



JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA – HUILA

Septiembre veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023)

REF: Proceso ejecutivo de CONSUELO DEL ROSARIO RODRÍGUEZ ROA contra JESÚS ANTONIO GARCÍA MOLINA y ALBENIS PEÑA BONILLA. Radicación 2023-00068.

ASUNTO

Se resuelve el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada contra el auto de fecha 28 de marzo de 2023, por medio del cual se libró mandamiento de pago.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

La parte recurrente, hace un recuento normativo de los requisitos formales del título ejecutivo el cual, debe ser claro, expreso y exigible.

Señala que, en el presente caso, se está fraccionando el documento base de ejecución, y que este, no puede fraccionarse con fundamento en la existencia de un título ejecutivo complejo.

Manifiesta que, al momento de librar el mandamiento de pago, nada se dijo de aviso enviado por los ejecutados a la ejecutante, respecto de la existencia de unos acuerdos de pago verbales entre las partes.

Indica que, pone de presente el documento que da cuenta que el inmueble fue entregado y recibido por la demandante a entera satisfacción y, que este documento, no fue aportado a la demanda para que se constituyera el título ejecutivo complejo.

Sostiene que, el título ejecutivo (contrato de arrendamiento y el otro si, con los documentos necesarios que hacen parte del título ejecutivo complejo), como el presente caso, no se podía haber librado la orden de pago, toda vez que se rompe la unidad jurídica del título, que es un todo y que no es procedente su división, por existir un título



complejo junto con el acta de entrega del inmueble y que no fue allegado con la demanda.

Agrega que, se encuentra otra irregularidad en el mandamiento de pago, la cual consistente en el valor librado por la cláusula penal, señalando que la cláusula penal es una valoración anticipada de los perjuicios que se deriven del posible incumplimiento del contrato.

Sustenta que, dada la naturaleza de los títulos allegados al proceso, y por no cumplirse los requisitos exigidos por la Ley, hacen ineficaz la presente ejecución al existir ausencia de la integración completa del título ejecutivo complejo.

PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE DEMANDANTE

Manifiesta que, lo que se pretende es el cobro de cánones de arrendamiento pendientes de pago y la cláusula penal.

Indica que, las sumas de dinero que se están ejecutando, son relacionadas con el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 1 de julio de 2017.

Señala que, respecto de lo que manifiesta la parte recurrente, en cuanto a que el contrato de arrendamiento aportado no constituye un título ejecutivo, y que aquél es complejo; advierte que la naturaleza de los títulos ejecutivos, es precisamente que aquellos sean documentos que emanen del deudor, y que contengan una obligación clara, expresa y exigible.

Solicita se niegue el recurso de reposición y se condene en costas a la parte demandante.

CONSIDERACIONES

En derecho procesal, la reposición es el acto por el cual el Juez vuelve a situar en discusión el estado en que se encontraba la Litis antes de dictar una providencia, dejando la misma sin efecto o modificándola de acuerdo con las disposiciones legales y la petición formulada.



La parte recurrente solicita se revoque el auto que libro mandamiento de pago y, en su lugar se niegue el mismo, toda vez que, el título ejecutivo es complejo y en el presente trámite no se reúnen los requisitos para el cumplimiento de la obligación pretendida por la parte demandante.

En el caso bajo estudio, se tiene que, lo pretendido es el pago de unos cánones de arrendamiento y su cláusula penal, por el incumplimiento al pago de la obligación adquirida por la parte demandada, respecto del arrendamiento de un local comercial.

Los contratos de arrendamiento de locales comerciales no cuentan con una Ley expresa que lo revista de mérito ejecutivo, situación que obliga a que el contrato de arrendamiento de este tipo, para ser considerados como título ejecutivo, deberá cumplir con el lleno de los requisitos generales establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, lo indispensable en este tipo de contratos de arrendamiento, es que aparezcan probados los requisitos del título ejecutivo, es decir que conste de una obligación clara, expresa, exigible y que el documento provenga del deudor, sin que, para su ejecución, sea indispensable aportar otra serie de documentos relacionados con el contrato, para calificarlos como un título ejecutivo complejo, como lo quiere hacer valer parte recurrente.

Así las cosas, el solo contrato de arrendamiento y el incumplimiento del mismo, permite que la parte demandante ejecute a la parte deudora, revistiéndolo de título ejecutivo.

Ahora bien, respecto de la cláusula penal, se tiene que, para hacer exigible la misma, el deudor, debió incumplir con alguna de las obligaciones derivadas del contrato y estar constituido en mora., en el caso que nos ocupa se tiene que, la cláusula penal fue estipulada claramente por las partes de común acuerdo en el contrato de arrendamiento - título ejecutivo hoy base de ejecución, en sus numerales noveno y décimo, pues se pactó que, ante el solo retardo en el pago de uno o más de los cánones de arrendamiento se incurriría en multa equivalente al valor de dos cánones de arrendamiento, situación que, en el presente trámite hizo exigible la arrendadora, por el no pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, por lo que no hay



lugar a que esta obligación accesoria se demuestre o, se haga valer a través de un proceso declarativo, como lo pretende el recurrente.

De otro lado, la parte recurrente, manifiesta que esta situación es un presunto incumplimiento que no se encuentra probado en el presente tramite ejecutivo, que tan solo se funda en la manifestación de la parte ejecutante, la cual, es desconocida por la parte ejecutada.

La anterior situación y, tal y como lo ha realizado la parte demandada, en tiempo oportuno al descorrer el traslado de la demanda con proposición de excepciones de fondo, es el trámite a seguir que en derecho corresponde, para resolver el presente litigio.

Así las cosas, en firme el presente proveído, ha de correrse el traslado respectivo a la parte ejecutante, de las excepciones de fondo presentadas por la parte demandada, para lo que estime pertinente.

Por lo anterior, no le asiste razón al recurrente y, en consecuencia, no se repone la providencia de mandamiento de pago de fecha 28 de marzo de 2023.

DISPONE

PRIMERO: No reponer la providencia de fecha 28 de marzo de 2023, por lo expuesto en esta providencia.

SEGUNDO: En firme el presente proveído, dese trámite a las excepciones de fondo, propuestas por la parte ejecutada.

Notifíquese,

ALMADORIS SALAZAR RAMÍREZ

KSE

Jueza