la norma procesal para extraer de ella

una obligación con mérito ejecutivo, puesto que no constituye una providencia de condena, como tampoco constituye un documento necesario para hacer unidad jurídica con los demás documentos aportados que demuestren la existencia de una obligación con mérito ejecutivo.

Ahora bien, sin conocer las razones por las cuales en un proceso ejecutivo mixto se tuvo al aquí demandante, señor Julio Esteban Puerta Gutiérrez como nuevo arrendador del bien inmueble, la ejecución de las pretensiones, eventualmente tendrían que ser adelantadas dentro del mismo proceso que lo ordenó.

4. **Facturas de servicios públicos.** Se pretende el pago por este concepto la suma de \$24.000.000; pero, ni en las facturas mismas, ni en documentos anexos, se advierte constancia de que se encuentren debidamente pagadas por la persona que aquí pretende su cobro, lo que les quita el requisito de exigibilidad, circunstancia esta que impide sumarlas a la pretensión ejecutiva.
5. **Registro fotográfico.** Se allegó registro fotográfico de un inmueble en condiciones de deterioro, en cuya fachada se deja ver el nombre o razón social del establecimiento de comercio COMESTIBLES DE LA SABANA, en razón de lo cual se enunció en el hecho noveno de la demanda una tasación, sobre montos adeudados por daños y perjuicios en la suma de \$159.000.000, pero que tampoco permite establecer que nos encontremos frente al mismo bien objeto de arrendamiento, y mucho menos que sea éste el bien que sufrió el deterioro endilgado. Sumado a lo anterior, no obstante constar en el contrato que el bien inmueble fue entregado en excelente estado, no se allega Acta de entrega por parte de los arrendadores, para poder determinar el inventario y el estado de sanidad de lo entregado, así como tampoco se allega Acta de entrega por parte de los arrendatarios en la que conste el inventario y el estado del inmueble entregado, requisito que echa de menos el despacho para determinar la existencia del perjuicio, pues no de olvidarse que no estamos frente a un proceso declarativo, sino que lo que se pretende es una ejecución, en la cual se debe probar fehacientemente el derecho que se pide ejecutar.

Ahora, la tasación del perjuicio mediante juramento estimatorio es procedente siempre y cuando se especifique y se encuentre probado el perjuicio. En virtud de lo anterior, no hay razones para acoger la pretensión de ejecución por los perjuicios incoados por el demandante ante la falta de prueba que constituya título ejecutivo a ese respecto.

En razón de lo anterior, no encuentra el despacho mérito para librar el mandamiento de pago pedido, por lo que el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Sincelejo, Sucre;

RESUELVE:

PRIMERO: No librar mandamiento de pago, por carecer de mérito ejecutivo los documentos adjuntados como base de recaudo, de conformidad con las anteriores consideraciones.

SEGUNDO: En consecuencia, déjese las constancias de ley acerca de lo aquí decidido en el expediente virtual de la plataforma tyba de la Rama Judicial.

TERCERO: Reconózcase y téngase al abogado PABLO ENRIQUE MÁRQUEZ DE LA HOZ, identificado con la cédula de ciudadanía N°1.102.819120 y T.P. N°261.704 del C. S. de la Judicatura, email: pablomarquez22@hotmail.com, como apoderado del demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ