

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**Fúquene, veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2022)**

**PROCESO EJECUTIVO POSTERIOR A LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE No. 2020 – 00018**

**DEMANDANTE: JAIRO ALBÉN AVENDAÑO**

**DEMANDADO: ONELOVE COLOMBIA S.A.S. Y OTRO**

Procede el Juzgado a resolver recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra del mandamiento de pago proferido el 15 de junio del año en curso, presentado por el abogado LUIS FELIPE LALINDE GUZMÁN, quien se encuentra representando a la parte demandada.

**ANTECEDENTES:**

1. El día 22 de noviembre de 2021, el señor JAIRO ALBÉN AVENDAÑO a través de apoderada judicial, interpuso ante este Despacho Judicial, proceso ejecutivo posterior a la terminación del proceso de restitución de inmueble arrendado, el cual terminó mediante sentencia del 28 de octubre de 2021.

2. Mediante auto de fecha 15 de junio del año en curso, este Despacho libró mandamiento de pago a favor de Jairo Albén Avendaño y en contra de ONE LOVE S.A.S. y su representante legal, por las siguientes sumas de dinero:

1) *UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.440.000.00), valor equivalente a la condena en costas.*

2) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000.00), correspondiente al valor del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2019.*

3) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 19 de agosto de 2019 y hasta que se verifique el pago total de canon, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

4) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de septiembre del año 2019.*

5) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de septiembre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

6) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de octubre del año 2019.

7) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de octubre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

8) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de noviembre del año 2019.

9) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de noviembre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

10) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de diciembre del año 2019.

11) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de diciembre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

12) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de enero del año 2020.

13) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de enero de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

14) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de febrero del año 2020.

15) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de febrero de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

16) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de marzo del año 2020.

17) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de marzo de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

18) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de abril del año 2020.

19) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de abril de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

20) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de mayo del año 2020.

21) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de mayo de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

22) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de junio del año 2020.

23) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de junio de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

24) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de julio del año 2020.

25) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de julio de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

26) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de agosto del año 2020.

27) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de agosto de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

29) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de septiembre del año 2020.

30) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de septiembre de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

31) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de octubre del año 2020.

32) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de octubre de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

33) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de noviembre del año 2020.

34) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de noviembre de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

35) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de diciembre del año 2020.

36) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de diciembre de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

37) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de enero del año 2021.

38) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de enero de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

39) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de febrero del año 2021.

40) Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de febrero de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.

41) UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de marzo del año 2021.

42) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de marzo de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

43) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de abril del año 2021.*

44) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de abril de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

45) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de mayo del año 2021.*

46) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de mayo de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

47) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de junio del año 2021.*

48) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de junio de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

49) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de julio del año 2021.*

50) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de julio de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

51) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de agosto del año 2021.*

52) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de agosto de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

53) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de septiembre del año 2021.*

54) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de septiembre de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

55) *UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000), correspondiente al canon de arrendamiento adeudado para el mes de octubre del año 2021.*

56) *Por el valor de los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, causados desde el día 16 de octubre de 2021 y hasta que se verifique el pago total de la misma, calculados a la tasa máxima legal permitida.*

57) *CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.800.000) correspondientes a la reparación de la estructura de invernadero, instalaciones de riego.*

58) *DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.850.000) por concepto de plan de contingencia ambiental desechos de plantas Cannabis y otras especies de plantaciones forestales.*

59) *Por la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.400.000) de la cláusula penal a que hace referencia el contrato de arrendamiento en su cláusula DÉCIMA PRIMERA por mora en los pagos de los cánones anteriormente descritos.*

3. Dentro del término de ejecutoria del auto mediante el cual se libró mandamiento de pago, se interpuso recurso de reposición en su contra, con los siguientes argumentos:

### **ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN**

(...) 1. INCONGRUENCIA DE LA SENTENCIA Y EL MANDAMIENTO DE PAGO LIBRADO: La sentencia proferida por el despacho, de ninguna forma condenó al pago de las sumas de dinero indicadas en el mandamiento de pago; se limitó a declarar la terminación del contrato y a ordenar el pago de los siguientes conceptos:

RESUELVE:

*PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 10 de enero de 2019, entre JAIRO ALBÉN AVENDAÑO, como arrendador, y la sociedad ONE LOVE COLOMBIA S.A.S., como arrendatario, sobre el bien*

*inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 172-12419, denominado "La Granja", ubicado en el municipio de Fúquene, Cundinamarca.*

*SEGUNDO: Abstenerse de ordenar la restitución del bien objeto del contrato por cuanto ya se encuentra en poder del demandante.*

*TERCERO: Condenar en costas al demandado. Tásense y liquídense por la Secretaría del Juzgado.*

*CUARTO: Fíjense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de Un Millón Cuatrocientos Cuarenta Mil Pesos M/Cte. (\$1'440.000.00).*

*QUINTO: Levantar las medidas cautelares una vez hayan transcurrido treinta (30) días contados desde la ejecutoria de la presente sentencia sin que la parte actora haya iniciado la acción correspondiente.*

*SEXTO: En firme esta providencia, procédase al archivo definitivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivo*

*En lo que compete a los cánones de arrendamiento causados, el demandante afirma en la demanda que fueron causados hasta el mes de julio de 2020, hecho 7 de la demanda. (...)*

*Pone de presente el recurrente que el predio se restituyó el 8 de noviembre de 2019, y que sobre esta información no hubo pronunciamiento por parte del demandado en nombre propio ni por parte de su apoderado judicial, aceptándola tácitamente.*

**2. OBLIGACIONES NO MENCIONADAS NI RECONOCIDAS EN LA SENTENCIA:**  
*Se incluyeron en el mandamiento de pago una serie de rubros que no fueron probados ni reconocidos en la sentencia:*

*a) Los meses de renta desde el mes de agosto de 2019 a octubre de 2021, sin tener en cuenta la fecha en que se entregó el inmueble. Solamente se deben los meses de agosto de 2019 a septiembre de 2020, fecha en la que el Despacho constató que el inmueble estaba sin ocupar por el demandado, es decir 12 meses.*

*b) En el numeral 57 del mandamiento de pago incluyó el pago de la reparación a las instalaciones del invernadero, circunstancia que tampoco se probó ni se reconoció en la sentencia.*

c) El numeral 58 del mandamiento de pago incluyó el pago por contingencia ambiental, el cual no fue probado ni menos reconocido en la sentencia.

d) El numeral 59 del mandamiento de pago incluye la cláusula penal, aun cuando esta no fue ordenada al pago según la sentencia.

### 3. EXTRALIMITACION DE LAS FUNCIONES DEL DESPACHO AL LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO CON RUBROS NO PROBADOS NI RECONOCIDOS EN LA SENTENCIA JUDICIAL.

Indica el recurrente en este punto, que presuntamente el despacho tomó únicamente las pretensiones de la demanda para proferir el mandamiento de pago sin analizar el contenido de la sentencia.

Así mismo, el recurrente deja constancia que el mandamiento de pago recurrido no guarda ninguna relación con el contenido de la sentencia ejecutoriada, mencionando la obligación del despacho de motivar sus actuaciones para que estos no sean arbitrarios para favorecer a una de las partes en detrimento de la otra como, a su parecer, sucede en el presente caso.

### 4. VIOLACION AL DEBIDO PROCESO POR FALTA DE MOTIVACION DEL MANDAMIENTO DE PAGO – INCLUIR RUBROS SOLICITADOS EN LA DEMANDA PERO NO PROBADOS Y MENOS RECONOCIDOS EN SENTENCIA JUDICIAL.

El apoderado de la parte actora recalca el deber de los jueces de motivar las decisiones judiciales y argumenta que es un derecho de los ciudadanos. Aduce que es un ejercicio argumentativo por medio del cual el juez establece la interpretación de las disposiciones normativas para aplicación en el caso concreto, mediante la cual se pueden excluir decisiones arbitrarias por parte de los poderes públicos y porque solo al conocer las razones de una decisión, el administrado puede controvertirla y ejercer su derecho de defensa.

### 5. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DEL JUEZ ARTÍCULO 42 NUMERALES 2.3 Y 7 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

La parte demandada afirma que el Despacho incumple estos deberes al proferir un auto que ordena el pago de unas sumas de dinero, sin que dichas sumas estén referenciadas en sentencia judicial, tomándose este actuar como una conducta temeraria por parte de la administración de justicia en detrimento del demandado y beneficiando al demandante, situación que podría ameritar una investigación y sanción disciplinaria en su contra.

6. GRAVE IRREGULARIDAD CON LA SOLICITUD PRESUNTAMENTE PRESENTADA POR LA PARTE PASIVA PARA QUE SE LIBRE MANDAMIENTO DE PAGO, LA MISMA NO ESTABA EN EL EXPEDIENTE CUANDO SE REVISÓ POR EL SUSCRITO APODERADO.

Alega el recurrente que cuando solicitó el expediente, el 27 de abril de 2022, no se encontraba en el mismo el memorial de fecha 22 de noviembre de 2021, solicitando la expedición del mandamiento de pago.

### **PRETENSIONES DEL RECURSO**

1. Se revoque el mandamiento de pago y se excluyan los rubros incluidos que no fueron probados y que no fueron ordenados al pago en la sentencia. En caso de ser negativo, tramitar ante el superior el recurso de apelación.

2. Le sea remitido copia del memorial del 22 de noviembre de 2021, mediante el cual se solicita librar mandamiento de pago y se le informe como fue radicado el mismo.

3. Se inicie investigación interna sobre las posibles conductas desplegadas por los funcionarios al momento de librar el mandamiento de pago y lo sucedido con el oficio del 22 de noviembre ya citado.

4. Se levante la medida cautelar sobre el inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-23213 y se libre el respectivo oficio.

### **VIGILANCIA JUDICIAL**

El recurrente anuncia al despacho que como quiera que se configuran diversas irregularidades solicitará la vigilancia judicial para que se le garanticen sus derechos fundamentales, en especial, el debido proceso.

### **CONSIDERACIONES**

Previamente, es oportuno señalar que el recurso de reposición es el mecanismo de impugnación por medio del cual se solicita al Juez que ha decidido en derecho, revisar su decisión con el propósito de modificarla, aclararla o adicionarla, según corresponda, presuntamente por haberse dictado en contravía del ordenamiento jurídico, o bien, confirmar lo decidido por el administrador de justicia.

Este mecanismo se encuentra desarrollado en los artículos 318 y 319 del Código General del Proceso así:

**(...) Artículo 318.** *Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.*

*Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.*

*Parágrafo. Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente. (...)*

**(...) Artículo 319. Trámite.** *El recurso de reposición se decidirá en la audiencia, previo traslado en ella a la parte contraria.*

*Cuando sea procedente formularlo por escrito, se resolverá previo traslado a la parte contraria por tres (3) días como lo prevé el artículo 110. (...)*

Para este caso en particular, teniendo en cuenta que la notificación del auto se hizo fuera de audiencia, el recurrente estando dentro del término procesal que establece el precitado artículo, presentó recurso de reposición en contra del auto del 15 de junio del año en curso, mediante el cual se libró mandamiento de pago, y del mismo, se corrió traslado en lista el pasado 26 de julio del año en curso, sin que se hubiese presentado manifestación por la contraparte dentro del término.

Habiéndose cumplido en debida forma el trámite del recurso de reposición, el Despacho procede a emitir pronunciamiento de fondo respecto a los reparos presentados por la parte demandada frente a la mencionada providencia.

## **CASO CONCRETO**

Previo a revisar de fondo los reparos del recurrente, el Despacho considera conveniente aclarar lo referente a la oportunidad en que fue presentada la solicitud de ejecución por parte de la actora.

De acuerdo con el expediente digital, se evidencia correo electrónico recibido por este Despacho el día 22 de noviembre de 2021 a las 10:22 horas, desde la dirección de correo electrónica [ldos\\_67@hotmail.com](mailto:ldos_67@hotmail.com), cuya titular es la Doctora LUZ DARY ORTIZ SEPÚLVEDA, quien actúa como apoderada de la parte demandante, por medio del cual presenta escrito de demanda ejecutiva de ejecutoria de sentencia No. 2020-00018, en dos archivos.

La sentencia dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado fue dictada el día 28 de octubre de 2021, notificada por estado del 29 de octubre de 2021 y quedó ejecutoriada el 3 de noviembre del mismo año.

Posteriormente, el día 7 de diciembre de 2021 se emite auto de aprobación de las costas liquidadas por Secretaría, por lo que los treinta (30) días con los que contaba la parte actora para presentar acción ejecutiva se cumplían el día 17 de febrero de 2022, de acuerdo con el inciso tercero numeral 7 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Señalado lo anterior, se verifica que la acción ejecutiva presentada posteriormente a la terminación del proceso de restitución de inmueble arrendado, fue presentada dentro del término procesal oportuno.

Ahora bien, en cuanto a la afirmación del recurrente de no encontrar dentro del expediente digital la demanda ejecutiva presentada el 22 de noviembre de 2022, el Despacho observa que es cierto y obedece a que, para la fecha en que le fue remitido el expediente digital, no se había anexado este documento al expediente ni clasificado en otra carpeta. Sin embargo, esto no significa que de manera irregular se le haya dado trámite a la acción ejecutiva, situación que se puede corroborar con las constancias de recibido obrantes en el proceso.

Como consecuencia de lo aclarado, el Despacho encuentra que no es procedente la solicitud de levantamiento de la medida cautelar que pesa

sobre el predio identificado con el folio de matrícula 172- 23213, por lo cual no se tendrá en cuenta.

Habiéndose determinado que la solicitud de ejecución fue presentada dentro del término procesal, el Despacho procede al estudio del contenido del mandamiento de pago, frente a los reparos del recurrente.

El recurrente alega una presunta incongruencia entre el auto que libra mandamiento de pago del 15 de junio de 2022 y la Sentencia notificada el 29 de octubre de 2021, en cuanto, a su parecer, dentro de la Resolución Judicial no se condenó al demandado al pago de las sumas indicadas en la primera providencia, pues aquella únicamente declaró la terminación del contrato de arrendamiento y el pago de las costas procesales.

Adicionalmente, observa presunta incongruencia en la orden de pago de los cánones de arrendamiento después del mes de julio de 2020, de acuerdo con el hecho 7 de la demanda de restitución, así como el hecho de que el inmueble fue desocupado el 8 de noviembre de 2019; reconoce el interesado que los meses debidos por el demandado corresponden de agosto de 2019 a septiembre de 2020, esta última correspondiente al mes en que el Despacho realizó la diligencia de Inspección Judicial y pudo constatar que el inmueble estaba desocupado.

Alega inconformismo con las órdenes de pago contenidas en los numerales 57,58 y 59 del mandamiento de pago, por cuanto estos no fueron probados ni reconocidos en la sentencia del proceso declarativo.

Ante estos reproches contra el mandamiento de pago, advierte el despacho lo siguiente:

Partiendo de lo preceptuado por el artículo 384 del Código General del Proceso, específicamente en el inciso tercero, numeral 7, que reglamenta los embargos y secuestros en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el cual establece: (...) ***Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia (...)***; el título ejecutivo para la reclamación de lo adeudado por el arrendatario, no es exclusivamente la sentencia, como lo pretende el demandado, sino también el contrato de arrendamiento, por medio del cual se obligó este al pago de una suma determinada de dinero a favor del demandante por los cánones de arrendamiento causados e impagos hasta la terminación del

mismo. Es decir, este documento reúne todas las características de un título ejecutivo, pues contiene una obligación clara, expresa y exigible.

Entiende este Despacho al recurrente, cuando asegura que los rubros por concepto de cánones de arrendamiento no hayan sido ordenados ni mencionados en la sentencia de restitución de inmueble arrendado, sin embargo, esto no obedece a un yerro del Despacho sino a que este proceso verbal tiene como finalidad, en primer lugar, la verificación de la existencia de un contrato de arrendamiento y una vez establecida esta, decretar la terminación del mismo, de prosperar la causal invocada por el demandante y en consecuencia ordenar su restitución al propietario.

Como ya lo mencionamos, el legislador dio la posibilidad al demandante, de iniciar dentro del mismo proceso la ejecución de la deuda por arrendamiento, por las costas procesales y perjuicios, si así se determinó, o cualquier otro rubro derivado tanto del contrato como de la sentencia de restitución de inmueble, siempre y cuando se haga dentro de los treinta días posteriores a la ejecutoria de la misma o la ejecutoria de la providencia que aprobó la liquidación de costas, condición que se cumple en el presente asunto, por lo que el mandamiento de pago del 15 de junio de 2022 fue librado con base en la sentencia judicial, para el pago de las costas a las que fue condenado el demandado y partiendo de la obligación contenida en el contrato de arrendamiento, para el cobro de los cánones respectivos.

Por otra parte, y en cuanto a los meses adeudados, se tiene que el demandado dejó de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2019 y la terminación del contrato se produjo a través de sentencia emitida el día 28 de octubre de 2021, es decir, se adeudan por parte del demandado 26 meses de arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 384, numeral 8, del Código General del Proceso, pese a que el día de la diligencia de Inspección Judicial se haya constatado que el demandado ya no ocupaba el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, dentro de la misma diligencia **este Despacho no decretó la restitución provisional del mismo por no haber sido solicitado por la parte actora**, además, el inmueble no había sido entregado por la pasiva, por lo tanto, los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento no se podían suspender sino hasta la sentencia que declarara su terminación.

A diferencia de lo anterior, el Despacho acepta los reparos respecto de los numerales 57 y 58 del mandamiento de pago objeto de recurso, por cuanto es cierto que estos no fueron tenidos en cuenta en la sentencia por no haberse demostrado la responsabilidad a cargo del ejecutado en cuanto

al primero y no haberse reconocido ni decretado dentro de la citada providencia, ni tampoco se encuentra estipulado en el contrato de arrendamiento, respecto del segundo numeral, por lo que se repondrá de manera parcial el auto en este punto.

En cuanto al pago de la cláusula penal, contenida en el numeral 59 del auto recurrido, esta se encuentra determinada en la **CLAUSULA DÉCIMO PRIMERA** del contrato de arrendamiento en caso de incumplimiento de las obligaciones del mismo por lo que, evidentemente, es exigible al demandado.

En ese orden, el Juzgado Promiscuo Municipal de Fúquene, Cundinamarca,

### **DISPONE:**

**PRIMERO:** Reponer parcialmente el auto del 15 de junio de 2022, mediante el cual se libró mandamiento de pago, aclarando que el mismo se libró por las sumas de dinero contenidas en sentencia de 28 de octubre de 2021 y el contrato de arrendamiento aportado con la demanda de restitución de inmueble arrendado.

**SEGUNDO:** Modificar el artículo PRIMERO del citado auto, dejando sin efecto los numerales 57 y 58, por los motivos expuestos en esta providencia.

**TERCERO:** Negar el recurso de apelación por improcedente, de acuerdo con lo regulado por el artículo 438 del C.G.P.

Notifíquese. -

**GLORIA LILIANA SANABRIA FARFÁN**  
**JUEZ**

Firmado Por:  
Gloria Liliana Sanabria Farfan

**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Fuquene - Cundinamarca**

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: **62408517992b91caf4b8b3daac1edb872dc8430562b76ea558872a93b4155d7d**

Documento generado en 26/08/2022 04:45:33 PM

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