

CONSTANCIA SECRETARIAL. - La Calera, 07 de octubre de 2022

Al despacho de la señora Juez el presente asunto informando lo siguiente:

- Que, **el 18 de agosto de 2022**, el señor JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA fue notificado por conducta concluyente del Auto que Libro Mandamiento en el proceso de la referencia.
- Que, en fecha del **23 de agosto del presente año**, el demandado interpuso recurso de reposición contra el auto que libro mandamiento de pago, dentro del término legal establecido por la norma. (ART. 318 C.G.P.) desde el correo que la apoderada Judicial registra en SIRNA.
- El **27 de septiembre de 2022**, se hizo la fijación en lista del respectivo recurso, por el termino de fijación de un (1) día.
- El **30 de septiembre de 2022**, venció el termino de traslado a la parte activa. Quien guardo silencio al respecto. Sin embargo, es oportuno hacer constar que con anterioridad al traslado del recurso la parte contraria ya se había pronunciado (26-29//08-2022)
- A la fecha de la presente constancia, el proceso ingresó al Despacho de la señora Juez para la decisión que en Derecho corresponda, en el presente asunto.

La Escribiente,



YULY PAOLA CASTRO CORONADO



Rama Judicial
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA

Referencia: Ejecutivo Mínima Cuantía No. 113 de 2021
Demandante: SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S.
Demandados: JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA
ALBERTO VALENCIA MONSALVE
ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO
Fecha Auto: Octubre 13 de 2022

Conforme la constancia secretarial que antecede, ocupa la atención del despacho resolver el recurso de reposición incoado por el extremo pasivo, contra el auto que libró mandamiento de pago dentro del proceso ejecutivo 25377408900120210011300, calendado 08 de julio de 2021, el cual se sustenta en la excepción previa de “...*El título o documento presentado que prestaría mérito ejecutivo carece de claridad, expresividad y exigibilidad. La obligación demandada no es clara, por cuanto hay más de una interpretación en ella...*” el cual, conforme los apremios del artículo 430 del CGP, debe alegarse mediante recurso de reposición, como en efecto lo hizo (en tiempo) la pasiva.

ARGUMENTO DEL RECURRENTE:

Señalo que no se cumplen los elementos del título ejecutivo por cuanto la obligación no es clara, expresa ni exigible, para sustentar su posición esgrimió los siguientes argumentos:

1. Respecto de la claridad indico que la cláusula segunda del contrato establece que el termino de duración del contrato era prorrogable, no que se prorrogaría automáticamente, que la sola expresión “prorrogable” refiere una condición que debía cumplirse, esto es que

cada una de las partes cumpliera con las obligaciones a su cargo, lo cual no fue así.

2. En atención al elemento de la expresividad del título, señalo la recurrente que el incumplimiento de la obligación quiere ser respaldado con la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento de inicio el 02 de noviembre de 2018, el cual establece en la cláusula DÉCIMO OCTAVA- –CLÁUSULA PENAL. - ***El incumplimiento grave por cualquiera de las partes frente a alguna de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudora de la otra (...)***”. Sin embargo, expreso que el hecho de que no se cumplieran los tres meses de anticipación para informar la no intención de prorrogar el contrato no puede tomarse como un incumplimiento grave, más aún cuando el contrato de arrendamiento no especifica las conductas que se puedan tomar como tal.
3. Finalmente en relación con la exigibilidad, sostuvo la parte pasiva que la demandante no cumplió con la obligación consagrada en el artículo 8 de la Ley 820 de 2003, que establece que una de las obligaciones del arrendador es suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, copia del contrato de arrendamiento con las firmas originales durante los 10 días siguientes a su celebración, señalo que el extremo actor entregó copia del contrato no con las firmas originales y cuando dicho contrato llevaba de ejecución más de 10 meses y que este nunca fue enterado a los codeudores.

Además de lo anterior, indico que la demandante tiene los datos de notificación del demandado, JUAN CAMILO OSORIO, y a pesar de conocer dichos datos no agotó los medios necesarios para efectuar la notificación de la demanda, y que, pese a tener conocimiento que el demandado tenía vehículo propio decidió solicitar embargo del automotor perteneciente al codeudor puesto que dicho vehículo era de mayor valor, lo que a juicio de la profesional constituye mala fe.

**PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE NO RECURRENTE /
demandante:**

Dentro del presente asunto, el extremo actor, SOLUCIONES INMOBILIARIA LA CALERA S.A.S., manifestó a través de su apoderada judicial que carece de asidero fáctico lo enunciado por la parte demandada por cuanto el contrato de arrendamiento fue firmado por JUAN CAMILO

OSORIO BEDOYA y sus deudores solidarios ALBERTO VALENCIA MONSALVA y ANDREA CAROLINA CANO. Señalo que el presente proceso se da por el cobro de la cláusula penal ya que se entregó el inmueble antes del término previsto. Señalo que el contrato se prorrogó automáticamente ante la ausencia del preaviso a cargo del arrendatario-

Finalmente relato que hay una contradicción jurídica por parte de la pasiva ya que alega que nunca se les facilitó el contrato de arrendamiento cuando el mismo está firmado por ellos.

RECUENTO PROCESAL:

Conforme la revisión del expediente digital, este asunto se radico al correo institucional, el 15 de abril de 2021, por auto del 08 de julio de 2021, se libró mandamiento de pago, el cual, fue enterado a la pasiva, señor **JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA** por conducta concluyente mediante providencia judicial calendada el 18 de agosto de 2022, quien el 22 de agosto 2022, estando dentro del término (3 días) y por conducto de apoderada, arrimó el recurso que hoy ocupa nuestra atención.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Para decidir, memórese que a través del recurso de reposición que procede contra el auto que libra mandamiento es viable: i) proponer excepciones previas, de acuerdo con el numeral 3º del artículo 442 del CGP; o ii) discutir los elementos formales del título, en los términos del artículo 430 ibídem.

Las excepciones previas son medios defensivos enlistados taxativamente en el estatuto procesal, a través de los cuales la parte demandada puede alegar la inadecuada conformación de la relación jurídica procesal y, consecuentemente, evidenciar yerros que, hasta tanto no sean subsanados en la forma que corresponda, impiden la continuación del proceso; por lo que la finalidad de tales medios exceptivos es la de depurar la actuación, desde el principio, de los vicios de forma de los que adolezca, para evitar posteriores nulidades o fallos inhibitorios. Así, el artículo 100 del C.G.P. prevé cuáles son las situaciones de hecho y de derecho que pueden alegarse como excepciones previas, de suerte que son esas y solamente esas las circunstancias que las configuran.

Así, el artículo 100 del C.G.P., establece: “*Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

“(…) 7. *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde (…)*”

Por su parte, el párrafo 2º del artículo 430 del Código General del Proceso, conforme se anticipó, establece que solo podrán controvertirse “los requisitos formales del título”, mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

Al examinar los documentos que obran en el expediente se tiene:

1. Que, el **02** de **noviembre** de **2018**, la demandante SOLUCIONES INMOBILIARIAS LA CALERA S.A.S, por conducto de su representante legal (EL ARRENDADOR) y los demandados JUAN CAMILO OSORIO BEDOYA identificado con cédula de ciudadanía No. 1.037.636.702; ALBERTO VALENCIA. MONSALVE identificado con cédula de ciudadanía No. 70.126.030 y ANDREA CAROLINA BEDOYA CANO identificada con cédula de ciudadanía No. 43.847.131 (EL ARRENDATARIO) firmaron y dieron inicio a un contrato de arrendamiento, documento escrito en el que se pactó, en la **cláusula décimo octava** de manera textual lo siguiente: “*el incumplimiento grave por cualquiera de las partes frente alguna de las cláusulas de éste contrato, lo constituirá en deudora de la otra por una suma equivalente al doble del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de ésta pena y EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o de cualquier otra obligación derivada del contrato.*” (subrayado propio).

2. A su turno, la **cláusula décima novena** del mentado instrumento contractual consagra de forma literal lo siguiente: “**MÉRITO EJECUTIVO- EL ARRENDATARIO** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este contrato presta mérito ejecutivo para exigir del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de éste contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del inmueble y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por **EL ARRENDATARIO**; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** hecha por **EL ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago...”(subrayado propio).

Ahora frente a los argumentos expuestos por el recurrente, el primero de ellos relativo a que el extremo actor entregó copia del contrato no con las firmas originales y cuando dicho contrato llevaba de ejecución más de 10 meses y que este nunca fue enterado a los codeudores, basta señalar que para que un contrato sea válido solo se requiere que cumpla con los requisitos que para ello exige la ley, mismos que, en el caso del arrendamiento, no incluyen la autenticación de firmas ni ninguna otra formalidad de ese tipo, ante notario o funcionario público, aunado a que la únicas exigencias que, a voces del art. 422 del estatuto procesal, se requieren para que se predique mérito ejecutivo de un documento es que este contenga una obligación clara, expresa y exigible, y que provenga del deudor o de su causante.

La normatividad no exige entonces el requisito al que alude el recurrente, que atañe a la autenticación de las firmas de las partes ante notario, tanto menos cuando esta clase de instrumentos están gobernados por el principio de autenticidad y buena fe, cuando reúnen los requisitos para ser título ejecutivo, a la luz del art. 244 del C.G.P., en virtud del cual su contenido y rúbricas se presumen auténticas mientras no se pruebe lo contrario, a través de los mecanismos previstos por la ley adjetiva.

Ahora, el art. 1608 del Código Civil consagra que el deudor está en mora en los siguientes casos:

“1.) **Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado;** salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. (...) (Resaltado por el despacho.)

En ese orden de ideas, habiéndose estipulado un término para el cumplimiento de la obligación, en principio, no era necesario agotar el requisito atinente al requerimiento en mora, no obstante – se reitera - la accionante no estaba obligada a requerir al demandado, pues las partes, en general y no como lo asume el recurrente, renunciaron expresamente a hacerlo.

De otro lado, al momento de librar la orden de pago, el despacho verificó que los documentos allegados cumplieren con los requisitos formales previstos por el artículo 422 del C.G.P., en cuanto a que la obligación fuera clara, expresa y exigible y se hallare contenida en documento proveniente del deudor, teniéndose estos por satisfechos al momento de proferir la decisión aquí cuestionada; así, se accedió a la pretensión de librar mandamiento de pago en contra de los demandados por la suma de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000,00) M/CTE, por concepto de CLAÚSULA PENAL de incumplimiento pactada en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 02 de noviembre de 2018.

Los documentos aportados con la demanda (contrato de arrendamiento), cumplen con los citados requisitos, puesto que los demandados se obligaron de manera expresa para con el demandante a pagar una suma equivalente al doble del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena.

Lo anterior, además de derivar de la aplicación de la sana lógica, constituye una clara observancia de los principios de interpretación de los contratos, dentro del que se incluye aquel que impone que se prefiera la interpretación que garantice la eficacia del negocio y respete la voluntad de las partes. Así, los art. 1618 y 1.621 del C.C., en su orden, prevén: “PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras. “INTERPRETACION POR LA NATURALEZA DEL CONTRATO. En aquellos casos en que no

apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato. Las cláusulas de uso común se presumen, aunque no se expresen”. Así las cosas, el argumento carece de vocación de prosperidad.

Además de lo anterior, el argumento del demandado recurrente, quien indicó que la demandante tiene los datos de notificación del demandado, JUAN CAMILO OSORIO, y a pesar de conocer dichos datos no agotó los medios necesarios para efectuar la notificación de la demanda, y que, pese a tener conocimiento que el demandado tenía vehículo propio decidió solicitar embargo del automotor perteneciente al codeudor puesto que dicho vehículo era de mayor valor, lo que a juicio de la profesional constituye mala fe, no prueba ningún tipo de excepción previa, de acuerdo con el numeral 3° del artículo 442 del CGP tampoco discute los elementos formales del título, en los términos del artículo 430 ibídem.

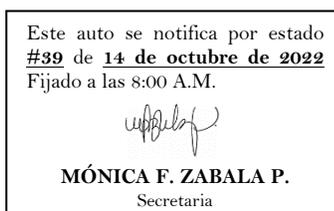
Bastan las anteriores apreciaciones para concluir que el auto recurrido se ajusta a derecho y no hay lugar a su revocatoria.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de La Calera Cundinamarca, administrando justicia y por autoridad de la ley;
RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto atacado, conforme a lo considerado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
ÁNGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL.

Juez



Firmado Por:
Angela Maria Perdomo Carvajal
Juez Municipal
Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

La Calera - 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: **ec3cb4e01215a6ff6dbaa9d814845714a3a708b4b3168d0f54177392805fbdfd**

Documento generado en 12/10/2022 10:52:30 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>