



Proceso	Ejecutivo
Demandante	Tecnididáticos IND S.A.S.
Demandado	Inversiones Gaviria González S.A.S.
Radicado	05266 31 03 003 2022 00225 01
Procedencia	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Auto	No. 096
Asunto	Título Ejecutivo. Contrato bilateral
Decisión	Confirma
Tema	<p>Como se anunció antes, en punto a la postura del Tribunal además del contrato de arrendamiento, era necesaria que se allegara la prueba del incumplimiento doloso o culposo de la sociedad arrendadora, pero contrario a ello en el mismo texto de la demanda se afirma que la restitución obedeció a petición de los propietarios del inmueble, lo que claramente elimina la posibilidad de hacer exigible, en trámite de este jaez, alguna prestación con venero en la relación arrendaticia.</p> <p>En el mismo sentido si la actora considera que debe reconocerse el valor de las adecuaciones o indemnización equivalente a la suma pactada como cánones de arrendamiento, la ausencia de obligación clara, expresa y exigible a cargo de la arrendadora es notoria, como que desconoce que el proceso ejecutivo tiene origen en un derecho cierto aunque discutible, es decir, exige como presupuesto una declaración de certeza documentada en el título ejecutivo, en otras palabras título que por su sola apariencia, decía el Tratadista Nelson R. Mora G., se presenta como indiscutible para el juez y contiene un derecho reconocido previamente, en favor del acreedor y a cargo del deudor (Procesos de Ejecución, Tomo I, Editorial Temis, Segunda Edición, 1993, pág. 48.).</p>

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN
2022-086
SALA UNITARIA DE DECISION CIVIL

Medellín, catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Procede la Sala a decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la sociedad Tecnididáticos IND S.A.S. frente al auto del 30 de septiembre pasado, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, mediante el cual se negó el mandamiento de pago en contra de la sociedad Inversiones Gaviria González S.A.S., por cuanto el documento que sirve como base del recaudo ejecutivo no cumple los requisitos exigidos por el artículo 422 del C. General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

a) Solicitó la parte actora se librara mandamiento de pago en contra de la sociedad demandada, por las siguientes sumas de dinero:

i) Debido al daño se deberá reconocer la suma de dinero correspondiente a sesenta millones de pesos (\$60.000.000) dada la inversión inicial realizada por parte de los demandantes, la cual era necesaria para la adecuación y la ejecución del objeto de contrato comercial.

ii) Por concepto de clausula penal la suma de cuarenta y cinco millones de pesos (\$45.000.000).

iii) La indemnización frente a los meses faltantes para el vencimiento del contrato, esto es 35 meses, debido a 11 meses x \$ 15.000.000 1 año, total \$ 165.000.000, 12 meses x \$ 16.000.000 2 año, total \$ 192.000.000, 12 meses x \$ 17.000.000 3 año, total \$ 204.000.000, para un total de Quinientos Sesenta y Un Millón de pesos M.L. (\$561.000.000), por concepto de indemnización frente a los meses faltantes para el vencimiento del contrato, como clausula enorme,

indicada para el deudor de la obligación, en este caso el deudor es quien funge como –sic- arrendatario del bien.

iv) Que se reconozca como retribución a favor de mis poderdantes todo lo solicitado por la parte arrendadora en el contrato de arrendamiento comercial, esto es costos incurridos en virtud de hipotecas y las sanciones que para ellos indicaron, en caso de un incumplimiento por parte de nuestro poderdante.

v) Que se condene en costas a la demandada.

2. El sustrato de sus pedimentos se resume así:

a) El día 24 de marzo de 2021 recibió a título de arrendamiento de parte de Inversiones Gaviria González S.A.S., administradora, un lote situado en la carretera principal vía Llanogrande, jurisdicción de Rionegro (Ant.) con un área de 6.600 metros cuadrados, el cual para la fecha se encontraba administrado por la inmobiliaria Inversiones Gaviria González S.A.S.

b) Se pactó como término de duración del contrato tres años a partir de 1º de abril de 2021; canon de arrendamiento para el primer año de \$15.000.000 más IVA, pagadero por mensualidades anticipadas, pero desde el 1 de julio de 2021 en tanto se concedió plazo de gracias con la finalidad de que la arrendataria pudiera efectuar las adecuaciones y reformas necesarias para el desarrollo del contrato de tenencia y de su objeto social.

c) Efectivamente, la tenedora realizó una inversión inicial de \$60.000.0000, pero un mes después de la entrega los propietarios del bien solicitaron la restitución, desconociendo el contrato de arrendamiento celebrado por quien tenía la administración del inmueble

d) La restitución a los propietarios se hizo voluntariamente, de manera pacífica, aunque abrupta, sin reconocimiento de algún tipo de reparación o de reintegro de los dineros invertidos en la adecuación del inmueble.

3. Por auto del 1º de septiembre último, el juzgado inadmite la demanda solicitando aclaración frente a lo pretendido, esto es, si se trata de ejecución por perjuicios compensatorios y en caso afirmativo se efectuaran las adecuaciones pertinentes, igualmente en qué consistía la prestación incumplida “...el valor de equivalencia del objeto, en cantidad principal y moratoria mensual; plantear por qué el monto de las adecuaciones del inmueble es valor por equivalencia; y demás hechos que sirvan de fundamento a la pretensión de perjuicios”.

Igualmente, en punto a las adecuaciones del inmueble arrendado, expresó que, por tratarse de una condición suspensiva positiva y de ser reparaciones indispensables no locativas, allegar la prueba de las circunstancias previstas en los artículos 1993 y 1994 del C. Civil en concordancia con el artículo 427 del C. General del Proceso.

Finalmente, de cara a la cláusula penal se exigió que por corresponder a una obligación divisible se ajustaran los hechos y pretensiones para determinar el monto que corresponde a la sanción en razón del cumplimiento parcial.

4. Cumplidas, en criterio de la sociedad demandante, la requisitorias anteriores, se denegó el mandamiento de pago,

puesto que en el hecho 6º de la demanda se afirmó que fueron los propietarios quienes solicitaron la restitución lo que implica ausencia de incumplimiento de Inversiones Gaviria González S.A.S., e impide ejecución por el subrogado pecuniario y de la cláusula penal; a lo que se suma ausencia de prueba frente a la autorización proveniente de la arrendadora para realizar las mejoras y el compromiso de abonarlas. Concluyó la *a quo* inexistencia de obligación, clara, expresa y exigible a cargo de la accionada (artículos 1994, 1997 inc. 1º y SC1905 de 2019).

5. Inconforme con la decisión, el mandatario judicial que representa los intereses de la parte demandante interpuso recurso de apelación, aduciendo que el uso y goce del inmueble fue interrumpido un mes después al ser reclamado por el verdadero dueño sin que el demandado interviniera en ese asunto. Con relación a las mejoras y su autorización afirmó que el arrendador estaba al tanto de las mismas y fueron autorizadas por ser necesarias, para el cumplimiento y desarrollo del contrato. Indicó que el arrendador presuntamente no tenía autorización para celebrar el contrato, lo que se demuestra por la petición que hicieron sus propietarios, de tal manera que no conservan el uso y goce del inmueble, el que se pactó la según la cláusula segunda por un término de tres años.

Concedida la impugnación vertical, el expediente fue remitido a la Corporación, la que decide lo pertinente, previas las siguientes;

II. CONSIDERACIONES

1. El proceso de ejecución surge como soporte básico de las actividades estatales reguladoras de las relaciones jurídicas y se

constituye en instrumento esencial del orden público, y tiene como finalidad asegurar que el titular de una relación jurídica que crea obligaciones pueda obtener por medio de la intervención del Estado, el cumplimiento de ellas, exigiendo al deudor cumplir la obligación a su cargo.

Tomando como base los principios que rigen el ámbito de la acción coactiva, se tiene que ésta persigue básicamente la certeza y concreción del derecho sustancial pretendido en la demanda, para asegurar que el titular de una relación jurídica de la que se deriven obligaciones pueda obtener por medio de la intervención del órgano jurisdiccional del Estado, el cumplimiento de ellas, compeliendo al deudor a ejecutar las prestaciones a su cargo, obviamente si ello fuere posible, para lo cual deberá responder con su patrimonio.

La aludida ejecución ha de partir de la existencia de un derecho cierto, condensado en documento que debe tener mérito coactivo frente al deudor y contentivo de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, es decir, que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente, lo que indica que debe constar por escrito como requisito *ad-solemnitatem*, que tanto su objeto, que es el crédito, como sus sujetos, acreedor y deudor, se hallen inequívocamente reseñados, y que se trate de una obligación pura y simple, o que habiendo estado sujeta a condición o plazo, se haya vencido éste o cumplido aquélla.

2. Es criterio reiterado de esta Sala que los contratos bilaterales que contengan obligaciones expresas, claras, exigibles y reunidos

ciertos requisitos probatorios constituyen título ejecutivo¹, pero en el asunto que ahora convoca la Sala no se discute ese aspecto, sino la circunstancia de que los hechos fundantes de las obligaciones que se pretenden cobrar no provienen de la sociedad arrendadora demandada sino de terceros, lo que impone, y desde ya se anuncia, la confirmación del auto recurrido.

En efecto, cuando de la ejecución se trata *“la persona o personas que según la declaración deben recibir la prestación y las que deben hacerla, tienen respectivamente la legitimación activa o pasiva de la acción ejecutiva. Y lo mismo las que suceden aquellos causahabientes del acreedor y del deudor”* (Chiovenda citado por Devis Echandía, Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo I, pág. 491, editorial Temis, Bogotá 1961).

Lo anterior, para resaltar que frente a los casos en que debe examinarse la legitimación de la causa para la admisión de la demanda enseña Devis Echandía: *“Sabemos que, por lo general, es en la sentencia donde el juez estudia la legitimación en la causa, en los procesos declarativos o de conocimiento ordinarios. Sin embargo, en ocasiones el juez tiene el deber de examinarla para la admisión de la demanda, y ello ocurre por lo común en los procesos especiales cuando debe pronunciarse sobre el fondo de lo pedido en el mismo auto admisorio de la demanda, o posteriormente, pero sin debate probatorio previo si el demandado no se opone. Esto ocurre en el proceso ejecutivo, inclusive para la terciarias; en el de mejoras de la hipoteca o reposición de las la prenda o exigibilidad de la obligación no vencida; en el de quiebra*

¹ Auto No. 019 del 16 de marzo de 2021, radicado 05001 31 03 006 2019 00396 00
Auto No. 084 del 10 de noviembre de 2022, radicado 05001 31 03 013 2022 00166 00

o concurso de acreedores; en el de sucesión por causa de muerte y en general en los de jurisdicción voluntaria; en los procesos abreviados de lanzamiento del arrendatario, de restitución al arrendador, de restitución de tenencia a otro título y de rendición espontánea de cuentas.

3. Como se anunció antes, en punto a la postura del Tribunal además del contrato de arrendamiento, era necesario que se allegara la prueba del incumplimiento doloso o culposo de la sociedad arrendadora, pero contrario a ello en el mismo texto de la demanda se afirma que la restitución obedeció a petición de los propietarios del inmueble, lo que claramente elimina la posibilidad de hacer exigible, en trámite de este jaez, alguna prestación con venero en la relación arrendaticia.

En el mismo sentido si la actora considera que debe reconocerse el valor de las adecuaciones o indemnización equivalente a la suma pactada como cánones de arrendamiento, la ausencia de obligación clara, expresa y exigible a cargo de la arrendadora es notoria, como que desconoce que el proceso ejecutivo tiene origen en un derecho cierto aunque discutible, es decir, exige como presupuesto una declaración de certeza documentada en el título ejecutivo, en otras palabras, título que por su sola apariencia, decía el tratadista Nelson R. Mora G., se presenta como indiscutible para el juez y contiene un derecho reconocido previamente, en favor del acreedor y a cargo del deudor (Procesos de Ejecución, Tomo I, Editorial Temis, Segunda Edición, 1993, pág. 48.).

4. Por lo anterior se CONFIRMARÁ el auto recurrido.

III. DECISION

En mérito de lo expuesto, EL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL, CONFIRMA el auto del 30 de septiembre pasado, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, mediante el cual se negó el mandamiento de pago en contra de la sociedad Inversiones Gaviria Gonzáles S.A.S.

NOTIFIQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 001 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **0e92eeb2bd58d9d8be2b93d66c11751a08594b25ab5ef8926c868a4df1ee3b66**

Documento generado en 20/01/2023 09:14:22 AM

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