



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Medellín, cuatro (4) de junio de dos mil veintiuno (2021)

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| <b>Radicado</b> | <b>2021-00222</b>  |
| <b>Proceso</b>  | Ejecutivo Singular |
| <b>Asunto</b>   | No repone          |

En vista de que la parte demandada se pronunció sobre el recurso de reposición presentado por la parte demandada oportunamente el 3 de mayo de 2021, atendiendo a que el 28 de abril la Rama Judicial se encontraba en paro, al tenor de lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, se hace innecesario correr traslado de las excepciones propuestas, y en tal sentido, se procede a resolver el recurso de REPOSICIÓN contra el auto proferido por este Despacho el 26 de marzo de 2021, mediante el cual se libró mandamiento de pago.

**ANTECEDENTES:**

Aduce el recurrente, en gran síntesis, que las obligaciones que pretenden ser ejecutadas no cumplen con los elementos esenciales de un título ejecutivo, por cuanto las mismas no se desprenden de un acuerdo claro, expreso y exigible, y por tanto, se vislumbra inejecutable.

Afirma que entre las partes contratantes ya se había definido la imposibilidad de continuar con la ejecución del contrato, dado que la arrendadora el día 29 de mayo de 2019, le manifestó a los arrendatarios su decisión unilateral de aumentar el canon de arrendamiento en un porcentaje equivalente a un 10%, por lo cual, ante la imposibilidad económica de continuar con su ejecución, la arrendataria le comunicó a la arrendadora que le haría entrega del inmueble el día 30 de junio de 2019, momento hasta el cual se encontraba a paz y salvo por todo concepto.

Que si bien es cierto que la parte ejecutada no manifestó su decisión de no prorrogar el contrato dentro de los 3 meses anteriores, esto se debió a que la parte ejecutante incumplió la cláusula octava contenida en el contrato de arrendamiento, que a la letra reza: "El canon de arrendamiento se aumentará anualmente de acuerdo a la voluntad de las partes, las cuales avisarán de forma oportuna y antes del vencimiento de cada término", lo cual no ocurrió, pues la parte ejecutante no informó el aumento de forma oportuna, puesto que para la fecha del 29 de mayo de 2019 el aviso que diera la parte ejecutada sobre su intención de no prorrogar el contrato, ya no estaría como se

debe dentro de los tres meses estipulados en el ordenamiento jurídico.

Expone que en el mes de junio la parte ejecutada se pone al día con sus obligaciones de todo el mes, e informa su intención de terminar el contrato por su imposibilidad económica de asumir el aumento impuesto y le informa a la ejecutada que estaría lista para efectuar la entrega del inmueble el día 30 de junio del 2019, momento para el cual ella ya había desocupado el local comercial objeto del contrato de arrendamiento, pero la ejecutante manifestó de forma renuente, que no atendería la solicitud de entrega de las llaves el 30 de junio de 2019, entre otras razones, porque la agencia no trabajaba los días domingos; sin embargo, no solo se negaron a recibir para el día 30 de junio, sino que lo hicieron hasta el día 19 de julio de 2019.

Indica que la renuencia de la ejecutada en recibir se postergó desde el 17 de junio de 2019 hasta el 19 de julio de 2019, es decir, 19 días de no pago de canon de arrendamiento, fueron 19 días en los cuales la arrendataria ya no se encontraba ocupando el inmueble, y venía gestionando acciones legales para poder ejecutar su entrega de manera forzosa, acudiendo a instituciones como la SIC, e incluso, ante los Juzgados Civiles Municipales.

Concluye que los 19 días que la demandante pretende que se ejecuten, fueron exactamente 19 días imputables a su inobservancia para recibir las llaves y hacer el acta de entrega, tal como se lo venía insistiendo la parte aquí ejecutada.

Que en virtud de lo anterior, se advierte que las obligaciones que se pretenden ejecutar a través del presente proceso, sobre el cual se libró mandamiento de pago no son claras, expresas, y mucho menos exigibles, puesto que primero, las mismas no se derivan claramente de un contrato de arrendamiento, que ya se entendía finalizado, segundo, porque dicha obligación no es actualmente exigible, y tercero, porque para que dicha obligación preste mérito ejecutivo, se requiere que previamente se haya declarado un incumplimiento contractual, y que a su vez, la demandante aporte de manera suficiente, pruebas contundentes, que no den lugar a debate probatorio sobre el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Por su parte, el apoderado de la demandante, dentro del término de traslado, presentó pronunciamiento al recurso impetrado en el que indicó que no es cierto que entre las partes se hubiere definido la posibilidad de entregar el inmueble y entregar el contrato, pues ello fue decidido de manera unilateral por la parte demandada, de hecho existe demanda declarativa en contra de la misma por incumplimiento en el contrato de arrendamiento y de la cual se realizó como requisito de procedibilidad audiencia de conciliación, la cual fue infructuosa.

Afirma que no es cierto lo del incremento de forma extemporánea, dado que se realizó conforme a la citada cláusula y con el tiempo suficiente, tanto así que se le dio la posibilidad por parte de la propietaria de no hacer el incremento durante los primeros seis meses, pero no fue aceptada por la parte.

Recalca que la demandada está confundida, pues la obligación de la parte demandada de no prorrogar el contrato de arrendamiento es de tres meses y no después de seis días de que se hubiera cumplido dicho presupuesto y la obligación de la parte demandante de notificar el incremento es con un tiempo prudente y antes del vencimiento o prórroga del contrato, lo cual se realizó el 28 de mayo de 2019.

Resalta que la intención de la parte demandada al realizar la entrega del inmueble sin cumplir con su obligación contractual se debió a que se encontró otro local en el mismo centro comercial, con menor valor al que ocupaba.

Cuenta que la demandada solo entregó el inmueble el 19 de julio de 2019 dejando algunos daños, los cuales están siendo objeto de un proceso declarativo, junto con la indemnización por incumplimiento contractual.

Acota que la parte demandada, a través de apoderado, inició con misivas que no le prosperaron, dado que la parte demandada le estaban dando por terminado un contrato de arrendamiento de manera unilateral, incumpliendo sus obligaciones.

Manifiesta que no se hizo caso a sus solicitudes, comoquiera que las mismas no estaban ajustadas a derecho ni a lo legal ni subsanaron requisitos en el tiempo procesal para ello.

Finalmente arguye que la obligación es clara, expresa y exigible, pues dado el incumplimiento contractual de la parte demandada se tuvo que llegar a este proceso, fue la misma parte demandada la que con sus misivas retrasó la entrega del inmueble y ahora quiere evadir su responsabilidad contractual de realizar el pago de los días de arrendamiento adeudado.

Por lo expuesto, solicita no reponer el auto recurrido.

### **CONSIDERACIONES:**

La Ley 820 de 2003, en su artículo 6to, establece lo siguiente:

***“PRÓRROGA. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya***

*cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley"*  
(subrayas fuera de texto original)

Dicha disposición legal se evidencia estipulada en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento aportado como base del recaudo, estableciéndose allí que, si ninguna de las partes avisa a la otra la intención de terminar el contrato, con un término no menor de 30 días, el mismo se tendrá prorrogado por términos sucesivos e iguales al pactado, situación que en efecto ocurrió para el mes de junio de 2019 y que los arrendatarios aceptaron al momento de suscribir el mismo. Ello incluye los aumentos legales en el canon, tal como se pactó en la cláusula sexta del precitado contrato.

Así mismo, la norma en cita señala en su Art. 14 que:

*"**EXIGIBILIDAD.** Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. (...)"*  
(subrayas propias del Despacho).

Por su parte, 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. (...)"*.

Así las cosas, el proceso ejecutivo se estableció por el legislador como un procedimiento cuya finalidad principal es que el acreedor exija al deudor moroso el pago de la cantidad líquida y vencida que le debe, siempre y cuando conste en un título ejecutivo.

En ese orden de ideas, en el caso bajo estudio, se allegó por la parte demandante, original del contrato de arrendamiento suscrito entre el ejecutante y los ejecutados, el cual, conforme lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley 820 del 2003, es exigible ejecutivamente ante la jurisdicción civil para el cobro de los cánones adeudados durante la vigencia del contrato hasta la restitución efectiva del inmueble, que para el caso en particular, contempla los días por los cuales se libró el mandamiento de pago por este Despacho.

En igual sentido, se tiene que el documento base de recaudo allegado, esto es, el contrato de arrendamiento cumple con los requisitos establecidos en el Art. 422 del Código General del Proceso, para efectos de librar el mandamiento de pago solicitado por los cánones adeudados desde que los arrendatarios se constituyeron en mora hasta

la fecha en la cual se restituyó el inmueble, que tal como se evidencia en la copia del acta de entrega aportada por los demandados, tal evento tuvo ocurrencia el día 19 de julio de 2019, por lo que no le asiste razón al recurrente a indicar que el contrato no es exigible para dichos períodos,.

En ese orden de ideas, advierte el Juzgado que, contrario a lo expresado por el recurrente, el título valor aportado como base de recaudo sí cumple con los requisitos de ser expreso, claro, y exigible para ser objeto de cobro por la vía del proceso ejecutivo.

En razón de ello, el Despacho no encuentra fundamentos en el recurso impetrado por la parte demandada, para reponer el auto recurrido, por lo que, sin lugar a ninguna otra consideración, habrá de mantenerse incólume el proveído fechado 26 de marzo de 2021.

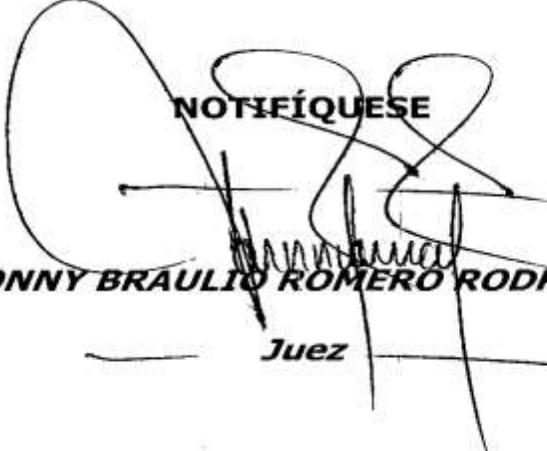
Finalmente se pone de presente a la parte actora que el recurso sobre el que se pronunció el 11 de mayo de 2021, fue sobre el que presentó la parte demandada, entre ellos, el codemandado DISTRI-SUMI S.A.S.; sin embargo, se le remite el link a la togada a su correo electrónico [mariahvelevz@gmail.com](mailto:mariahvelevz@gmail.com), para que revise todos los escrito y actuaciones que se surtan dentro del proceso de la referencia.

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

### **RESUELVE:**

**ÚNICO. NO REPONER** la providencia proferida el día 26 de marzo de 2021 mediante la cual se libró mandamiento de pago en el presente asunto.

**NOTIFIQUESE**



**JHONNY BRAULIO ROMERO RODRÍGUEZ**  
**Juez**

3

Firmado Por:

**JHONNY BRAULIO ROMERO RODRIGUEZ**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 006 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: **34ca152ff81ca18414ef73b43ca5fdec9ae5f7ea5bf6e9c40a8e8d71f4cf3271**  
Documento generado en 04/06/2021 01:30:56 PM

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