



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, tres (3) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Monitorio
Demandante	Jorge Alberto Arango
Demandado	Omar de Jesús Aristizabal Ossa
Radicado	05001-40-03-013- 2020-00530 -00
Auto	Interlocutorio No. 1257
Asunto	Resuelve recurso – no repone, no concede apelación.

Se procede a resolver el recurso de reposición en subsidio de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante en contra el auto del 18 de noviembre de 2020, por medio del cual se rechazó la demanda.

ANTECEDENTES

La apoderada de la parte demandante dentro del término legal, interpone recurso de reposición contra el auto del 18 de noviembre de 2020, por medio del cual se rechazó la demanda, argumentando que si bien, en el presente proceso se pretende el pago de unas obligaciones en dinero originadas de una relación contractual a causa de un contrato de arrendamiento, celebrado el 23 de mayo de 2015, también lo es que, el mismo se constituyó con base en Ley 56 de 1985, la cual se encuentra derogada por la Ley 820 de 2003, por lo tanto, las partes celebraron un contrato con una normatividad que no estaba vigente y en consecuencia, dicho contrato no puede ser constitutivo de título ejecutivo, ya que las obligaciones establecidas por las partes en ese contrato no producen efectos jurídicos.

Conforme a ello, considera la parte accionante que el proceso monitorio es el trámite adecuado para cobro de lo adeudado, ya que el contrato de

arrendamiento firmado por las partes, no produce efectos jurídicos, porque el mismo se constituyó sobre una ley derogada y por lo tanto, no es posible exigir su cumplimiento.

Adujo la demandante que, si el contrato de arrendamiento se tiene válido como título ejecutivo, el Juzgado estaría incurriendo en una vía de hecho por defecto sustantivo, ya que se estaría apoyando sobre una norma evidentemente inaplicable al caso concreto.

Indicó, además, que la obligación que consta en el acta de conciliación celebrada por las partes el 14 de diciembre de 2017, ante la Inspección 9 de POLICÍA Urbana del Salvador de Medellín, tampoco prestaba mérito ejecutivo, porque no era clara y expresa, respecto a la forma de pago y a que no se determinó con precisión el valor de lo adeudado.

Conforme a lo anterior considera la parte actora que ni el contrato de arrendamiento, ni el acta de conciliación celebrado entre las partes, presta mérito ejecutivo, por lo tanto, el trámite adecuado para el cobro de los cánones de arrendamiento adeudados y demás obligaciones contractuales incumplidas, es mediante el proceso monitorio.

En ese sentido, solicita se revoque el auto que rechazó la demanda y en su lugar se admita o se inadmita para subsanar los requisitos a los que hubiere lugar.

CONSIDERACIONES

Conforme a lo previsto en el artículo 318 del C.G.P., el recurso de reposición procede, contra todos los autos que dicte el juez, salvo norma en contrario, el cual debe interponerse dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la providencia, habida cuenta de que en casos excepcionales la ley expresamente señala que contra determinadas providencias no cabe ningún recurso. Con la finalidad de que se revoquen o reformen los autos, lo que debe hacerse con expresión de las razones que lo sustenten, manifestando los motivos de inconformidad con la providencia recurrida.

Presupuestos que se cumplen a cabalidad en el presente caso, lo que da pie a esta juzgadora a resolver de fondo el recurso interpuesto.

-El contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento es definido como aquel negocio jurídico por el cual una de las partes denominada arrendador, se obliga a proporcionarle a otra denominada arrendataria, el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo, como contraprestación al pago de un precio por ésta última, denominado canon.

Se caracteriza por ser un contrato bilateral, consensual, de ejecución o tracto sucesivo, principal y nominado. De sus características se destaca la bilateralidad, en tanto que tras su celebración surgen obligaciones recíprocas para las partes (Art. 1496 del C. Civil), **siendo las principales, permitir por el arrendador la utilización del bien para el fin propuesto -uso y goce de la cosa-, y por su parte para el arrendatario, pagar del precio del canon dentro de los períodos convenidos.** Cualquier violación o desconocimiento a esto o a cualquier otro aspecto del contrato, sitúa a la parte en estado de incumplimiento del pacto, legitimando a la contraparte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato, ello en cuanto derivado del artículo 1602 del Código Civil y la Ley 820 de 2003, las cuales consagran que las estipulaciones acordadas por las partes informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención, convirtiéndose en ley para las partes, siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público.

por su parte el artículo 1502 establece lo siguiente:

REQUISITOS PARA OBLIGARSE Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1o.) que sea legalmente capaz.
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.
- 4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

Ahora bien, descendiendo al caso concreto, el Despacho observa que la accionante pretende a través del trámite monitorio, obtener el pago de \$1.560.000 correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados entre el 30 de diciembre de 2017 al 30 de abril de 2018; \$184.213, por concepto de servicios públicos; \$368.500, por incumplimiento de las obligaciones contractuales y \$280.000, correspondiente a la cláusula penal pactada en el contrato. Ello, toda vez que el acta de conciliación no contiene una obligación clara, en cuanto a la forma de pago y tampoco es expresa ya que no se determina claramente el valor que se adeuda y porque el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 23 de mayo de 2015, no produce efectos jurídicos ya que fue constituido bajo la Ley 56 de 1985, la cual fue derogada por la Ley 820 de 2003 y, por lo tanto, dicho contrato tampoco presta mérito ejecutivo.

Al respecto, la Ley 153 de 1887 establece lo siguiente:

En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración.

Exceptúanse de esta disposición:

1. Las leyes concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren del contrato, y

2. Las que señalan penas para el caso de infracción de lo estipulado; la cual infracción será castigada con arreglo a la ley bajo la cual se hubiere cometido.

Significa lo anterior, que los contratos se rigen bajo las leyes vigentes al momento de su perfeccionamiento, por lo tanto, en este caso, si bien en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 23 de mayo de 2015, en algunas de sus cláusulas se incorporó que las mismas estaban reguladas por la Ley 56 de 1985, se entiende, conforme a la Ley 153 de 1887, que el contrato de arrendamiento suscrito está regido por la Ley 820 de 2003; la cual era la norma vigente al momento de celebrarse el contrato y la cual se encuentra vigente hasta el día de hoy.

Tampoco puede concluirse que, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 23 de mayo de 2015, no es válido y no produce efectos jurídicos, por haberse rituado bajo una normatividad derogada, si se tiene en cuenta que, el documento contiene los elementos de la esencia del contrato de arrendamiento: **1-** la cosa, **2-** el precio y **3-** el consentimiento de las partes, por lo tanto, el contrato adosado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes. Además, se advierte que la invalidez e inexistencia de un contrato, debe ser declarado por un Juez, mediante decisión judicial y en este caso, no existe tal disposición que permita concluir que el acto entre las partes es nulo y no produce efectos.

Así las cosas, es claro que el contrato de arrendamiento en mención es válido y presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 14 de la Ley 820 de 2003 y no es viable para este caso tramitar el cobro de cánones de arrendamiento y facturas de servicios públicos mediante el proceso monitorio

Por lo anterior, estima el Despacho que no le asiste razón a la recurrente y en consecuencia no se repondrá el auto del 18 de noviembre de 2020, mediante el cual se rechazó la demanda.

No se concede el recurso de apelación, por cuanto el proceso monitorio es de mínima cuantía, en los términos del artículo 419 del Código General del Proceso y de conformidad con el artículo 321 ibidem, los autos son apelables en primera instancia.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

Primero. No reponer el auto del 18 de noviembre de 2020, mediante el cual se rechazó la demanda, por las razones expuestas.

Segundo: No conceder el recurso de apelación por lo expuesto en precedencia.

Por último, se acepta la sustitución del poder efectuada por Valentina Zapata Lezcano, en cabeza de la estudiante de derecho Merly Elena González Gómez adscrita al consultorio Jurídico de la Universidad Cooperativa de Colombia.

NOTIFÍQUESE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

2

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
DE MEDELLIN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 091 Fijado en un lugar visible de la secretaría del
Juzgado hoy 4 DE JUNIO DE 2021 a las 8:00 A.M.

LEIDY JOHANNA URIBE RICO

La Secretaria

Firmado Por:

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

**5a059e521dd6f31750f8b7a34bed4c8568c04f54ebf88d2bb52d6bfd08a
4fbcd**

Documento generado en 03/06/2021 04:11:02 PM

05001 40 03 013 2020 00530 00

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**