

INFORME SECRETARIAL.- Bogotá, D.C. 3 de marzo de 2022, se informa al señor Juez, que el presente proceso ingresa al Despacho vencido el término anterior. **Sírvase proveer.**

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.

Bogotá, D.C., Diecisiete de Junio de Dos Mil Veintidós

PROCESO: 2020-0728

I. RECURSO DE REPOSICIÓN

Se decide el recurso de reposición y subsidio de apelación, formulado por el apoderado judicial de la parte ejecutada contra el auto de fecha 23 de febrero de 2021, mediante el cual se libró mandamiento de pago.

II. ARGUMENTOS DEL RECURSO

En síntesis, señala el recurrente que el contrato de arrendamiento se encuentra supeditado a una condición, por cuanto en él se indicó que iba desde el 10 de enero hasta el 10 de mayo de 2017, es decir tenía una limitante de duración, manifestación que afirma se corroboró por los contratantes en el encabezamiento del contrato que el anterior canon era de \$150.000 y se aceptó el altísimo aumento, más del doble, por la sencilla razón que estaba la condición de que se vendiera el predio por la suma de \$150.000.000 dentro de esos 4 meses.

Aduce que, al haber una limitante en el tiempo de duración del contrato, no le es dable al ejecutante ir por más cánones de arrendamiento, sino cobrar lo pactado, sin la cláusula penal, la cual se debe adecuar a esos 4 meses. Por lo anterior, solicita revocar el mandamiento de pago y en su lugar decretar el pago solo por los cuatro meses de renta.

II. REPLICA:

En primer lugar, manifiesta que no debe ser tenido en cuenta el recurso de reposición y subsidio apelación, por cuanto el demandado contestó por fuera del término. No obstante manifiesta que, si dicho argumento no produce efecto se pronuncia de la siguiente manera:

Precisa que el demandado pretende distraer la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de vivienda, consagrado en la ley 820 de 2003, toda vez que hace mención a una condición suspensiva, desconociendo que la obligación es de tracto sucesivo, en donde las obligaciones se van desarrollando continuamente en el tiempo, desde el perfeccionamiento del contrato hasta su terminación y propenden por el uso y goce del inmueble destinado a la vivienda y el pago de un canon de arrendamiento en contraprestación, elementos que fácilmente pueden identificarse en el presente asunto.

Indica que, si bien en el contrato se fijó un término, lo cierto es que, por ministerio de la ley, en lo preceptuado en el art. 6 de la ley 820 de 2003, establece una prórroga automática bajo las mismas condiciones contractuales.

Finalmente releva que el argumento del demandado al indicar que el canon es de \$150.000 falta a la verdad, pues en dicha manifestación los otorgantes y propietarios reiteraron que el demandado estaba bajo la figura de arrendamiento desde el año 2014 y hasta el año 2016 con un canon de \$150.000, que por demás no cumplió, no obstante contradice la obligación que está solicitando ejecutar en el contrato de arrendamiento efectivamente suscrito el 10 de marzo de 2017 y sobre el cual existe hasta la fecha el incumplimiento de los cánones de arrendamiento.

III. CONSIDERACIONES

Consigna el artículo 318 del Código General del Proceso, las decisiones judiciales que son susceptibles de interponer recurso de reposición, amén de precisar la oportunidad para interponerlo, siendo procedente para el caso adentrarse en el estudio de los argumentos en que se sirve el actor para petitionar la reforma de la decisión objeto de la censura.

Por regla general el recurso de reposición procede contra los autos de sustanciación e interlocutorios, y tiene como finalidad corregir los errores en los que el funcionario judicial haya podido incurrir.

Prevé el numeral tercero del artículo 442 del Código General del Proceso consagra “**Los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago.** De prosperar alguna que no implique terminación del proceso el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso continúe o, si fuere el caso, concederá al ejecutante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos, so pena de que se revoque la orden de pago, imponiendo condena en costas y perjuicios”.

A su turno, el inciso segundo del artículo 430 de la misma obra advierte que “los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. (...)”.

En lo que hace a los requisitos formales del título ejecutivo, ha advertido la jurisprudencia¹ 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**”. (Se resaltó)

Las segundas, el legislador no hace una relación taxativa de los documentos que sirven de título ejecutivo, sino que es meramente enunciativo, de suerte que para tal fin pueden hacerse valer innumerables documentos, como el **contrato de arrendamiento**, los títulos valores, entre muchos otros, así mismo que para la viabilidad de la ejecución se requiere que la obligación demandada sea clara, expresa y exigible; en donde la **claridad** tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, en la determinación de los

¹ Corte Constitucional, Sentencia T- 747 de 2013, 24 de octubre de 2013.

elementos que componen el título tanto en su forma exterior como en su contenido, que de su sola lectura se pueda desprender el objeto de la obligación los sujetos activo y pasivos y sobre todo que haya certeza en relación con el plazo de su cuantía o tipo de obligación, razón por la cual se descartan las obligaciones ininteligibles, confusas, o las que no precisan en forma evidente su alcance y contenido; lo **expresa**: se refiere a que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado, sin que para deducirla sea necesario acudir a racionamientos, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental. Por eso, ésta noción descarta las obligaciones implícitas o presuntas, las cuales, se repite no pueden exigirse ejecutivamente; la **exigibilidad** hace alusión a que la prestación puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición o que de estarlo se haya vencido el plazo o cumplido la condición; elementos éstos que deben brotar con meridiana claridad del instrumento soporte de la ejecución, que permitan al funcionario establecer del mismo, la existencia del derecho que se reclama.

De ahí que, a la acción ejecutiva se acude cuando se está en posesión de un documento preconstituido, en cumplimiento de los mentados presupuestos necesarios para sustentar una orden de pago, esto es, cuando existe una declaración de certeza, documentada en el título ejecutivo que se aporte, sin que el legislador patrio haya establecido de manera taxativa que documentos tienen ese carácter, antes por el contrario el art. 422 es de carácter enunciativo, lo que permite que cualquier documento que reúna a cabalidad las exigencias del precitado artículo puede ser soporte válido de la ejecución, siempre que reúna los requisitos señalados en la ley, como son las certificaciones que expiden los administradores de las propiedades horizontales, las facturas de servicios públicos, el contrato de arrendamiento, los títulos valores, el acta contentiva de acuerdo conciliatorio y los laudos arbitrales, entre muchos otros, de suerte que la ausencia de cualquiera de esas condiciones legales lo hace anómalo o ineficaz haciendo claridad que en tales eventos no se niega la existencia del derecho o la obligación misma, sino la idoneidad del documento para la ejecución.

De conformidad con la norma traída en cita, tenemos que el demandado, interpuso reposición contra el mandamiento de pago de fecha 23 de febrero

de 2021, al aducir que el contrato de arrendamiento se encuentra bajo una condición, en cuanto a la duración del contrato.

Ahora, bien descendiendo al caso concreto, al revisar el contrato de arrendamiento presentado, se tiene que las partes convinieron: *“Acordamos arrendar el segundo piso única y exclusivamente del inmueble ubicado en la carrera quinta c numero cuarenta y ocho jota sesenta y cinco sur (carrera 5C 48 J Bochica Sur), por un valor mensual de cuatrocientos mil pesos m/cte (400.000) pagaderos puntuales en la fecha Inicio de contrato 10 de enero de 2017 y teniendo como finalidad total de este contrato el día 10 de mayo de 2017.*

*El incumplimiento de este contrato acarreará la siguiente clausula: Dos cánones de arrendamiento equivalentes a (800.000). Ochocientos mil pesos m/cte si el inmueble se vende antes de la fecha de finalización del contrato. (Eso significa el desembolso del dinero por parte del banco) no se aplicará la cláusula.
(...)”.*

En este orden de ideas, no cabe duda para este despacho que el título si cumple con los requisitos exigidos por el art. 422 del C.G. del Proceso, toda vez que, si bien el contrato de arrendamiento tiene una fecha de inicio y finalización, lo cierto es que el demandado continúa gozando del inmueble conforme lo indicó la parte demandante en el escrito que describe el traslado del recurso de reposición.

Aunado a lo anterior, y como quiera que el demandado continúa en el inmueble, el contrato se siguió prorrogando por el mismo término inicial y siguió causándose los cánones de arrendamiento que son objeto de esta demanda, al tenor del art. 6 de la ley 820 de 2003.

Por las anteriores razones, no existe la llamada condición que alude el demandado, pues si el predio no se vendió en el periodo acordado, el contrato de arrendamiento si continuó prorrogándose en iguales condiciones y por el mismo término inicial.

De otra parte, frente a los cobros que alude el demandado, no serán objeto de estudio por parte de este Despacho en el presente recurso, en razón a que no se encuentra atacando los requisitos del título sino la obligación misma,

escenario procesal que no es pertinente estudiar en esta decisión.

Así las cosas, se le indica al recurrente que la vía correcta para atender tales pedimentos, no es a través del recurso interpuesto sino a través del trámite o procedimiento con el cual cuenta para contestar la demanda y ejercer su derecho de defensa.

En cuanto al recurso de apelación solicitado de manera subsidiaria, el mismo será negado, como quiera que el proceso es de mínima cuantía y por ende de única instancia.

I. DECISIÓN:

En armonía de lo expuesto, el Juzgado,

II. RESUELVE:

PRIMERO: NO REVOCAR el auto calendado 23 de febrero de 2021, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DENEGAR el recurso de apelación, como quiera que el presente trámite es de mínima cuantía y por ende de única instancia.

TERCERO: NEGAR la adición del mandamiento de pago, como quiera que, del estudio de las pretensiones de la demanda y su subsanación, no fue solicitado; adicionalmente si lo que pretende es la reforma de la demanda al tenor del art. 93 del C.G. del Proceso, así deberá solicitarse dentro del término de ejecutoria de esta providencia, so pena de continuar con el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
Juez

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 21 de junio de 2022
Notificado por anotación en ESTADO
No. 046

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria