

TEMA: CANON DE ARRENDAMIENTO – Para ser cobrado ejecutivamente, se proscriben obligaciones ininteligibles, confusas o aquellas que no permiten colegir de forma evidente su alcance y contenido referido al monto del canon adeudado./

TESIS: (...) para que un documento o conjunto de documentos puedan poner en movimiento el aparato jurisdiccional por medio de proceso ejecutivo, si no es la Ley quien expresamente lo cataloga como título ejecutivo, deben cumplir con los siguientes requisitos: Claro, cuando no queda duda del alcance y la profundidad de la obligación y del correlativo derecho consignados materialmente en el documento, es inteligible, comprensible, cristalino y diáfano. Hay ausencia de este requisito, cuando para desentrañarlos se requiera de mecanismos axiológicos o de raciocinio que se traducirían en apreciación interpretativa y subjetiva, a lo que dice el documento en sí mismo. El derecho y la correlativa obligación deberán ser expesos, es decir, estar especificados, determinados y manifestados en el documento o en el conjunto de documentos; de tal manera que de ellos se establezca quién debe, a quién debe, qué se debe, cuánto se debe, cuándo y dónde se paga. Exigible, porque para hacer valer el derecho, el documento es (i) puro y simple; (ii) si está sometido a plazo, transcurrió o se aceleró, según el caso; (iii) si pende de condición, se cumplió; (iv) y si hay que constituir en mora, se cumplió con la carga. Que provenga del deudor, es decir, no debe quedar duda que el documento o conjunto de documentos contienen la declaración de voluntad generadora de derechos y correlativas obligaciones en cabeza del deudor; y constituye plena prueba contra quién o quiénes se quiere hacer valer; como lo estatuyen los artículos 243 y ss. del CGP. (...) De la lectura del contrato en conjunto con los otros sí que han buscado modificar y reajustar el valor del canon de arrendamiento, se generan discrepancias que impactan directamente en la claridad del documento presentado como base de la ejecución, surgiendo varias interpretaciones que exigen el empleo de elementos de raciocinio externos al contenido mismo del contrato. Teniendo en cuenta que este tipo de ejecución es una de aquellas que se hace por sumas de dinero, debe atenderse a los presupuestos del artículo 424 del CGP(...) la suma de dinero – canon mensual de arrendamiento - debe estar clara y expresamente determinada en el documento o determinable a través de una operación aritmética simple, pero en este caso no se llega con certeza al monto del canon de arrendamiento que estaba obligada a pagar la demandada.(...) Esta Sala Civil podría emprender el ejercicio de determinación del canon mensual, pero no existe convicción sobre el incremento que está vigente, (...) De acuerdo con lo sostenido por la doctrina y la jurisprudencia sobre esta característica, (...) se proscriben obligaciones ininteligibles, confusas o aquellas como la analizada que no permiten colegir de forma evidente su alcance y contenido referido al monto del canon adeudado, lo que hace imposible que se adelante la obligación en los términos pretendidos por la parte demandante (arrendadora); desestimando el mérito ejecutivo del contrato de arrendamiento y ordenando cesar la ejecución(...).

MP. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 21/07/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintiuno de julio de dos mil veintitrés

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 24 de octubre 2022 por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso ejecutivo adelantado por CONSTRUCCIONES GÓMEZ OROZCO SAS contra JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ y ALTOS DE LA MARÍA AUXILIADORA SAS.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** Entre MAURICIO MURILLO GRAJALES – arrendador y TELEFÓNICA MÓVILES DE COLOMBIA SA – arrendataria se celebró contrato de arrendamiento comercial el 4 de agosto de 2005, con iniciación el 1 de septiembre de 2005, de aproximadamente 180 m2 del inmueble ubicado en Itagüí en carrera 50 A 46-89; pactando como precio mensual \$3.000.000, pagaderos en Medellín dentro de los 10 primeros días de cada mes.
- 1.2** El 1 de febrero de 2016 el arrendador cedió el contrato a MATRIARCA SAS, aceptada por la demandada.
- 1.3** Para el período entre septiembre de 2019 y agosto de 2020 el canon era de \$14.493.108, que no fue aumentado para el ciclo 2020 – 2021; la demandada no pagó mayo, junio, julio y agosto de

2020; septiembre, octubre y diciembre de 2020 y lo corrido de 2021.

1.4 Por escritura pública 749 del 8 de marzo de 2021 de la Notaría 11 de Bogotá, la arrendataria cambió su razón social por COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP BIC.

1.5 Pretende se libere mandamiento de pago por \$14.493.108 mensuales por cánones de arrendamiento de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; enero, febrero, mayo, junio, julio y agosto de 2021; más intereses moratorios sobre cada mensualidad a la tasa máxima legal.

2. MANDAMIENTO DE PAGO

Por auto del 16 de septiembre de 2021 el Juzgado libró mandamiento de pago por cánones de arrendamiento de mayo a diciembre de 2020, de enero a agosto de 2021 más intereses por mora sobre cada mensualidad, con base en \$14.493.108 mensuales.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La demandada manifestó que los hechos 1 al 4 son ciertos; la demandante no allegó prueba que soporte el valor del canon de arrendamiento que está cobrando el que no se puede desprender del contrato; la demandada cedió su posición contractual de arrendataria en abril de 2020 con efectos a partir de mayo de 2020, no teniendo obligación de pago de los arrendamientos que se pretenden; las obligaciones no son claras, expresas y exigibles.

Formuló las excepciones de mérito de cobro de lo no debido y falta de legitimación en la causa por pasiva, porque mediante comunicación del 24 de abril de 2020 notificó a la arrendadora la cesión del contrato de arrendamiento en favor de PHOENIX TOWER INTERNATIONAL COLOMBIA LTDA; la

arrendadora MATRIARCA SAS aceptó tácitamente la cesión a través de derechos de petición del 26 y 29 de enero de 2021; el 4 de septiembre de 2020 la cesionaria puso en conocimiento de la arrendadora que las facturas remitidas por canon de arrendamiento no se ajustaban al contrato; el 22 de febrero de 2021 la arrendadora remitió a la cesionaria comunicación de cobro de cánones de arrendamiento correspondiente a los que se están cobrando; la cesionaria ha estado pagando los arrendamientos sin oposición de la arrendadora.

Inexistencia de la obligación y pago del canon de arrendamiento, porque se han cumplido desde el 1 de mayo de 2020 por parte de la cesionaria; el 23 de diciembre de 2020 pagó a MATRIARCA SAS los arrendamientos de mayo a diciembre de 2020; de enero de 2021 a enero de 2022; con base en el canon inicial de \$3.000.000 mensuales, reajutable anualmente con fundamento en el IPC; en otrosí del 19 de agosto de 2008 se modificó la cláusula 3 fijando el canon en \$5.000.000 a partir del 11 de agosto de 2008; aplicando lo expresado en la cláusula 12, se aumentó el canon en el período de septiembre a octubre de 2008 en 5,69% del IPC fijado para el 2007; y cada año se ha aumentado con base en el IPC; el valor mensual de mayo a agosto de 2020 era de \$8.152.976, a partir del septiembre de 2020 de \$8.462.789 y a partir del septiembre de 2021 \$8.599.040. no se \$14.493.108.

Inexistencia de la obligación y pago por un tercero, en forma subsidiaria y de conformidad con el artículo 1630 del CC; la controversia es contractual, pago de lo no debido por error involuntario de COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP BIC; compensación, artículo 1714 del CC; falta de competencia por cláusula compromisoria y no se trata de obligación clara, expresa y actualmente exigible; buena fe; violación al principio de no venir contra sus propios actos; inexistencia de la obligación de pagar intereses moratorios.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La Juez de primera instancia plateó el problema jurídico de continuar o no la ejecución con base en el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, procediendo a analizar los efectos de la cesión del contrato que va ligado con una posible falta de legitimación en la causa.

Parte del marco teórico del título ejecutivo con fundamento en el artículo 422 del CGP, que se traduce en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes y con base en el cual se libró mandamiento de pago; encontrándolo claro porque está establecido quiénes son las partes arrendador y arrendatario, incluyendo la cesión del arrendador; expreso, al verificarse la obligación del pago de un canon de arrendamiento por el uso y goce del bien inicialmente de \$3.000.000 mensuales con los reajustes anuales; exigible, porque se pactó una prestación de tracto sucesivo y se encuentran vencidos los plazos para los pagos de los cánones mensuales.

Procediendo con el análisis de las demás excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, que, en lo tocante con la falta de legitimación en la causa por pasiva, Colombia Telecomunicaciones está llamada a responder hasta el momento en que se cristalizó la cesión del contrato en favor de Phoenix en calidad de arrendataria – cesionaria por venta del establecimiento de comercio de Colombia Telecomunicaciones en favor de Phoenix que incluye al contrato de arrendamiento, lo cual conoció la parte demandante en octubre de 2020; dando lugar a que prospere parcialmente la falta de legitimación en la causa por pasiva a partir del 1 de noviembre de 2020 y hasta agosto de 2021, de tal manera que Colombia Telecomunicaciones responderá de los cánones de arrendamiento desde mayo de 2020 hasta octubre de 2020, cesando la ejecución por el cobro de los meses posteriores.

Con base en lo examinado no prospera la inexistencia de la obligación, porque la obligación existe y está soportada en el contrato de arrendamiento como título ejecutivo, con las precisiones hechas por el Despacho en párrafos anteriores.

En lo tocante del pago por un tercero, se declarará la excepción como próspera con respecto a los pagos efectuados por PHOENIX desde mayo de 2020 a octubre de 2020; abonos que se tendrán en cuenta en las fechas que se realizaron de acuerdo con certificación de Banco Itaú.

Con respecto a la excepción de controversia contractual, el Despacho admitió que entre las partes existen, pero no afectan la presente acción ejecutiva que se adelante con base en el contrato de arrendamiento, las que desbordan el trámite ejecutivo por lo que no pueden ser definidas en este proceso.

Excepción denominada compensación, no prospera porque el error indilgado por la demandada en el valor del pago del canon de arrendamiento basado en el segundo otro sí no firmado por las partes, corresponde al año 2017 y hacia atrás y los que se cobran a través de este proceso corresponde a los años 2020 y 2021, lo que debe ser objeto de otra controversia.

El tema de la falta de competencia por cláusula compromisoria fue resuelto negativamente en el recurso de reposición que se interpuso contra el mandamiento de pago; como tampoco prospera la excepción de buena fe, porque ambas partes pudieron ejercer su defensa y la misma se presume; no prospera la excepción de actuación contra sus propios actos, porque como se ha considerado, son asuntos que no competen a este juicio ejecutivo.

Con respecto a la inexistencia de la obligación del pago de intereses moratorios, se reconoce en forma parcial, teniendo en cuenta los pagos

efectuados por el tercero como se examinó en esta providencia; de mayo a octubre de 2020 no se reconoce intereses de mora.

Ordenando seguir la ejecución en favor de la parte demandante y en contra de la demandada por \$14.493.108 mensuales como capital desde mayo de 2020 a octubre de 2020 e intereses de mora por cada mensualidad desde el 11 de cada mes hasta que se verifique el pago total a la tasa máxima legal certificada por la Superfinanciera, luego de los pagos efectuados por PHOENIX; cesando la ejecución contra los demás cánones de arrendamiento.

5. APELACIÓN

5.1 La parte demandante arguye que el Juzgado de primera instancia parte de la premisa equivocada de la venta del establecimiento de comercio y con ella la cesión del contrato de arrendamiento, desconociendo lo dispuesto por el artículo 526 del C de Co en cuanto a la solemnidad y sin requerir la autorización de la arrendadora de conformidad con los artículos 523 y 887 del C de Co; no prosperando la excepción parcial de falta de legitimación en la causa por pasiva y no pudiéndose aceptar pagos hechos por terceros, y en caso positivo, se deben imputar primero a intereses y luego a capital.

Sin embargo, MATRIARCA SAS no presentó sustentación de los reparos ante la segunda instancia y dentro de la oportunidad concedida, declarándose desierto el recurso a través del auto del 22 de junio de 2023 notificado por estados del 26 de junio de 2023.

5.2 La parte demandada expresa que no se cumplen los requisitos para considerar el contrato como un título ejecutivo, no es claro al análisis de la inconsistencia de los pagos que se probaron, en el

interrogatorio practicado a MATRIARCA SAS reconocieron la eficacia de un documento denominado otrosí No. 2 que de una u otra manera influyó en la liquidación del canon que tuvo en cuenta el Juez.

No se entiende porqué el despacho asume bajo una afirmación de certeza los valores que se venían pagando, al punto de reconocer que la demandada deba pagar de mayo a octubre un canon de CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO OCHO PESOS (\$14.493.108), cuando en aplicación del otro sí en la vigencia del 2020-2021 se establecía que el canon era de OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (\$8.152.976) mensual.

No se requería la autorización de MATRIARCA SAS para la cesión, dado que esa autorización sólo se profesa del arrendador atendiendo a que se trata de un contrato de tracto sucesivo.

Emitió una condena económica desbordando la fijación del litigio - extrapetita – excediendo el monto de la condena; el cálculo implica que se aborden aspectos de índole contractual que no pueden ser objeto de un proceso ejecutivo.

Se determina una liquidación que tiene incursos valores como retención en la fuente e IVA que no se probó que la demandante pagara; MATRIARCA SAS señaló que en esos períodos facturó a PHOENIX TOWER INTERNATIONAL, de ahí que las cargas tributarias no podrían imponerse a COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP cuando los pagos fueron ejecutados con base en unas facturas que comportan unas

obligaciones que están a nombre de PHOENIX TOWER INTERNATIONAL como cesionaria.

6. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿El contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo?

7. CONSIDERACIONES

El Juez como Director del Proceso con base en lo prescrito por los artículos 29, 228 y 229 de la CP en armonía con los artículos 1 y 2 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia y con los artículos 1, 2, 11, 13, 14, y 42 del CGP, entre otros, tratándose de proceso ejecutivo, debe ejercer control sustantivo y procesal de legalidad, sobre el documento que se allega como título ejecutivo, porque es la llave jurídica para ejercer el acceso ius fundamental a la administración de justicia a través de esta vía procesal.

Como se trata de un documento o conjunto de documentos que deben contener derechos y correlativas obligaciones claras, expresas, actualmente exigibles, que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él o que por disposición expresa de la Ley tengan dicha categoría, es pertinente en las diferentes etapas del proceso, ejercer control de legalidad, para verificar si cesa o se continúa con la ejecución.

Por ello, estatuye el artículo 422 del CGP:

“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...”

Así, para que un documento o conjunto de documentos puedan poner en movimiento el aparato jurisdiccional por medio de proceso ejecutivo, si no es la Ley quien expresamente lo cataloga como título ejecutivo, deben cumplir con los siguientes requisitos:

Claro, cuando no queda duda del alcance y la profundidad de la obligación y del correlativo derecho consignados materialmente en el documento, es inteligible, comprensible, cristalino y diáfano. Hay ausencia de este requisito, cuando para desentrañarlos se requiera de mecanismos axiológicos o de raciocinio que se traducirían en apreciación interpretativa y subjetiva, a lo que dice el documento en sí mismo.

El derecho y la correlativa obligación deberán ser **expresos**, es decir, estar especificados, determinados y manifestados en el documento o en el conjunto de documentos; de tal manera que de ellos se establezca quién debe, a quién debe, qué se debe, cuánto se debe, cuándo y dónde se paga.

Exigible, porque para hacer valer el derecho, el documento es (i) puro y simple; (ii) si está sometido a plazo, transcurrió o se aceleró, según el caso; (iii) si pende de condición, se cumplió; (iv) y si hay que constituir en mora, se cumplió con la carga.

Que provenga del deudor, es decir, no debe quedar duda que el documento o conjunto de documentos contienen la declaración de voluntad generadora de derechos y correlativas obligaciones en cabeza del deudor; y constituye **plena**

prueba contra quién o quiénes se quiere hacer valer; como lo estatuyen los artículos 243 y ss. del CGP.

Dice el párrafo 4 del artículo 244 del CGP, *“Así mismo se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo.”*

Así, el documento fundamental a través del cual se pretende la ejecución es el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre las partes el 4 de agosto de 2005 con efectos a partir del 1 de septiembre de 2005, puntualmente en lo concerniente con el valor y cobro de los cánones de arrendamiento – folios 5 a 14 del archivo 3 de la carpeta de primera instancia del expediente digital- pretendiendo el cobro ejecutivo del canon mensual de \$14.493.108, que no fue aumentado para el ciclo 2020 – 2021, teniendo presente que la demandada no pagó mayo, junio, julio y agosto de 2020; septiembre, octubre y diciembre de 2020 y lo corrido de 2021; al contemplar en la cláusula tercera:

“El canon mensual de arrendamiento corresponde a la suma de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.000.000 m/c). Esta suma de dinero deberá ser cancelada por parte de la ARRENDATARIA y a favor de la ARRENDADORA, consignando en el Banco Cafetero en la cuenta corriente No. 41400843-3 a nombre de la señora NUBIA GRAJALES VÉLEZ con cédula de ciudadanía No. 21.338.761 de Medellín, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. La mera tolerancia de la ARRENDADORA en aceptar el pago del precio con posterioridad a los diez (10) días citados no se entenderá como ánimo de modificar esta cláusula.”

En el contrato se dispuso la forma como se reajustaría el canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, las prórrogas y las renovaciones, contemplando en la cláusula 12:

“REAJUSTE. - Se ha convenido entre las partes que el canon de arrendamiento se reajustará anualmente a partir del año siguiente, es decir, a partir del primero (1) de septiembre de año dos mil seis (2006) en un porcentaje equivalente al que sea el incremento del índice de aumento de precios al consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior al del reajuste. Este porcentaje se liquidará sobre el último precio pagado en el año inmediatamente anterior.”

Hasta este punto tanto para las partes como para cualquier tercero que conociera la ejecución del contrato y la forma como quedó estipulado, resulta clara la obligación de pagar una suma de dinero mensual como contraprestación por el uso y goce de un inmueble con destinación comercial, durante un tiempo determinado y por un monto que se incrementaría año a año en razón de un indicador económico como es el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, que lo hace fácilmente determinable al necesitarse un simple cálculo aritmético con base en un hecho notorio como es el indicador económico del IPC y a partir de ello se logra la actualización de la suma inicialmente pactada.

En este sentido, la relación contractual, al menos en lo que respecta al monto mensual del canon de arrendamiento, resulta fácilmente ejecutable, aplicando el aumento anual con base en el IPC.

No obstante, en el archivo 30 de la carpeta de primera instancia del expediente digital obra el otrosí No. 1 suscrito por las partes el 19 de agosto de 2008, que dispuso:

“PRIMERO: Modificar la Cláusula Tercera del contrato de arrendamiento suscrito por el inmueble ubicado en la Cr. 50 A No. 46-89, Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia en cuanto a que el canon de arrendamiento se incrementará a la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) mensuales a partir del once (11) de agosto de 2008.”

Si se examinan las cláusula 3 original y la modificación a través del otro sí, sin desconocer la relación contractual y las obligaciones que de ella se derivan, para el proceso ejecutivo comienzan las dificultades para cumplir con el requisito de claridad del documento que debe prestar mérito ejecutivo; porque los meses de arrendamiento iniciaron el 1 de septiembre de 2005 con aumento anual con base en el IPC; con el otro sí, el aumento es a partir del 11 de agosto de 2008; quedando confuso si anualmente se aumenta con base en el IPC; si debe transcurrir un año para el aumento con fundamento en el IPC desde el 11 de agosto o desde el 1 de septiembre.

Surgiendo una situación que desdibuja la claridad que se demanda de este tipo de documentos, porque la falta de determinación de elementos como el plazo, el aumento y el lapso, dan lugar a interpretaciones respecto de la forma como quedó redactada la cláusula y encaja con el contrato original, debiendo el intérprete echar mano de sus disquisiciones subjetivas y de otras pruebas para establecer elementos fundamentales como el valor del canon mensual de arrendamiento.

Aunado a lo anterior, en aras de discusión y bajo la libertad para obligarse verbalmente consagrada en el artículo 824 del C de Co, en el archivo 33 de la carpeta de primera instancia del expediente digital obra el otrosí del 7 de septiembre de 2010, estableciendo:

“PRIMERO: Modificar la Cláusula Tercera del contrato de arrendamiento suscrito por el inmueble ubicado en la Cr. 50 A No. 46-89, Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia en cuanto a que el canon de arrendamiento se incrementa en el Diez por ciento (10%) mensual a partir del cinco (5) de septiembre para el año Dos Mil Nueve (2009) y en el mismo porcentaje para el año Dos Mil Diez (2010).”

Respecto de esta modificación existe controversia, ante la falta de suscripción por parte de la arrendadora y la arrendataria, se desconoce su contenido y alcance por parte de la demandada, pero de acuerdo con la relación de pagos obrante en el archivo 34 de la carpeta de primera instancia del expediente digital, se advierte que se observó la modificación y se ajustó el pago del canon a lo descrito en el convenio durante los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

Generándose inconvenientes adicionales de cara a la prueba de los requisitos necesarios para que un documento sea tenido como un título que presta mérito ejecutivo, por cuanto se modifica nuevamente el momento del reajuste, situándolo no en el 1 de septiembre ni en el 11 de agosto, sino en el 5 de septiembre de 2009 y en lo atinente con la forma de incremento del canon se dispuso que esta sería de “el 10% mensual”, dando pie para que el intérprete formule varias preguntas como ¿el canon se incrementará mes a mes en razón del 10%? o ¿se incrementara 10% de manera constante por los meses de 2009

y lo propio sucederá durante el 2010? o si ¿de acuerdo con la redacción de la cláusula en el 2010 habrá un incremento único del 10%?

De la lectura del contrato en conjunto con los otros sí que han buscado modificar y reajustar el valor del canon de arrendamiento, se generan discrepancias que impactan directamente en la claridad del documento presentado como base de la ejecución, surgiendo varias interpretaciones que exigen el empleo de elementos de raciocinio externos al contenido mismo del contrato.

Disparidades de criterio que se advirtieron en los interrogatorios absueltos por el representante legal de MATRIARCA SAS y de COLOMBIA DE TELECOMUNICACIONES SA ESP en concordancia con el testimonio rendido por CLAUDIA ELENA MURILLO GARAJALES, no coligiéndose uniformidad con respecto al monto del canon de arrendamiento para el período por el que se pretende adelantar la ejecución.

Teniendo en cuenta que este tipo de ejecución es una de aquellas que se hace por sumas de dinero, debe atenderse a los presupuestos del artículo 424 del CGP:

“Si la obligación es de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses, la demanda podrá versar sobre aquella y estos, desde que se hicieron exigibles hasta que el pago se efectúe.

Entiéndase por cantidad líquida la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminadas. Cuando se pidan intereses, y la tasa

legal o convencional sea variable, no será necesario indicar el porcentaje de la misma” (subraya fuera de texto).

Por ello, la suma de dinero – canon mensual de arrendamiento - debe estar clara y expresamente determinada en el documento o determinable a través de una operación aritmética simple, pero en este caso no se llega con certeza al monto del canon de arrendamiento que estaba obligada a pagar la demandada para mayo, junio, julio y agosto de 2020; septiembre, octubre y diciembre de 2020 y lo corrido de 2021.

Esta Sala Civil podría emprender el ejercicio de determinación del canon mensual, pero no existe convicción sobre el incremento que está vigente, si debe atenderse a los otros sí por periodos determinados y en adelante hacerlo conforme la disposición primigenia del contrato o si a partir de la modificación se sigue observando el aumento en términos porcentuales.

En el debate probatorio se evidenciaron las discrepancias existentes respecto a este punto, la arrendadora sostiene que el canon a pagar asciende a CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO OCHO PESOS (\$14.493.108), mientras que la arrendataria que el canon debía ser de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$8.462.789) para el 2020 y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUARENTA PESOS (\$8.599.040) para el 2021.

En este sentido, el Juez en ejercicio del control oficioso de legalidad contemplado en los artículos 132 en concordancia con el inciso segundo del artículo 430, 4, 11 y el inciso segundo del artículo 42 del CGP, debe detenerse en examinar si el documento puesto a su conocimiento para adelantar un

trámite de esta naturaleza alcanza la categoría de título ejecutivo; verificar si a la luz del artículo 422 del CGP, se puede predicar que el contrato de arrendamiento reúne las características de claridad, expresividad, exigibilidad, proviene del deudor y constituye plena prueba contra el deudor, para poder calificarlo como un documento que presta mérito ejecutivo.

Es este análisis el que no supera el contrato de arrendamiento comercial celebrado por las partes junto con los otros sí que han modificado aspectos sustanciales, puntualmente lo relacionado con la claridad.

De acuerdo con lo sostenido por la doctrina y la jurisprudencia sobre esta característica, se predica que la obligación es clara cuando ***“sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos interpretativos para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.”***¹

De ahí que se proscriban obligaciones ininteligibles, confusas o aquellas como la analizada que no permiten colegir de forma evidente su alcance y contenido referido al monto del canon adeudado, lo que hace imposible que se adelante la obligación en los términos pretendidos por la parte demandante (arrendadora); desestimando el mérito ejecutivo del contrato de arrendamiento y ordenando cesar la ejecución; por lo que se REVOCARÁ la sentencia de primera instancia, y en su lugar, se ordenará cesar la ejecución y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

¹ López Blanco Hernán Fabio. Procedimiento Civil. Parte Especial. Dupre Editores. Página 430 y siguientes.

8. COSTAS

De acuerdo con lo estipulado en el numeral 4 del artículo 365 del CGP, se condena en costas en ambas instancias, a la parte demandante y en favor de la demandada.

9. AGENCIAS EN DERECHO

Conforme con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 4 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia, se fijan como agencias en derecho el equivalente a DOS (2) SMLMV, a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **REVOCA** la sentencia de la referencia y cesa la ejecución, con el levantamiento de las medidas cautelares.

SEGUNDO: COSTAS en ambas instancias a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

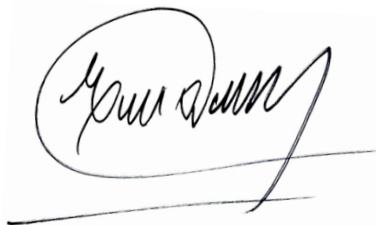
TERCERO: Se fijan **AGENCIAS EN DERECHO** en esta instancia, en el equivalente a DOS (2) SMLMV, a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICAMENTE

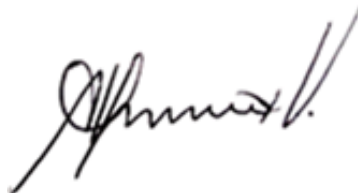
LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA