

Constancia Secretarial: El 2 de diciembre de 2022 ingresa al Despacho con recurso de reposición presentado en tiempo.

República de Colombia



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C**

Bogotá D. C., veintisiete de febrero de dos mil veintitrés

Radicación 2022-00995

Decide el Despacho el recurso de reposición –y en subsidio apelación– presentado por la apoderada de la parte ejecutada, en contra del auto adiado 22 de septiembre de 2022 (*pdf. 0 C1*), a través del cual el Juzgado libró mandamiento de pago en contra de dicho extremo.

ANTECEDENTES

Sostuvo que “el contrato de arrendamiento no constituye título ejecutivo exigible”, por cuanto este fue celebrado el 1° de febrero de 2018, prorrogado por 4 años; pero fue “terminado de manera unilateral por la parte actora, según correo enviado a la parte demandada, el 5 de octubre de 2021, donde le informó la “no renovación del contrato de contrato de arrendamiento y terminación el 31 de enero de 2022”, por lo que este “no contiene una obligación actualmente exigible a cargo de la parte pasiva y, por ende, no presta mérito ejecutivo”.

Y a partir de su finiquito intentó entregar el inmueble sin éxito, por la actitud “desobligante” de la sociedad demandante para con el ex –arrendatario.

Mientras la parte demandante defendió la legalidad del auto censurado.

CONSIDERACIONES

Las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana prestan mérito ejecutivo, por así disponerlo el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, y siempre cuando aquellas cumplan con los requisitos establecidos en el canon 422 del Código General del Proceso.

Ahora bien, el artículo 430 de la citada obra adjetiva autoriza al ejecutado para discutir “los requisitos formales del título” “mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo”.

De manera que la jurisprudencia ha resaltado que “el título ejecutivo debe reunir **condiciones formales**, las cuales consisten en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación i) sean auténticos y ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o Tribunal

de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva de conformidad con la ley”¹.

Estas condiciones las cumple el documento base de la ejecución, en tanto que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana fue suscrito por los demandados (auténtico), lo cual se presume en virtud de lo establecido en el artículo 244 del CGP; emana de los deudores, puesto que se pretende recaudar el importe de varios cánones de arrendamiento, específicamente los de febrero, marzo, abril y mayo de 2022, así como la cláusula penal, que se apoyan en un documento escrito denominado contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, al no faltar algún requisito formal al título pábulo de la ejecución no es viable reponer la providencia opugnada.

Adicionalmente, “deben acreditarse condiciones sustanciales, las cuales se traducen en que las obligaciones por cuyo cumplimiento se adelanta el proceso sean claras, expresas y exigibles”; en la que “es exigible cuando puede lograrse su cumplimiento porque no está sometida a plazo o condición”². Dicho de otra manera, “la exigibilidad de la obligación se manifiesta en que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido o cuando ocurriera una condición ya acontecida o para la cual no se señaló término, pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió”³.

Comulga con esta misma tesis sobre la exigibilidad de la obligación en títulos ejecutivos la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al señalar que “*Atinente a la **exigibilidad**, de acuerdo con el artículo 422 del Código General del Proceso, ese requisito se refiere a la obligaciones puras y simples, de plazo de vencido, o, de condición cumplida*”⁴.

Las citadas obligaciones al momento de iniciar la ejecución no estaban sometida a plazos ni a condición; no obstante, en el punto de los requisitos sustanciales del título ha resaltado la jurisprudencia que el recurso de reposición “aplica en la medida en que los vicios correspondan a los denominados «*formales*», es decir, aquellos que debe contener el título base de recaudo y la demanda que lo postula, más no comprende los condicionamientos de orden sustancial como si la obligación se pagó o está insoluta, en tanto se reitera, esa es una decisión reservada para la definición de la *litis*, una vez agotado el trámite en el que ambas partes hayan ejercido plenamente las garantías que se desprenden del postulado del debido proceso, mismo que incluye la posibilidad de que la determinación final sea revisada en segunda instancia, si a ello hubiere lugar”⁵ (se subraya).

¹ Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 18 de marzo de 2010. Radicación número: 25000-23-26-000-1997-4694-01(22339). Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez.

² Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 18 de marzo de 2010. Radicación número: 25000-23-26-000-1997-4694-01(22339). Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez.

³ Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección A. Auto del 26 de abril de 2018. Radicación número: 88001-23-33-000-2016-00073-01(58701). Consejero Ponente: Carlos Alberto Zambrano Barrera.

⁴ CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 24 de junio de 2021. STC7623-2021. Radicación n.º 11001-22-03-000-2021-00309-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁵ CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 17 de noviembre de 2016. STC15927-2016. Radicación n.º 73001-22-13-000-2016-00564-01. MP. Luis Alonso Rico Puerta.

Desde esta perspectiva si el contrato de arrendamiento finiquitó o no el 31 de enero de 2022, fecha de la pende seguir o cesar la ejecución, será un asunto a resolver en la sentencia luego de un debate probatorio.

Adicionalmente, es prematuro resolver sobre este punto, por cuanto aún en los contratos de arrendamiento terminados estos pueden adquirir brío nuevamente bajo el soporte del inciso final del artículo 2014 del Código Civil (tácita reconducción), que señala que “Con todo, si la cosa fuere raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes”.

No prospera, por ende, la reposición estudio.

En mérito de lo expuesto el Juzgado, **RESUELVE:**

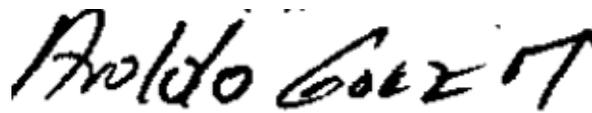
PRIMERO: No Reponer la orden de apremio librada por esta Sede Judicial el 22 de septiembre de 2022.

SEGUNDO: Negar la concesión del recurso de apelación por ser este un asunto de mínima cuantía y de única instancia (artículo 17 (numeral 1) del CGP.

TERCERO: Se reconoce personería para actuar a ELIZABETH BARBOSA IZQUIERDO, como apoderada de la parte demandada, de conformidad con las facultades reconocidas en el acto de apoderamiento y las demás enunciadas en el art. 77 del C.G.P.

CUARTO: Córrese traslado de contestación de la demanda presentada por la apoderada del extremo pasivo, a la parte ejecutante, por el término de diez (10) días, a fin de que realice las manifestaciones que a bien haya lugar, vencido dicho término ingresen las diligencias al Despacho para lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 010 del 28 DE FEBRERO DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:
Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **b1b1e7fb9f805dcde0344a1541225987965c573189ab9882104ae5beee86820d**
Documento generado en 24/02/2023 03:37:48 PM

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