



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Diecisiete de Septiembre de dos mil veinte

SENTENCIA ANTICIPADA N° 230

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2015.00542.00

CLASE DE PROCESO: Ejecutivo

DEMANDANTE: INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA S.A.S

DEMANDADOS: FRANCISCO ELADIO BLANDON MONTOYA, JAVIER ENRIQUE BLANDON VANEGAS Y ELKIN DARIO GOEZ MEJIA

DECISIÓN: Se declara no probadas las excepciones propuestas, se ordena seguir adelante con la ejecución y condena en costas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 CGP, y teniendo en cuenta que en el presente proceso la única prueba solicitada por las partes es la documental, sin que haya necesidad de ninguna otra prueba, procede el Despacho a decidir de fondo el asunto, teniendo en cuenta que se encuentra el expediente en el estado procesal pertinente para proferir fallo, toda vez que no hay pruebas por decretar y practicar.

ANTECEDENTES:

Señala la apoderada judicial de la parte demandante, que la Sociedad INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA S.A.S en calidad de arrendador suscribió contrato de arrendamiento con los señores FRANCISCO ELADIO BLANDON MONTOYA, JAVIER ENRIQUE BLANDON VANEGAS Y ELKIN DARIO GOEZ MEJIA, para el inmueble ubicado en el CARRERA 48 N°.53-30 PISO 3 Itagui.

Sostiene que el contrato se suscribió por el termino de 1 año contado a partir del 4 de diciembre de 2004, con un canon acordado de \$300.000 pagaderos al arrendador mensualmente dentro de los 3 primeros días de cada mes, por anticipado. Suma que se fue incrementando los días 4 de diciembre de cada año, cancelando a la fecha de presentación de la demanda el valor de \$418.800.

Indicó que los arrendatarios entregaron el inmueble el 11 de octubre de 2014, pero quedaron adeudando los cánones de arrendamiento generados entre el 4 de diciembre de 2013 al 11 de octubre de 2014, más los servicios públicos relacionados en las facturas 412158530-77 por valor de \$133.262, y 415790846-01 por la suma de \$29.263,00

Con base en lo anterior, solicitó se libre mandamiento de pago a favor de la sociedad demandante, por las sumas indicadas por concepto de cánones de arrendamiento y por concepto de servicios públicos.

RESPUESTA DE LA DEMANDA Y TRÁMITE

Una vez librado mandamiento de pago, por auto del 22 de octubre de 2015 (folio 21), se ordenó notificar a los demandados; notificación que se surtió personalmente con el señor Elkin Darío Goez Mejía, según consta en acta del 10 junio de 2016 (folio 77). Y con los señores Francisco Eladio Blandón Montoya y Javier Enrique Blandón Vanegas, a través de curador ad litem el día 30 de julio de 2019 (folio 184).

Encontrándose dentro del término para proponer excepciones, los demandado, por intermedio de los correspondientes abogados, presentaron contestación indicando que no se firmó contrato de arrendamiento para el inmueble ubicado en la carrera 48 N°53-30 piso 3° de Itagüí, razón por la cual desconocen el mismo.

Así las cosas, propusieron como excepciones las siguientes: Falta de falta de fundamentos facticos y jurídicos para pedir, como quiera que la parte demandante manifestó suscribir contrato de arrendamiento con los señores Francisco Eladio Blandon Montoya en calidad de arredatario, y con Javier Enrique Blandon Vanegas y Elkin Dario Goez Mejia en calidad de deudores solidarios, sobre el inmueble ubicado en el carrera 48 N° 53-30 piso 3; sin embargo, aporta como prueba documental el contrato de arredramiento con fecha del 4 de diciembre de 2004, que en su cláusula primera indicó: “EL ARRENDADOR hará entrega real y material a los ARRENDATARIOS del siguiente bien ubicado en la ciudad de Itagüí distinguido con el N°. 50-30 piso 3, piso con su puerta de entrada con la carrera 48...”. Razón por la que la no

hay relación contractual entre la sociedad demandante y los demandados, pues en la demanda se señala un contrato de arrendamiento de un inmueble con dirección diferente a la que aparece en el contrato de arrendamiento allegado como base del recaudo, por lo que no presta merito ejecutivo al no constituir una obligación expresa, clara y exigible.

Igualmente indicaron que la falta de legitimación en la causa se constituye a partir de los anexos de la demanda aportados como prueba, como quiera que el documento que sirvió al recaudo, es un supuesto contrato relacionado con el inmueble ubicado en la carrera 48 N°. 53-30 piso 3 al cual se dirige la demanda, razón por la cual no hay legitimación en la causa por pasiva, pues no se suscribió, y por ellos las pretensiones no están llamadas a prosperar.

Señalaron también que se cobra lo no debido, en consideración a que las sumas de dinero pretendidas no deben ser pagadas, pues se desconoce la existencia del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 48 N°53-30 piso 3. Situación que también involucra las facturas de servicios públicos en las cuales aparece la dirección carrera 48N°. 53-30, debido a que no es una obligación expresa, clara y exigible, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento anexo es sobre el inmueble ubicado en la carrera 48 N°.50-30 piso 3.

Y finalmente argumento el apoderado judicial del demandado Elkin Darío Goez Mejía, que el demandante actúa de mala fe al pretender el pago de una obligación en calidad de codeudor de un contrato de vivienda inexistente, estando gravemente perjudicado por la medida cautelar que se decretó. Se dejaron acumular varias sumas de dinero, sin que se hubiese hecho un cobro, más teniendo la dirección del señor Elkin Darío Goez Mejía, pues en el contrato de arredramiento aportado esta su dirección.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver en este asunto se contrae a determinar si, tal como lo asegura la parte demandada, el título ejecutivo aportado como base de recaudo no cumple con los requisitos formales, al presentarse un contrato

de arrendamiento correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 48 N°.50-30 piso 3 de Itagüí, y con el cual no se tiene relación.

Debiéndose concluir en este asunto, que el contrato de arrendamiento no adolece de los requisitos formales que legalmente se establecen para que constituya título ejecutivo, y en consecuencia se ordenará seguir adelante con la ejecución, según pasa a explicarse:

CONSIDERACIONES:

La presente acción ejecutiva se apoya en la obligación contenida en el contrato de arrendamiento, obrante de folios 7 y 8 del cuaderno principal, dentro del cual se obligan los señores Francisco Eladio Blandón Montoya, Elkin Darío Goez Mejía y Javier Enrique Blandón Vanegas a favor de Inversiones y Arrendamientos Alaska Ltda, así mismo, en unas facturas de servicios públicos domiciliarios cancelados por la demandante y adeudados por los demandados.

La vía ejecutiva tiene como presupuesto esencial la existencia de un título ejecutivo, que para constituirse como tal debe exhibir una obligación clara, expresa y exigible, en los términos del artículo 422 del C.G.P., habiéndose definido tales requisitos de la siguiente manera:

“A. Que la obligación sea clara: consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación (plazo o condición), presupuesto sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de su exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento.

B. Que la obligación sea expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Esta determinación, por tanto, solamente es posible hacerse por escrito. En otras palabras, este requisito se cumple cuando los elementos constitutivos de una obligación que se pueda llamar clara se hacen

constar por escrito en un instrumento que servirá de prueba inequívoca de la existencia de una obligación.

C. Que la obligación sea exigible: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido ésta, sea por mandato legal o por acuerdo entre las partes contractuales”¹

De tal manera que el título ejecutivo es lo que imprime a la pretensión ejecutiva la certeza para abrir el proceso de ejecución, y es por ello que no debe quedar la más mínima duda sobre sus elementos constitutivos, por cuanto la labor del juez se centra en ordenar la ejecución con base en un documento que representa plena prueba, no siendo el proceso ejecutivo el escenario procesal para entrar a declarar o no la existencia de la obligación.

En el caso que se analiza, se tiene que el contrato de arrendamiento aportado como base de recaudo contiene una obligación clara, expresa y exigible, según se explicó anteriormente. Sin embargo, la parte demandada aduce que la obligación contenida en el mismo no existe, por cuanto la deriva de un contrato de arrendamiento que no existe, si se tiene en cuenta que el inmueble con respecto al cual se presentó la demanda ejecutiva (carrera 48 N°.53-30 piso 3 Itagüí), es diferente al que se consignó en el contrato de arrendamiento base de recaudo (Carrera 48 N°.50-30 Piso 3, Itagüí).

Planteamiento que no comparte el despacho, por cuanto si bien en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento se indicó que: “*EL ARRENDADOR hace entrega real y material a los ARRENDATARIOS del siguiente bien inmueble ubicado en la ciudad de Itagüí distinguido con el N° 50-30 piso 3 en su puerta de entrada sobre la carrera 48*”, no es menos cierto que en la cláusula identificada como OBSERVACIONES ADICIONALES ubicada antes de las firmas, se señala como dirección la CARRERA 48 N°.53-30 3º PISO ITAGUI. Dirección frente al cual se suscribió el contrato de arrendamiento; inmueble que vale la pena señalar, es el mismo en que se generaron las facturas de servicios públicos que se reclaman.

¹VELÁSQUEZ, Juan Guillermo. Los procesos ejecutivos. Medellín.: Señal Editora: 2000, Pág. 40

Quiere decir lo anterior, que contrario a lo manifestado por los representantes judiciales de los demandados, existe un contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la carrera 48 N° 53-30 piso 3 de Itagüí, firmado por éstos y cuyo contenido fue reconocido ante notario. Contrato que contiene la identificación del arrendador, de los arrendatarios, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan, como la observación adicional en que se consignó la dirección objeto del contrato; también se plasmó la obligación de manera nítida y su cumplimiento no se sujetó a un plazo o condición.

Como se vio, los títulos ejecutivos dan cuenta de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de los ejecutados, razón por la cual se cumplen las exigencias de la norma y atendiendo a lo expuesto, se **ORDENARÁ** continuar con la ejecución en la forma en que se libró mandamiento de pago.

COSTAS

Estarán a cargo de la parte demandada vencida en juicio de conformidad con el artículo 365 del C. G. del P., incluidas las agencias en derecho que se fijarán de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA-16 10554 del 05 de agosto de 2016.

DECISIÓN:

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Se ordena seguir adelante con la ejecución en los términos indicados en el mandamiento de pago dictado el 11 de septiembre de 2018.

SEGUNDO: Ordenar el avalúo y el remate de los bienes que se llegaren a embargar o que estén embargados, para con su producto pagar al demandante el valor del crédito y las costas.

TERCERO: Se ordena a las partes presentar la liquidación del crédito ajustándose a lo ordenado en el mandamiento de pago, conforme lo dispone el artículo 446 del C. General del proceso.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por Secretaría y téngase en cuenta por concepto de Agencias en Derecho la suma de \$844.200

NOTIFÍQUESE,


CAROLINA GONZÁLEZ RAMÍREZ
JUEZ

CONSTANCIA Este auto fue notificado por ESTADOS ELECTRONICOS N° 105 fijado hoy 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020 a las 8:00 A.M. en el micro sitio asignado a este Despacho en la página Web de la Rama Judicial
