

Constancia secretarial. A Despacho de la Señor Juez el presente proceso. Sírvase proveer.

Cali, septiembre 7 de 2022.

El Secretario,  
JAVIER CHIRIVÍ DIMATE

**Auto Interlocutorio No. 1578**  
**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL**  
SANTIAGO DE CALI, siete (7) de septiembre de dos mil veintidós (2022)  
**Radicación: 76001-4003-008-2022-00283-00**

***I.- Objeto de la decisión:***

Procede el juzgado a decidir sobre el recurso de reposición y excepción previa interpuesto por JAMES VICENTE ESTUPIÑÁN PEDROZA en nombre propio y en calidad de apoderado judicial de DAVID SANTIAGO ESTUPIÑÁN VEJARANO contra el auto interlocutorio No. 1343 de fecha **28 de junio de 2022** por medio del cual se libró mandamiento de pago en su contra.

***II.- Argumentos del recurso***

Inconforme con la decisión adoptada en la aludida providencia, el recurrente radicó el presente medio de impugnación por medio del cual pretende su revocatoria, dado que, en su sentir, *"el incumplimiento de la inmobiliaria arrendadora, aquí ejecutante, a sus obligaciones legales y contractuales previas (...), enerva la exigibilidad del impide que el mismo preste mérito ejecutivo y título complejo constituido por el aducido contrato de arrendamiento, lo que convierte en inepta la demanda por falta de este requisito en el pretendido título"*.

Como sustento relató, en síntesis, que en los meses de noviembre y diciembre de 2021 puso en conocimiento del arrendador SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., quien actúa en calidad de ejecutante, las filtraciones de agua lluvia que presentaba el inmueble objeto del contrato de arrendamiento -título ejecutivo-, sin obtener una solución pronta, efectiva y definitiva, circunstancia por la cual el 15 de enero de 2022, le manifestó a su arrendador *"mi decisión de dar por terminado con justa causa dicho contrato de arrendamiento a partir del mes de febrero de 2022, con fundamento en los artículos 2o.; 8o. numeral 2; y 24 de la Ley 820 de 2003"* y, en consecuencia, *"el 1 de febrero de 2022 a las 11:51 A.M. (...) informé a la Inmobiliaria que el viernes 4 de febrero de 2022 les entregaría el inmueble debidamente resanado y pintado, solicitándoles programar la diligencia de recibo"*. No obstante, por diferentes situaciones atribuibles, en su sentir, a la parte demandante sólo se llevó a cabo la entrega hasta el 9 de marzo de 2022.

En consecuencia, concluyó que *"desde el 4 de febrero de 2022 estuve listo y dispuesto a restituir el inmueble, lo cual le anuncié a la Inmobiliaria con la debida antelación, de mi parte cumplí todas mis obligaciones contractuales en materia de cánones de arrendamiento, cuotas de administración, servicios públicos y todo lo que me correspondía hasta el día en que por mi responsabilidad el inmueble estuvo bajo mi tenencia y a mi cargo"*.

***III.- Traslado del recurso***

La parte demandante se opuso a la prosperidad del recurso de reposición, señalando que, *"mi mandante con el fin de corroborar que la situación se hubiese superado, en distintas oportunidades se hizo presente en el inmueble sin encontrar daño aparente alguno que refiriera la imposibilidad de habitar el inmueble, sin embargo, como se observa en la misma contestación de la demanda, el hoy demandado había tomado la decisión de terminar el contrato de manera unilateral pese a que los daños ya habían sido reparados y que con posterioridad al reporte realizado y su reparación, no se volvieron a presentar reclamaciones o reporte de daños en el inmueble, por lo cual nunca se pudo comprobar la supuesta inhabilitación del mismo"*

De otra parte, señaló que contrario a lo afirmado por la parte demandada, *"el contrato de arrendamiento constituye un título ejecutivo con el lleno de las formalidades legales exigidas, por lo que es claro que el contrato base de la presente ejecución goza de plena calidad para exigir su cumplimiento, pues contiene los requisitos de que trata el artículo 422 del C.G.P."*

Se deciden los recursos impetrados previas las siguientes,

#### ***IV.- Consideraciones:***

4.1. El recurso de reposición está consagrado en el artículo 318 de nuestro Ordenamiento Procesal, y tiene como propósito que el mismo funcionario que dictó la providencia atacada, basándose en los argumentos que le presenta el censor, la modifique o revoque enmendando así el error en que pudo haber incurrido. Por supuesto que las razones que invoque el quejoso como fundamento de su inconformidad, deben estar dirigidas a demostrarle al Juzgado el error que cometió en el específico punto tratado.

4.2. El artículo 430 del C. G. del P. dispone que *"(...) [l]os 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 consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso"* (Subrayado fuera del texto).

Por su parte, el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 expresa *"[l]as 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. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda"*.

Finalmente, el artículo 422 del C.G. del P. establece que *"[p]ueden 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 (...)*”.

Bajo este escenario normativo, se colige, sin mayores disquisiciones, que el presente medio de impugnación no está llamado a prosperar, por las razones que se entran a explicar.

4.3. Con la demanda se aportó el contrato de arrendamiento para vivienda urbana de fecha 19 de junio de 2020, en el cual la SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.- antes BIENCO S.A.S.- arrienda a favor de JAMES VICENTE ESTUPIÑÁN PEDROZA el inmueble ubicado en la Carrera 60 No. 4-49 Apto. 501-1 Conjunto Residencial Cuarto de Legua en la ciudad de Cali, en el cual se estipuló un canon de arrendamiento por valor de \$699.000 M/Cte. incrementable anualmente en lo máximo legal permitido, una cuota de administración de \$201.000 M/Cte. reajutable conforme disponga la Asamblea de Copropietarios y una cláusula penal *"por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena"*.

En virtud de dichas cláusulas y de lo requerido en la demanda, se libró mandamiento de pago por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración correspondientes a los meses de febrero y marzo de 2022, así como el valor de \$2.130.762 M/Cte. a título de cláusula penal. En ese sentido, el documento allegado con la demanda presta mérito ejecutivo para el cobro de los mismos, como lo establece en forma expresa el artículo 14 de la ley 820 de 2003 y, en consecuencia, reúne los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, contiene una obligación clara, expresa y exigible, que proviene del deudor y que constituye plena prueba contra él, toda vez que existe un documento proveniente del demandado en donde aparece *prima facie* que el ejecutado estaba en la obligación de cancelar las sumas de dinero exigidas coactivamente.

De igual manera, es pertinente señalar que la demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, por lo que no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba; por lo tanto, sólo le basta al arrendador afirmar que no se han honrado las obligaciones dinerarias a cargo del arrendatario -por concepto de cánones- cuotas de administración, servicios públicos, etc.- correspondientes a determinado lapso de tiempo para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole a este último la carga de presentar prueba del pago o desvirtuar la existencia de esa obligación.

En conclusión, se advierte que el contrato de arrendamiento adosado como título ejecutivo, cumple con las exigencias dispuestas, ya que es un acuerdo entre las partes, en el cual se pactó el valor del arriendo, el plazo por el cual se arrendaría el inmueble, las obligaciones de las partes y demás cláusulas que son necesarias y con los condicionamientos establecidos en el artículo 14 de la ley 820 de 2003, abriendo con ello la posibilidad para el actor, de ver satisfecha la acreencia que a su juicio le deben. Además, goza de la presunción de autenticidad normada en el inciso 4º del artículo 244 del C.G. del P.

4.4. Ahora, en ese marco descrito, los alegatos relacionados con el incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendador-ejecutante no se acompasa con los requisitos formales del título ejecutivo ya estudiado, pues dichos aspectos recaerían, en principio cómo lo plantea el demandado, en la imposibilidad de la exigibilidad de la obligación, aspecto de fondo que deberá analizarse en la respectiva sentencia.

En tal virtud, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali,

**RESUELVE:**

- 1. RECONOCER** personería judicial al abogado(a) JAMES VICENTE ESTUPIÑÁN PEDROZA, quien actúa en nombre propio y como apoderado(a) del demandado DAVID SANTIAGO ESTUPIÑÁN VEJARANO, en los términos y para los fines del poder concedido.
- 2. NO REPONER** el auto interlocutorio No. 1343 de fecha 28 de junio de 2022, por las razones expuestas en la parte considerativa.
- 3.** Ejecutoriada la presente providencia, regresen las presentes diligencias al Despacho para continuar con el trámite subsiguiente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA**  
**JUEZ**

Estado electrónico No. 097

Fecha: SEP.08.2022



Firmado Por:

Oscar Alejandro Luna Cabrera

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 008

Cali - Valle Del Cauca

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: 24509871353b0aecac0312ea150cfdd207e3ec65e377b3f1404d36188a1fa341

Documento generado en 07/09/2022 03:44:25 PM

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