

Señor Juez: A su despacho el PROCESO EJECUTIVO SINGULAR radicado No. 2021-00330, en la cual se encuentra pendiente resolver recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto de fecha febrero 07 de 2022 que libró mandamiento de pago. Sírvasse resolver. Barranquilla Febrero veintitrés (23) de dos mil veintidós (2022).

HELLEN MARIA MEZA ZABALA
SECRETARIA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, febrero veintitrés (23) del año dos mil veintidós (2022).

La parte demandada presenta recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto de fecha febrero siete (07) de dos mil veintidós (2022), mediante el cual se libró mandamiento de pago, con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Señala el apoderado de la parte demandada, la siguiente premisa:

- Inexistencia de una obligación exigible por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento.
- Inexistencia de un título complejo que provenga del demandante.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE (PARTE DEMANDADA)

1. INEXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN EXIGIBLE POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.

Ante la decisión del presente despacho de librar mandamiento de pago por medio del auto con fecha febrero 07 de 2022, manifiesta el recurrente que ante esta decisión presenta el respectivo recurso de reposición y en subsidio de apelación teniendo en cuenta que dicho mandamiento de pago *“no es procedente”*, debido a que en el contrato Otro sí yace en el acápite de las consideraciones suscrito por las partes que ambas partes se encuentran al día por todos los conceptos hasta la fecha del 31 de Octubre de 2019, y que por tal motivo argumenta la parte recurrente que se configura el *“COBRO DE LO NO DEBIDO y vulneración del principio de confianza legítima y respeto del acto propio”*, debido a que no se configura la existencia de una deuda que previamente se declaró a paz y salvo, por lo tanto se cae en una contradicción a lo manifestado en el marco de la relación contractual generando así efectos entre las partes.

Así mismo, considera la parte recurrente la no existencia de deuda por concepto de intereses moratorios. Además, manifiesta que respecto a las pretensiones *“no hay una obligación clara, expresa y exigible”* debido a que a la fecha no se encuentra adeudado el monto que el demandante estipula por concepto de saldo en el canon de arrendamiento e intereses moratorios en el documento de Otro sí numeral 6, en el cual reposa el reconocimiento por la parte demandante su plena autoría por el hecho de haberlo aportado a la respectiva demanda como parte de un *“Título complejo”*.

Seguidamente, en lo que respecta a *“los cánones de Arrendamiento correspondiente a los meses de Noviembre de 2019, \$6.158.848”* considera la parte que NO es cierto que se le adeude, puesto que siempre existió un acuerdo verbal entre el arrendador Fernando Fernandez Arana (Q.E.P.D) y la arrendataria Ligia Cure Ríos, de que:

“Las partes no realizarían el aumento del 10% y cancelar por concepto de canon de arrendamiento el valor de \$12.673.347, por las condiciones en las que se encuentra el bien inmueble, tan cierto es esto que el señor FERNANDO FERNANDEZ ARANA, jamás inicio proceso en nuestra contra por estos hechos, reiterando que de ser cierto lo que manifiesta el demandante no hubieran dejado de prescribir el cobro de años

2016 hasta el 2019, fecha que el mismo JULIO CESAR FERNÁNDEZ ARANA, nos declara al día por todo concepto.”

Además, resalta que para que se lleve a cabo un proceso ejecutivo la obligación debe ser clara, expresa y exigible como lo menciono anteriormente, y por tal motivo considera que en el presente caso no se configura la existencia de dicha obligación, en razón de que afirma el demandante que

“los valores descritos en el auto recurrido Mandamiento de pago corresponden a saldos de cánones de arrendamiento y supuestos intereses de mora, reconociendo que mi representada sí ha realizado los pagos por concepto de canon de arrendamiento en las fechas establecidas.”

Por lo anterior, expresa lo siguiente:

“No puede ser actualmente exigible una obligación que se encuentra al día, pues se han realizado consignaciones por concepto de pago de cánones de arrendamiento depositados en el BANCO AGRARIO, entendemos que el pago es una forma de liberar la obligación al deudor, frente al acreedor es un modo de extinguir las obligaciones, así lo establece el artículo 1625 No. 1 del C. Civil, entonces una vez liberado por el pago, el deudor ya no tiene ninguna obligación con el acreedor y el pago referido está debidamente probado con recibos que se anexan como prueba, manifestando al despacho que el pago fue aceptado, y nunca le comunico a mi representada inconformidad de los mismos, recibió a satisfacción. La problemática fáctica y jurídica que hoy quiere el demandante se reconozca a través de un proceso ejecutivo la base del recaudo ejecutivo.”

De tal forma, que insisten en que los cánones de arrendamiento fueron pagados y aceptados en un inicio por el Sr. Fernando Fernandez Arana (Q.E.P.D) y posteriormente el demandante, por lo tanto se cumple lo dispuesto en el Código Civil respecto de los “Modos de Extinguirse las Obligaciones y Primeramente de la Solución o Pago Efectivo”.

Así mismo, manifiesta que la demandada se abstuvo de realizar los pagos directamente al demandante, por precaución a que futuros herederos del Sr. Fernando Fernandez Arana reclamaran sus derechos, y por tal razón se dio origen al presente proceso ejecutivo, y derivándose dicha situación manifiesta la recurrente que por ese motivo a partir del año 2021 se consignan a depósito de arrendamiento del Banco Agrario.

2. INEXISTENCIA DE UN TÍTULO COMPLEJO QUE PROVENGA DEL DEMANDANTE.

La parte recurrente en este fundamento en resumen manifiesta que:

“Podemos concluir que el “otro sí” y el contrato de arrendamiento inicial no forman una unidad jurídica que pueda ser utilizada como título ejecutivo, pues estos documentos no son firmados por las mismas partes por lo que no le es posible a la parte demandante beneficiarse de un contrato de arrendamiento escrito que no fue suscrito por éste ni utilizar éste para ejercer la acción ejecutiva que emana de éste.”

TRASLADO DE PARTE NO RECURRENTE

1- EXTEMPORANEIDAD DE LA PRESENTACIÓN DEL RECURSO:

Señala la parte no recurrente que el presente recurso fue presentado de manera extemporánea debido a que:

“...dicho recurso debió radicarse y/o interponerse dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto de mandamiento de pago en comento, el cual fue publicado en estados de fecha febrero 8 de 2022, es decir hasta el día febrero 11 de 2022, era el termino para interponerlo...”

2- EN CUANTO AL ARGUMENTO DE INEXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN EXIGIBLE POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO

Para sustentar esta defensa fue señalado en el escrito de traslado de la demanda, la:

“...orfandad de pruebas de la parte demandada que desvirtúen que se realizaron los pagos incompletos de dichos cánones anteriores a la firma del otro sí, pues a partir del mes de septiembre del año 2016, la ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A., empezó a pagar los cánones de arrendamiento de manera retrasada por fuera de los términos establecidos y de manera incompleta, es decir quedando saldos pendientes todos los meses tal como se detalla de manera clara y sucinta en la demanda de la referencia, y la clínica no aporta ni cuenta con recibos de pago que puedan desvirtuar ello, puesto que esos pagos fueron extemporáneos e incompletos...”

Así mismo, se destaca la inexistencia del pacto verbal alegado para la modificación de los cánones de arrendamiento por lo cual se debe dar cumplimiento a lo pactado en el contrato, que es ley para las partes y por ende debió realizarse dicha modificación por escrito, pues “...en derecho las cosas como se hacen se deshace y/o modifican...”

Por último, se destaca que en el otrosí firmado por las partes se señaló que el demandante fue aceptado expresamente por la sociedad demandada como coarrendador, y a él se le han realizado diversos pagos por concepto de cánones de arrendamiento.

Al recurso interpuesto se le imprimió el trámite legal que corresponde siendo del caso resolver se permite el juzgado previamente las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Antes de entrar a dirimir este medio de impugnación es preciso señalar que la interposición del mismo no se realizó de manera extemporánea como quiera que el mismo fue presentado en término; es así como a través de auto adiado febrero 14 de 2022 se reconoció personería a la apoderada judicial de la parte demandada y se tuvo por notificada a la ejecutada por conducta concluyente, acorde a lo establecido en el artículo 301 del Código General del Proceso.

El citado artículo señala en su inciso segundo, lo siguiente:

“Quien constituya apoderado judicial se entenderá notificado por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado en el respectivo proceso, inclusive del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el día en que se notifique el auto que le reconoce personería, a menos que la notificación se haya surtido con anterioridad. Cuando se hubiese reconocido personería antes de admitirse la demanda o de librarse el mandamiento ejecutivo, la parte será notificada por estado de tales providencias.” (subrayas fuera de texto).

En consecuencia, únicamente con el auto que se le reconoció personería a la apoderada judicial de la parte ejecutada, es posible concluir que ésta se entiende notificada de todas las providencias surtidas con anterioridad, incluso del mandamiento de pago, razón por la cual el término de ejecutoria debe ser contabilizado a partir del día en que se notificó por estado el citado proveído, lo cual ocurrió el quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2022), siendo interpuesto este recurso el mismo quince (15) de febrero, por lo que no puede existir extemporaneidad alguna en la presentación del recurso, pues el mismo fue incoado dentro del término de ejecutoria señalado en el inciso final del artículo 302 del CGP.

Siendo menester precisar la definición del artículo 1973 del Código Civil sobre contrato de arrendamiento, el cual dispone lo siguiente:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.” (Subrayas fuera de texto)

Dicho esto, en el caso que nos compete versa sobre un título ejecutivo, en el cual hace parte el contrato de arrendamiento de local comercial del inmueble arrendado por la parte demandada y que con el documento otrosí forma de manera conjunta dicho título de carácter complejo.

Aunado lo anterior, en el presente caso nos encontramos frente a la figura del otrosí, el cual según la Real Academia Española (RAE) la define de la siguiente manera: *“Cada una de las peticiones o pretensiones que se ponen después de la principal.”* (Subrayas fuera de texto)

De tal manera, que la figura del otrosí es un documento que se anexa a uno principal, es decir, un documento diferente al original, teniéndose en cuenta que no es un nuevo contrato sino una modificación al contrato principal, que permite modificar lo pactado entre las partes en un contrato bilateral tomándose como base el principio de libertad contractual protegido por la Constitución Política en sus artículos 1 y 333.

Por lo tanto, en el caso en comento trata de un documento otrosí que se adiciona al contrato principal, el cual según la demanda es un contrato de arrendamiento de local comercial y en donde se modifica por el otrosí una de las partes del contrato, debido a que el Sr. Fernando Fernandez Arana quien surtía como arrendador del bien inmueble falleció y la Organización Clínica General del Norte S.A. que tiene como representante legal la Sra. Ligia María Cure seguía haciendo uso de dicho bien como arrendataria. Sin embargo, es menester resaltar que no existe en nuestra legislación Colombiana una regulación especial que abarque esta figura en mención, por tal razón debe cumplir con los requisitos del contrato principal y no acarrear formalidades adicionales.

Por otro lado, tal como se ha mencionado en el presente caso se sustenta en una obligación que proviene de un título ejecutivo, y que nuestro ordenamiento lo define en el artículo 422 del Código General del Proceso de la siguiente manera:

“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.” (Subrayas fuera de texto)

Por lo anterior, dicho título ejecutivo complejo debe contener las respectivas obligaciones mencionadas, a lo cual haciéndose un análisis de la demanda y sus respectivos anexos el presente despacho vislumbra que no existe una obligación exigible, si bien la parte recurrente manifiesta la inexistencia de la obligación por incumplimiento en los pagos de los canones de arrendamiento, por otro lado se haya un documento otrosí firmados por las partes de la presente demanda, y que no yace en dicho documento el consentimiento por parte del arrendador del contrato principal, lo cual significa que no existe un mutuo consentimiento en las partes del respectivo contrato y por lo tanto, no proviene del causante o el deudor el respectivo título que constituya prueba vehemente contra el deudor en este caso la Organización Clínica General del Norte.

Es decir, ostenta razón la parte recurrente al manifestar que el “*otrosí*” aportado a la demanda fue firmado por el Sr. Julio Cesar Fernandez Arana, quien no firmó el contrato principal y que por tal motivo no debería tener validez para conformar un título ejecutivo, puesto que no ostentaba la calidad de parte del contrato para modificar las partes del mismo a través de un documento de otrosí, ya que no media el consentimiento de las partes contratantes.

De lo anterior, se suscita la necesidad de traer a colación la sentencia SL5474-2019 DE 12 DE FEBRERO DE 2019 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en el cual el Tribunal en segunda instancia dispuso lo siguiente:

“El Tribunal identificó tres temáticas, la primera de ellas atinente a las comisiones alegadas. Al respecto advirtió que el otrosí anexo al contrato de trabajo no fue suscrito por la ex trabajadora, por lo que no podía tenerse como prueba de las reglas acordadas por las partes, pues por ser tal pacto eminentemente consensual, requiere el acuerdo mutuo.”(Subraya fuera de texto)

Ahora bien, se debe tener en cuenta que al versar sobre un arrendamiento el contrato principal, ni el Código Civil ni la jurisprudencia establecen que la muerte del arrendador sea causal para la terminación del contrato, de tal manera lo establece la sentencia T-427/2014:

“Se concluye sin dubitación que la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento.”(Subrayas fuera de texto)

Por ende, es deber ser del arrendatario seguir cumpliendo con su obligación, es decir, continuar realizando los respectivos pagos referentes al canon de arrendamiento mensual. Tal como lo establece la sentencia mencionada anteriormente que dispone lo siguiente:

“el accionante continuó gozando de la cosa arrendada, debiendo también seguir pagando los cánones pactados (...)”

En este sentido, en el caso concreto nos encontramos frente a la muerte del causante quien en el contrato de arrendamiento es el arrendador y por ende, abre paso al proceso de sucesión, es decir, los bienes inmuebles en cabeza del causante pasan a estar en cabeza de los herederos, sin embargo, en la presente situación no se tiene certeza de que el Sr. Julio Cesar Fernández Arana en calidad de demandante sea uno de los herederos, y por tal razón, se debe cumplir con lo previamente dicho mientras se resuelve la situación de en cabeza de quien queda la propiedad y quien tiene la capacidad legal para continuar con el cobro de los cánones de arrendamiento de los respectivos inmuebles, por lo cual debe modificarse el propietario del bien inmueble una vez se encuentren resueltos los trámites sucesorales.

De tal forma, que la sentencia en mención fundamenta lo siguiente:

“Ahora bien, otra cosa es que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho.”(Subrayas fuera de texto)

No obstante, mientras se lleva a cabo el proceso pertinente para definir a quien corresponde legalmente la titularidad del inmueble, el arrendatario debe seguir pagando mensualmente el canon de arrendamiento y para ello debe realizar consignaciones a nombre del causante en el Banco Agrario, bajo la figura de pago por consignación y remitir los comprobantes de los respectivos pagos a la dirección que haya sido designada por el arrendador al momento de suscribir el contrato.

Es así, como lo manifiesta la parte recurrente:

“se han realizado consignaciones por concepto de pago de canones de arrendamiento depositados en el BANCO AGRARIO, entendemos que el pago es una forma de liberar la obligación al deudor, frente al acreedor es un modo de extinguir las obligaciones, así lo establece el artículo 1625 No. 1 del C. Civil (...)”
(Subrayas fuera de texto)

Así mismo, la sentencia C-670/2004 establece lo siguiente sobre pago por consignación:

“Al respecto cabe señalar, en términos generales, que el pago por consignación es un mecanismo concebido por el legislador para proteger a los arrendatarios frente a ciertas conductas de los arrendadores orientadas a

colocar a aquellos en mora del cumplimiento de la obligación del pago de la renta y así facilitar la terminación de la relación contractual. Para que tenga validez este mecanismo, y por lo tanto para que la obligación se considere cumplida, la ley exige al arrendatario el cumplimiento de ciertos requisitos, entre otros, aquel referido al término dentro del cual debe efectuarse la primera consignación así como las subsiguientes.”

Así las cosas, es claro que ostenta razón la parte recurrente al manifestar que en el proceso ejecutivo ambos documentos forman una unidad jurídica, ya que no existiría la posibilidad de la presentación de la demanda ejecutiva que versara únicamente sobre el contrato de arrendamiento principal, puesto que no ostenta la calidad de parte (arrendador) el demandante, ni tampoco con el otrosí donde se modificó a una parte del contrato sin consentimiento de las partes principales, en este orden de ideas, en este nuevo documento denominado “otrosí” debió ser suscrito por las mismas partes que intervinieron en el contrato inicial, y realizar las respectivas modificaciones en debida forma. Por tal razón, al fallecer el causante sus herederos debieron dar el consentimiento para la realización del otrosí; en este sentido el presente despacho concluye que el contrato de arrendamiento principal no forma una unidad jurídica que pueda utilizarse como título ejecutivo, debido a que los documentos fueron firmados por partes distintas. Se reitera que, en este asunto, se pretende declarar inexistencia de la obligación exigible e inexistencia del título ejecutivo complejo, por este concepto.

Por sustracción de materia esta agencia judicial, no se pronuncia respecto al recurso de APELACIÓN interpuesto de manera subsidiaria por la parte recurrente.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

- 1.) **REVÓQUESE** en su integridad la decisión del auto de fecha siete (07) de febrero de dos mil veintidós (2022) y por consiguiente se decide no librar mandamiento de pago a favor del Sr. JULIO CESAR FERNANDEZ ARANA y en contra de la ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A.
- 2.) **DÉJESE SIN EFECTO** las medidas cautelares decretadas. Librense los oficios correspondientes.
- 3.) **ABSTENGASE** el despacho de pronunciarse sobre el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por la parte ejecutada.
- 4.) **ARCHÍVESE** el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUEZ