



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE RIOHACHA

SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA – LABORAL.

Riohacha (La Guajira), veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Radicación: 44-001-31-03-002-2021-00120-01. Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía. ALMACENES EXITO S.A.S contra PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA.

**OBJETIVO**

Procede esta Sala Unitaria Civil- Familia - Laboral a desatar el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra el auto adiado el veinticinco (25) de noviembre del dos mil veintiuno (2021), proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha- La Guajira, dentro del Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía, promovido por ALMACENES EXITO S.A.S contra PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA.

**ANTECEDENTES:**

En demanda que le correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha, ALMACENES ÉXITO S.A., por conducto de apoderada judicial, instauró acción ejecutiva contra el señor PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA, pretendiendo se libre mandamiento de pago a su favor por los siguientes valores: i) \$152.61.202,00 por concepto de los cánones de arrendamiento insolutos causados desde el 3 de enero de 2017 hasta el 1° de julio de 2019 y; ii) \$130.850.112,00 por concepto de intereses de mora a la tasa máxima legal permitida sobre la suma adeudada y liquidada a la fecha de presentación de la demanda.

Por auto fechado 25 de noviembre de 2022 la Juez A-quo resolvió negar el mandamiento de pago solicitado por ALMACENES ÉXITO S.A, a través de apoderada judicial, al considerar que “ (..) *que el ejecutante no aporta documento complementario para configurar el título ejecutivo complejo y que el contrato allegado con la demanda no contiene una*

*obligación actualmente exigible por no hallarse demostrado el cumplimiento de la condición a que está sujetan las obligaciones pretendidas antes mencionadas, deberá esta agencia judicial negar mandamiento de pago en aplicación a lo normado en el artículo 422 del C. G. del P.”*

Inconforme con lo decidido, la apoderada gestora interpuso el recurso de apelación y; concedida la alzada, correspondió al conocimiento de la suscrita magistrada como integrante de esta Sala de Decisión Civil-Familia – Laboral.

### **DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SU FUNDAMENTO**

La apoderada de la parte ejecutante, sustenta el recurso de apelación, aduciendo que *“(…) el contrato de arrendamiento sirve como título ejecutivo por sí solo, ya que establece en forma clara y precisa, el canon de arrendamiento mínimo garantizado, como se efectúan los respectivos incrementos anuales de los mismos, siendo entonces el contrato de arrendamiento un título ejecutivo que establece de forma clara la exigibilidad del canon mínimo garantizado, por lo tanto EL ARRENDATARIO, conoce a ciencia cierta la exigibilidad del canon, su valor año a año y que está regido por un contrato de arrendamiento que es un título ejecutivo que establece, obligaciones claras expresas y exigibles con respecto a los cánones de arrendamiento mínimos garantizados y hace parte del cumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO, cancelar dichos cánones en forma oportuna dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes, independientemente que la arrendadora, presente o no factura de venta.”*

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Atendiendo los argumentos de la recurrente, corresponde a la Sala determinar si el contrato de arrendamiento presentado como base de recaudo, es base suficiente para librar el mandamiento de pago deprecado y, en tal virtud amerita revocar la decisión apelada; o si por el contrario, se trata de un título ejecutivo de carácter complejo como

lo estableció la Juez A-quo, integrado por varios documentos de cuya unidad jurídica debe surgir la obligación clara, expresa y exigible.

No observándose causal de nulidad que deba colocarse en conocimiento de las partes o declararse de oficio, se procede a resolver, previas las siguientes.

### **CONSIDERACIONES**

1.- Inicialmente se advierte que el presente asunto ha de ser definido a través de Sala Unipersonal bajo los términos del artículo 35 del Código General del Proceso, que a tenor literal indica: *“corresponde a las salas de decisión dictar las sentencias y los autos que decidan la apelación contra el que rechace el incidente de liquidación de perjuicios de condena impuesta en abstracto o el que rechace la oposición a la diligencia de entrega o resuelva sobre ella. El magistrado sustanciador dictará los demás autos que no correspondan a la sala de decisión.”* (Subrayado fuera de texto)

2.- Ahora, tenemos que el recurso de apelación que nos convoca es procedente, por cuanto mediante el auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito el 25 de noviembre de 2021, se resolvió negar el mandamiento de pago solicitado por la parte demandante, proveído que bajo los términos del numeral 4º del artículo 321 del Código General del Proceso, es susceptible del recurso vertical.

En este sentido, vale precisar que *“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”* (artículo 320 del C.G.P), por lo que el estudio del presente asunto se limitará a las inconformidades expuestas por la apoderada recurrente.

3.- De acuerdo con los hechos y pretensiones de la demanda ejecutiva, tenemos que la parte demandante pretende se libre mandamiento de pago a su favor y en contra del señor PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA como arrendatario, por la suma de \$152.612.2012 que corresponde a los cánones de arrendamiento, liquidados desde el 3 de

enero de 2017 hasta el 1° de julio de 2019 , teniendo en cuenta que “el canon o renta mensual vigente para el año 2015-2016 la suma de CUATROMILLONESQUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS(\$ 4.537.920) incluido IVA, para el año 2016-2017(\$4.655.230), para el año 2017-2018 (\$5.124.308),para el año 2018-2019, el canon ascendía a la suma de(\$5.287.280),y para el año 2019-2020, el canon ascendía a la suma de(\$5.488.197),todos incluido IVA”

VALOR	DESDE	HASTA	CONCEPTO
\$232.401	03.01.2017-	02.02.2017-	saldo canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.02.2017-	02.03.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.03.2017-	02.04.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.04.2017-	02.05.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.05.2017-	02.06.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.06.2017-	02.07.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.07.2017-	02.08.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.08.2017-	02.09.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.09.2017-	02.10.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.10.2017-	02.11.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.11.2017-	02.12.2017-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.12.2017-	02.01.2018-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.124.308	03.01.2018-	02.02.2018-	canon de arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.02.2018-	02.03.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.03.2018-	02.04.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.04.2018-	02.05.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.05.2018-	02.06.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.06.2018-	02.07.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.07.2018-	02.08.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.08.2018-	02.09.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.09.2018-	02.10.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.10.2018-	02.11.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.11.2018-	02.12.2018-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.12.2018-	02.01.2019-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.287.260	03.01.2019-	02.02.2019-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.488.197	03.02.2019-	02.03.2019-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.488.197	03.03.2019-	02.04.2019-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.488.197	03.04.2019-	02.05.2019-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.488.197	03.05.2019-	02.06.2019-	Canon Arrendamiento garantizado
\$5.488.197	03.06.2019-	02.07.2019-	Canon Arrendamiento garantizado

**TOTAL: \$ 152.612.202**

Adicionalmente, solicita la parte actora que se libre mandamiento de pago por concepto de los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida sobre las sumas adeudadas liquidados hasta la fecha de presentación de la demanda, conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima del contrato de arrendamiento, conforme a la siguiente liquidación:

VALOR	vencimiento	CONCEPTO	VALOR LIQUIDACION INTERESES MORA HASTA LA PRESENTACION DE LA DEMANDA
\$232.401	03.02.2017-	saldo canon garantizado	\$253.781
\$5.124.308	03.03.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.918.576
\$5.124.308	03.04.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.810.965
\$5.124.308	03.05.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.703.330
\$5.124.308	03.06.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.595.720
\$5.124.308	03.07.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.488.110
\$5.124.308	03.08.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.380.500
\$5.124.308	03.09.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.272.890
\$5.124.308	03.10.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.165.280
\$5.124.308	03.11.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$5.057.670
\$5.124.308	03.12.2017-	canon de arrendamiento garantizado	\$4.950.060
\$5.124.308	03.01.2018-	canon de arrendamiento garantizado	\$4.842.450
\$5.124.308	03.02.2018-	canon de arrendamiento garantizado	\$4.734.840
\$5.287.260	03.03.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$4.774.376
\$5.287.260	03.04.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$4.663.344
\$5.287.260	03.05.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$4.552.312
\$5.287.260	03.06.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$4.441.280
\$5.287.260	03.07.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$4.330.248
\$5.287.260	03.08.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$4.219.216
\$5.287.260	03.09.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$4.108.184
\$5.287.260	03.10.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.997.152
\$5.287.260	03.11.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.886.120
\$5.287.260	03.12.2018-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.775.088
\$5.287.260	03.01.2019-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.664.056
\$5.287.260	03.02.2019-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.553.024
\$5.488.197	03.03.2019-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.572.812
\$5.488.197	03.04.2019-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.457.560
\$5.488.197	03.05.2019-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.342.308
\$5.488.197	03.06.2019-	Canon Arrendamiento garantizado	\$3.227.056
\$5.488.197	03.07.2019-	Canon Arrendamiento	\$3.111.804
<b>TOTAL INTERESES DE MORA HASTA LA PRESENTACION DE LA DEMANDA</b>			<b>\$130.850.112</b>

4.- Ahora bien, al abordar el estudio del tipo de obligación sujeto de la ejecución de marras, la A-quo determinó que *“la obligación demandada está sujeta al vencimiento de un plazo y además al cumplimiento de una condición (presentación de la respectiva factura expedida en debida forma), encontrándose vencido el plazo para cada uno de los periodos ejecutados; en ese sentido también ha debido acreditar el ejecutante el cumplimiento de la condición con los documentos allegados con la demanda; así, como título complejo, se constituye con el contrato a ejecutar contentivo de las obligaciones de pago contraídas por el deudor e integrar este con las facturas presentadas al demandado, lo cual permita su exigibilidad, como quiera que así fue convenido en el documento base de la ejecución.”*; es decir, que al ser un título ejecutivo complejo, debió aportarse las documentales que acreditaran la exigibilidad del mismo.

La apoderada de la parte ejecutante no comparte las anteriores apreciaciones, y estima que el contrato de arrendamiento sirve como

título ejecutivo por sí solo, por cuanto contiene una obligación clara, expresa y exigible de pagar el canon de arrendamiento mínimo garantizado.

5.- En este sentido, de forma preliminar advierte la Magistratura que no se configura el yerro enrostrado en los argumentos desarrollados por la Juez de Primer grado al interior del auto fechado 25 de noviembre de 2022, tal como se pasa a exponer.

5.1.- En lo que hace relación al título ejecutivo, el artículo 422 del Código General del Proceso establece que:

*“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, (...)”*

Referente al tema, la Sala Unitaria se permite traer a colación lo establecido por la H. Corte Constitucional en sentencia **Sentencia T-747/13**, donde expuso 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". (subrayado fuera de texto)*

5.2 Aplicando lo anterior al caso concreto, y de lo observado en el plenario no pueden acogerse favorablemente los argumentos de alzada, pues tal como fue expuesto por la funcionaria de primer grado "(...) el contrato allegado con la demanda no contiene una obligación actualmente exigible por no hallarse demostrado el cumplimiento de la condición a que está sujetan las obligaciones pretendidas antes mencionadas".

En efecto, al examinar el documento presentado como título base de recaudo, en especial las cláusulas séptima (7º) y vigésima cuarta (24º) del contrato de arrendamiento allegado por la parte ejecutante, se encuentra palmariamente establecido que la obligación a cargo del arrendatario de pagar el canon de arrendamiento se encuentra sometido a una condición, por cuanto en lo relacionado con la forma de pago y el mérito ejecutivo del contrato, las partes acordaron voluntariamente lo que se observa en la siguiente imagen:

**SÉPTIMA: FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **LA ARRENDADORA** el canon de arrendamiento mínimo mensual garantizado de manera anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, previa presentación de la respectiva factura por parte de **LA ARRENDADORA** expedida en debida forma, mediante consignación, transferencia electrónica en la cuenta bancaria o cualquier forma de pago que sea designada por escrito por **LA ARRENDADORA** y que se encuentre a nombre de éste último. La diferencia, si existiere, entre el canon mínimo y el porcentaje de ventas, será liquidada mensualmente y cancelada dentro de los diez (10) días calendario siguientes al mes analizado.

**VIGÉSIMA CUARTA: MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago de los cánones de arrendamiento, las cuotas de administración y mantenimiento, las cuentas de servicios públicos, la multa estipulada en la cláusula Decima Octava, y cualquier otra obligación derivada del presente contrato.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, para demandar ejecutivamente al arrendatario en caso de mora en el pago de los

cánones estipulados, además del contrato de arrendamiento, el arrendador demandante en este caso deberá acreditar en el expediente, que medió la presentación de las facturas expedidas en debida forma y que las mismas corresponden a cada uno de los periodos adeudados. Lo anterior, teniendo en cuenta que las partes contratantes estipularon que la obligación a cargo del Arrendatario de pagar los cánones dentro de los cinco (5) primeros días calendarios de cada mes, está condicionado a la expedición de las facturas en debida forma por parte de Arrendador, pues, no otra cosa se infiere de la expresión *“previa presentación de la respectiva factura por parte de LA ARRENDADORA”* (Clausula Séptima transcrita)

En este orden de ideas, tenemos que el título base de ejecución en este caso se compone de una serie de documentos, entre los que están, el contrato de arrendamiento y las facturas expedidas por el arrendador por el valor del canon mínimo mensual garantizado que debería pagar el arrendatario de enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018 y enero a junio de 2019. De donde se sigue que como la parte ejecutante no aportó las prementadas facturas conjuntamente con el contrato de arrendamiento, es imperioso concluir que el contrato aportado no reúne todas y cada una de las exigencias previstas en el artículo 422 del C.G.P, para reclamar coercitivamente su cumplimiento como acertadamente lo estableció la juzgadora de primera instancia-

5.3. En cuanto al pago de los intereses de mora debe decirse que, dado su carácter de accesorio, mal podía librarse mandamiento de pago por este concepto, cuando no se allegaron los documentos que definen la exigibilidad de los valores cobrados por concepto de cánones de arrendamientos insolutos.

6. En consecuencia, amerita confirmar la providencia apelada porque el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el arrendatario requiere de un título ejecutivo complejo y; del contrato de arrendamiento anexado a la demanda no emerge la exigibilidad de pagar la suma solicitada por ese concepto, dado que no se verificó el

cumplimiento de la condición pactada a cargo del Arrendador, ello mediante la expedición de las respectivas facturas en debida forma.

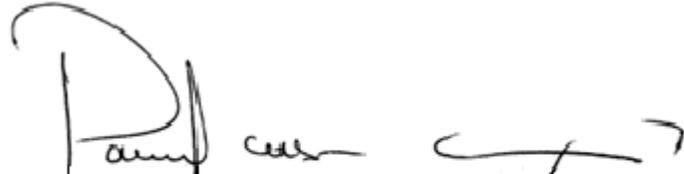
Por lo anteriormente expuesto, esta Sala Unitaria de Decisión Civil. - Familia.- Laboral,

**RESUELVE:**

**1°.- CONFIRMAR** el auto adiado veinticinco (25) de noviembre del 2021, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha-La Guajira, dentro del proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía promovido por ALMACENES ÉXITO S.A., en contra del señor PETER FRIEDRICH ROYS FUMINAYA, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**2°.-** Ejecutoriada esta providencia, por Secretaría remítase el expediente al juzgado de origen, para lo de su cargo y competencia.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO**  
**Magistrada Sustanciadora**