



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Primero de octubre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1805
RADICADO N° 2021-00672 - 00

CONSIDERACIONES

Se presenta escrito (Ver) por medio del cual la parte actora allega la subsanación de los requisitos, dentro del término indicado, solicitado mediante auto anterior, y se procede al estudio de lo precedente a admitir o no la presente demanda.

Allegado el escrito con los requisitos exigidos mediante auto del 22 de septiembre de 2020, entra el despacho a realizar el estudio de los mismos para verificar su cabal cumplimiento, frente a lo cual encuentra esta dependencia judicial que no se cumplió con lo solicitado razón por la cual habrá de rechazarse, conforme se pasará a explicar:

Consagra el artículo 90 del C. Gnal. Del Proceso, la facultad que tiene el juez de inadmitir la demanda cuando la misma adolezca de algún requisito para lo cual se le concede el término el cinco (5) días al demandante para que los subsane, de no hacerlo, el juez rechazará la demanda.

1. Se solicitó, en el numeral 5 del auto inadmisorio, que se debería aportar documento idóneo que acreditara la orden de pago de la cláusula penal como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento del contrato (artículo 422 del C.G.P)., requisito que se echa de menos, pues si bien el demandante reconoce que no tiene dicha documentación, reitera su solicitud de pedir orden de pago por la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento.

Sobre el particular se tiene que, la sanción estipulada en los contratos constituye una obligación condicionada a la ocurrencia de un hecho futuro, esto es, el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones contraídas en el negocio jurídico.

Significa lo anterior que el nacimiento de la obligación de pagar la suma de dinero acordada como pena por el incumplimiento, se encuentra en suspenso hasta

tanto acontezca ese hecho futuro e incierto, es decir, que el contratante de quien se exige la respectiva prestación, efectivamente haya incumplido.

En este sentido, vale decir que la exigibilidad de la cláusula penal contenida en un contrato por vía de ejecución, tendrá asidero cuando a quien se le reclame se le constate su incumplimiento y quien la pretenda haya cumplido a cabalidad con las obligaciones a su cargo; en este punto vale resaltar que el ejecutante debe acreditar que efectuó de manera adecuada sus obligaciones o que se allanó a cumplirlas, y ello debe adelantarse en el respectivo trámite declarativo.

Conforme a lo anterior, dicha pretensión debe ser sometida al debate judicial en sede de un proceso declarativo donde verdaderamente se establezca a cargo de quien se encuentra la responsabilidad del incumplimiento contractual o si el mismo encuentra justificación, situación que precisamente es la que quiere el Despacho dejar clara como razón fundante para abstenerse de librar orden de apremio por dicho concepto.

2. Tampoco se aclara fehacientemente el punto 3 en donde se solicitaba *individualizar todas y cada una de las pretensiones que se reclaman a través del presente proceso ejecutivo, indicando desde que fecha y hasta que fecha se genera cada una, e igualmente indicando a partir de qué fecha se pretende el cobro de intereses moratorios para cada una de las mismas*. En este punto, se tiene que, en la factura de servicios públicos allegada, se están cobrando los productos domiciliarios del mes de agosto de 2020, y teniendo en cuenta que los acá demandados entregaron el bien inmueble dado en arrendamiento el día 4 de julio de 2020, no se tiene la claridad del por qué se denuncian esos valores, y además, desglosados de la manera en que fueran pedidos en las pretensiones procesales, ya que de ésta, tampoco se desprende que existieren cuentas atrasadas debidas en el tiempo en que los inquilinos tuvieron la tenencia del bien inmueble.

Entonces, no se trataba de un requisito caprichoso del juzgado cuando se solicitó que se allegada, en el punto 4, que se aportara una certificación expedida por la entidad recaudadora del pago de los servicios públicos que se reclama, o en su defecto, de la misma EPM - Empresas Públicas de Medellín -, en donde se indicara si esa deuda cobrada en el mes de septiembre de 2020 corresponde a rubros dejados de pagar en el mes de julio de 2020, o a dineros u obligaciones

generadas en dicho mes, en donde se evidenciara los montos dejados de pagar en el mes de julio y agosto respectivamente, máxime a su vez, cuando ya se había advertido que del documento aportado donde se relaciona el pago, se observa una suma superior a la adeudada y pretendida.

Entonces, como no se tiene claridad sobre los montos adeudados, tampoco se puede concluir que se trate de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de los demandados, al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del C. Gral. Del Proceso.

Respecto a los títulos ejecutivos y sus características, reza el artículo referenciado: “...*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 el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial...*”.

De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción

misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.”.

De lo anterior, se desprende que el título ejecutivo debe contener obligaciones expresas, claras y exigibles, contenidos en documentos que provengan del deudor o su causante, igualmente es claro que los documentos deben constituir plena prueba en contra él y no estar sujetos a condición.

Así las cosas y teniendo en cuenta que no se dio cumplimiento a los requisitos exigidos, habrá de rechazarse la presente demanda verbal sumaria – Restitución de tenencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda Ejecutiva instaurada por la LONJA INMOBILIARIA DEL SUR S.A.S, a través de apoderada judicial, y en contra de las señoras GLEIDY YURANI ARBELAEZ VELÁSQUEZ, en calidad de arrendadora y JESSICA VANESSA ARANGO MORALES y SHIRLEY ASTRID PABÓN AGUDELO, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Ejecutoriado el presente auto, se ordena la cancelación del registro de actuaciones conforme al artículo 122 del C. G del P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA
JUEZ

DH