

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14ª – 33. Piso 5º

Teléfono 3422055

Correo Electrónico cmpl06bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021).

EXPEDIENTE No: 110014003006 - 2017-00677- 00
DEMANDANTE: RENTKASA S.A.S.
DEMANDADO: MARÍA MERCEDES GARCÍA DE SÁNCHEZ
Y LUIS FERNANDO SÁNCHEZ LÓPEZ
Ejecutivo Singular.
Recurso de Reposición

I. ASUNTO.

Resuelve el juzgado el **RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto por el Curador Ad Litem de la demandada **MARÍA MERCEDES GARCÍA DE SÁNCHEZ**, contra el auto de 2 de octubre de 2017, por el cual se libró mandamiento ejecutivo.

II. EL RECURSO

Señala el recurrente, que no existe claridad respecto a la vigencia del contrato de arrendamiento, toda vez, que como se estipuló en el mismo, ante el incumplimiento del arrendador, debió interrumpirse su ejecución y efectos.

Agrega, que es necesario establecer si las partes del contrato lograron alcanzar algún acuerdo que permitiría subsanar el incumplimiento alegado.

Manifiesta, que debe requerirse a la parte demandante con el fin que informe si subsiste la obligación.

Solicita, que se revoque el mandamiento de pago de 2 de octubre de 2017, por haberse omitido los requisitos que debe contener el documento presentado, para tenerse como título ejecutivo.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 430 del Código General del Proceso, permite que los requisitos formales del título ejecutivo puedan discutirse, mediante recurso de reposición contra dicha orden compulsiva, y añade la norma, que en razón de ello, no se admitirá por otro camino, ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso.

La Corte Constitucional en sentencia T – 747 de 2016, tuvo la oportunidad de señalar frente a los requisitos de los títulos ejecutivos que estos “....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.”

Por su parte, como se resaltó en el auto motivo de réplica, el artículo 422 del Código de Código General del Proceso, señala 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Ahora bien, frente al documento presentado por la parte demandante, tenemos que se aporta como título ejecutivo, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA No. 794, a través del cual, la arrendataria **MARÍA MERCEDES GARCÍA DE SÁNCHEZ** se obligó a pagar un canon mensual de \$2.100.000,00 M/Cte, dentro los 5 primeros días de cada mes.

En este orden, nos encontramos de cara a un documento, a través el cual la arrendataria asume la obligación de pagar el precio pactado mensualmente en favor del arrendador, para el que además se fijaron fechas ciertas, encontrándose reunidos los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, lo que a su vez satisface las exigencias de forma y fondo en este caso, y ningún reparo cabe hacer sobre su condición de título ejecutivo.

Además, el documento aportado como base de la ejecución, contiene una obligación clara y expresa donde se estipulan unas sumas de dinero en contraprestación por la tenencia del inmueble dado en arriendo, las cuales se supeditan al aumento pactado en el contrato.

De lo expuesto, se tiene que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA No. 794 base de la presente demandada, cumple con las condiciones formales exigidas, pues se trata de un título ejecutivo aportado en original, que proviene de la demanda, en la medida que cuenta con su aceptación, donde además se establece con claridad el monto por canon mensual, la forma de pago y la forma de vencimiento, entre otros aspectos.

En conclusión, el documento base de recaudo, tal cual se presentó con la demanda, reúne las condiciones para deprecar con él la ejecución.

Resaltado lo anterior, frente a la réplica planteada por el Curador Ad Litem de la demandada **MARÍA MERCEDES GARCÍA DE SÁNCHEZ**, en cuanto a la necesidad que reseña de establecer la vigencia del contrato de arrendamiento para ejercer la ejecución, debe decirse, que dicho reparo no va encaminado a desvirtuar los requisitos del contrato de arrendamiento para ser acogido como título ejecutivo, que como se ha dicho, por sí solo reúne los requisitos del artículo 422 del Código General del proceso.

En este sentido, valga aclarar, que precisamente, la acción ejecutiva es la que permite al arrendador perseguir los cánones que se encuentren en mora por parte del arrendatario, sin que dicha actuación comporte por sí misma la terminación del contrato de arrendamiento, pues para dicho menester se encuentra establecida la herramienta contemplada en el artículo 384 del Código General del Proceso.

En virtud a lo anterior, contrario a lo expuesto por el Curador Ad Litem, se encuentra al arbitrio del arrendador incoar las acciones necesarias para hacer valederas las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, o disponer la terminación del mismo, sin que dichas acciones sean excluyentes entre sí, la ejecutiva y la de restitución (verbal).

En este orden, resultan completamente ineficaces las elucubraciones del Curador, en la medida que no dirige sus reparos a desvirtuar los requisitos formales y sustanciales del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA No. 794, por el contrario, reseña la necesidad de establecer la vigencia del contrato, situación que a pesar de no ser requisito para ejercer la ejecución, puede extraerse del documento obrante folio 24 del expediente, donde la parte actora informa que se realizó la entrega del inmueble dado en arrendamiento, el 30 de abril de 2018.

Sin embargo, dicha información tendría efectos en los términos del literal c. del numeral primero del auto de 2 de octubre de 2017, en cuanto a los cánones que se generen con posterioridad a la impetración de la demanda y hasta la restitución del inmueble, pero se reitera, no resta validez a

los requisitos del contrato de arrendamiento, para ser el documento suficiente para ejercer la acción ejecutiva.

Corolario de lo anterior, se negará el Recurso de Reposición elevado por el Curador Ad Litem de la demandada **MARÍA MERCEDES GARCÍA DE SÁNCHEZ**, toda vez que el título ejecutivo, tal cual se presentó con la demanda, reúne las condiciones para deprecar con él la acción de cobro.

Finalmente, como quiera que se trata de un recurso de reposición formulado contra el mandamiento de pago, que contempla un término para excepcionar, de conformidad con lo señalado en el inciso 4 del artículo 118 del Código General del Proceso, será del caso habilitar el término para ese efecto, a partir de la notificación por estado del presente auto, pues según la norma el recurso interrumpe el respectivo plazo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de 2 de octubre de 2017, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

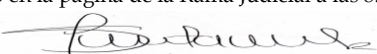
SEGUNDO: Por secretaría y conformidad con lo señalado en el inciso 4 del artículo 118 del Código General del Proceso, habilítase el término que tiene la demanda **MARÍA MERCEDES GARCÍA DE SÁNCHEZ** para presentar excepciones, al margen de que ya las haya planteado.

NOTIFÍQUESE (2)



JORGE ALFREDO VARGAS ARROYO
JUEZ

JUZGADO SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por estado No. 50 del 17 de junio de 2021,
fijado en la página de la Rama Judicial a las 8:00 A.M



JOSE MIGUEL SANTAMARIA OVALLE
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14ª – 33. Piso 5º

Teléfono 3422055

Correo Electrónico cmpl06bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021).

EXPEDIENTE No: 110014003006 - 2017-00677- 00
DEMANDANTE: RENTKASA S.A.S.
DEMANDADO: MARÍA MERCEDES GARCÍA DE
SÁNCHEZ Y LUIS FERNANDO
SÁNCHEZ LÓPEZ

Ejecutivo Singular.

Parta todos los efectos, téngase en cuenta que el Curador Ad Litem del demandado **LUIS FERNANDO SÁNCHEZ LÓPEZ**, contestó la demanda sin proponer excepciones de mérito (folios 130 y 131).

Cumplido el término estipulado en el numeral segundo de la parte resolutive del auto que resolvió el recurso de reposición interpuesto por el Curador Ad Litem de la demandada **MARÍA MERCEDES GARCÍA DE SÁNCHEZ**, ingrese el expediente al Despacho.

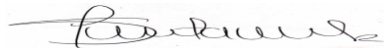
NOTIFÍQUESE (2)



JORGE ALFREDO VARGAS ARROYO
JUEZ

JUZGADO SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado No. 50 del 17 de junio de 2021,
fijado en la página de la Rama Judicial a las 8:00 A.M



JOSE MIGUEL SANTAMARIA OVALLE
Secretario