

Valledupar, veintinueve (29) de junio de dos mil vientes (2023).

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO

RADICACIÓN: 20001-40-03-005-2021-00353-00.

DEMANDANTE: JOSÉ LUIS CARVAJAL RIVEIRA, C.C. 77.018.089 DEMANDADO: JOSÉ ELÍAS NADJAR BADRAN, C.C. .804.152 Y SUGEIS MILAGROS ROMERO BALDOVINO, C.C. 45.763.104

PROVIDENCIA: REPONE AUTO DE FECHA 17 DE FEBRERO DE 2022 E INADMITE.

ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por la parte ejecutante, en contra del auto adiado 17 de febrero de 2022, mediante el cual se negó librar el mandamiento de pago.

LA DECISIÓN RECURRIDA Y LA ALZADA PROPUESTA

El 17 de febrero de 2022, el estrado negó librar mandamiento de pago al considerar que el contrato de arrendamiento, una vez finalizado, carecía de vocación ejecutiva; del mismo modo, como el demandante *pretende integrar al contrato, a modo de “título complejo”, la liquidación que unilateralmente elaboró, sin tener en cuenta que esta, en ningún momento, fue puesta en conocimiento de los presuntos deudores, ni mucho menos aceptada por ellos, de donde fácilmente se advierte que el documento no proviene de ninguno de los demandados, requisito indispensable para predicar su validez como título o ser oponible a estos*, y se cuestionó en su momento la falta de claridad del título al no estar consignada de manera expresa la fecha de exigibilidad de la *presunta obligación*.

Inconforme con la decisión anterior, la parte actora aduce que es “inexplicable la negación que hace el Juzgado” por cuanto el título sí reúne los requisitos reseñados en la ley. Cuestiona que el estrado no repara en la validez del negocio jurídico pero que hiciera alusión a norma legal que respaldara la pérdida de capacidad legal para servir como respaldo de la obligación. Indica que los deudores, por el solo hecho de haber dejado de cancelar unos cánones, se convirtieron en deudores morosos frente al arrendador, quien asume el rol de acreedor de estos. Que la realidad es que estos se mudaron sin dar aviso y, [por tanto] el contrato no ha terminado. resalta que el documento que da cuenta de los meses adeudados tiene la finalidad de *facilitarle al juez las acreencias que se están cobrando en la demanda*, pues no se ha afirmado que es un documento que haga parte integrante del contrato.

Trae a colación el artículo 1602, del Código Civil para indicar que el contrato es ley para las partes y en el contrato de arrendamiento al ser de tracto sucesivo no se requiere mayor esfuerzo mental para determinar que la fecha *“a que se dejaron de cancelar los cánones (...) hay esta muy clara la obligación contenida en el documento que sirve de título ejecutivo (sic)”*, y finaliza exponiendo “una contradicción garrafal” en el numeral tercero porque - reitera- el contrato no ha finalizado.

Por lo anterior solicita revocar la providencia impugnada y, en consecuencia, librar mandamiento ejecutivo a favor de su mandante. En el evento de no acceder a la súplica, se remita el expediente al superior.

El 2 de junio de 2022, se corrió traslado del recurso impetrado.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición, se erige como uno de los instrumentos de impugnación establecidos por el legislador, cuya finalidad es someter a reconsideración del Juez de conocimiento las decisiones que previamente fueron tomadas en el curso de un proceso, para que las mismas sean revocadas, modificadas o confirmadas.

En primer lugar, es importante recordar que el proceso de ejecución tiene como finalidad la satisfacción de un derecho de crédito ya consolidado, el cual se presenta como cierto, claro, expreso y actualmente exigible.

Resulta fundamental que, para lograr el éxito de la pretensión, la parte actora presente un título que respalde la obligación sujeta a cobro. Dicho título debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 422, del Código General del Proceso.

Tratándose de la ejecución de los cánones de arrendamiento – o cualquier suma líquida pactada dentro de este- la ley le confiere a este documentos y obligaciones -de pagar- la fuerza necesaria para acudir al juez a exigir su satisfacción. El artículo 14, de la ley 820 de 2003, dispone 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. (...)”

De suerte lo anterior, que la posibilidad de demandar judicialmente su cumplimiento forzado se da porque al estar determinada en el contrato su causación, monto, y forma de pago se hace clara, expresa y exigible. Al respecto, la sentencia T – 474 de 2013, dispone: *“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.”*

Dicho esto, no es necesario que judicialmente se declare, primigeniamente, el incumplimiento contractual, para luego dar lugar a la ejecución de los cánones adeudados, pues el deber de pagar opera por la convención de las partes y el cumplimiento del plazo de ejecución del contrato tampoco le resta fuerza ejecutiva a las obligaciones – de pagar- que fueron acordadas en este, dado que la ley sustancial le confiere a esta convención la suficiente entidad para exigir ejecutivamente su cumplimiento, escapando de las competencias del juicio coactivo verificar o no, el cumplimiento de las demás obligaciones de naturaleza declarativa y sus correspondientes consecuencias. En el caso concreto no se ha discutido el incumplimiento contractual o el cumplimiento imperfecto que conlleva a la terminación del mismo.

Expuestos los anteriores argumentos, el estrado repondrá la decisión recurrida y procederá al estudio de admisibilidad respectivo.

En ese orden de ideas, sería del caso proceder a librar la orden de pago respectiva, si no fuera porque advierte el Despacho varias falencias que materializan el incumplimiento de algunos de los requisitos estipulados en el artículo 82 y demás del Código General del Proceso, circunstancia que impide proceder en ese sentido.

En efecto, observa el estrado que se solicita el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por los demandados con ocasión al contrato de arrendamiento celebrado el 31 de mayo de 2016, el cual se compone del canon mensual, que para el año 2016, ascendía a la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS SIETE MIL pesos (\$1.207.000), más la cuota de administración por valor de NOVENTA Y TRES MIL pesos (\$93.000). Para mayor claridad de los emolumentos adeudados, el togado elabora una tabla del estado de cuenta de la obligación, empero, se advierte que en esa relación, no se identifica, discriminadamente, qué corresponde al valor del canon pedido con su correspondiente aumento anual, y qué a la cuota de administración, desde el entendido que según da cuenta el contrato en mención, el incremento anual del precio del arrendamiento se efectuaría conforme lo estipulado por el gobierno nacional, mientras que el valor de la administración quedaba sujeto a las modificaciones realizadas por la Asamblea de accionistas de la Unidad Inmobiliaria “Las Orquídeas”. En tanto, si esta última sufrió variación alguna, debía aportarse el Acta de la asamblea donde se estableciera el nuevo valor la cuota, no siendo dable aplicarle el incremento anual reseñado, como si se tratara del propio canon pactado.

En tanto, se requiere a la parte demandante para que discrimine los cánones debidos, esto es, establezca el valor de canon de arrendamiento, con el correspondiente incremento anual, y la cuota de administración, y, de haber existido modificación de esta última por parte de la Asamblea de la Unidad Inmobiliaria “Las Orquídeas”, arrimar las Acta respectiva que lo soporte.

Por otra parte, deberá informar por qué se efectúa incremento en el canon de arrendamiento para los meses de abril y mayo de 2019.

Las falencias detalladas resultan ser causal de inadmisión, de conformidad con lo dispuesto en los numerales “1°. Cuando no reúna los requisitos formales, y, 2°. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley”, del Artículo 90 ídem, para lo cual se concede el término de cinco (5) días para que sea subsanada, so pena de ser rechazada.

Consecuentemente con lo anterior, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Valledupar,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto de fecha 17 de febrero de 2022, según lo expuesto *ut supra*.

SEGUNDO: INADMITIR la presente demanda por las razones expuestas en este proveído. Conceder al actor el término de cinco (05) días hábiles, para que subsane el vicio procedimental aludido, so pena de ser rechazada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado Por:
Jose Edilberto Vanegas Castillo
Juez Municipal
Juzgado Municipal

Civil 005
Valledupar - Cesar

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: **1642ae223ee92ef54696afed4d72175f042f56f33e42144bcd48547680bb73f**

Documento generado en 30/06/2023 08:04:22 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>