

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA - ORALIDAD

Tunja, diez (10) de Noviembre de dos mil veintidós (2022).

CLASE DE PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
No. RADICADO	150014053004-2020-00037-00 C3
DEMANDANTE	ABSALÓN PÁEZ GUERRA
DEMANDADO	ELIZABETH MARTÍN ROJAS Y OTROS

Procede el despacho a dar aplicación a lo previsto por el inciso segundo del artículo 440 del C.G.P.

1. ANTECEDENTES

A continuación de la sentencia dictada en proceso verbal de restitución de inmueble en el cual se profirió sentencia que se halla en firme, ABSALÓN PÁEZ GUERRA presentó demanda ejecutiva en contra de ELIZABETH MARTÍN ROJAS, ELKIN RODRIGO NIÑO ALFONSO, MYRIAM MARTÍN ROJAS, LUCRECIA ROJAS DE MARTÍN, JOHANA CAMILA LEAL MARTIN.

Por auto del 30 de Junio de 2022, se profirió mandamiento de pago.

La orden de pago se notificó a la parte demandada por estado No. 21 de fecha 01 de Julio de 2022, sin que hubieran hecho pronunciamiento alguno.

2. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Conforme al artículo 422 del C.G.P., para que pueda exigirse por la vía judicial, el cobro de una obligación dineraria, debe constar en un documento que provenga del deudor o de su causante, que constituya plena prueba contra él, y ser expresa, clara y exigible.

La misma doctrina amplía lo normado en dicho artículo, pues el doctrinante HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO ha entendido que:

“El título ejecutivo debe demostrar la existencia de una prestación en beneficio de una persona, es decir, que el obligado debe observar en favor de su acreedor una conducta de dar, de hacer o de no hacer y esa obligación debe ser expresa, clara y exigible, requisitos que ha de reunir todo título ejecutivo, no importa su origen”¹

¹ LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio: “Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano”, Dupré Editores, Tomo II, 7ª ed., Bogotá, 1999, pág. 388.

Ahora, el ser clara y expresa en palabras también del tratadista HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO que el despacho acoge, significa que “... se manifieste con palabras, quedando constancia escrita, y en forma inequívoca de una obligación; (...).

Como complemento se exige, con redundancia, pues se acaba de ver que el ser expreso conlleva la claridad, que la obligación sea clara, es decir que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.”²

Una obligación es exigible cuando no se ha satisfecho desde el mismo momento de su creación, para las puras y simples, o cuando ha vencido el plazo al que estaba sujeta o se ha verificado la condición, sin haberse cumplido la obligación, para las sujetas a estas modalidades.

Como el título ejecutivo es un contrato de arrendamiento habrá de analizarse en primer lugar, si es válido, pues si no lo es, no podrían derivarse obligaciones del mismo y en segundo lugar, si cumple las exigencias del título ejecutivo respecto de las obligaciones que se ejecutan.

En el caso de autos, en la sentencia que declaró terminado el contrato de arrendamiento, se pronunció sobre la existencia y validez de dicho negocio jurídico. En ella se precisó que para que el contrato de arrendamiento sea válido debe cumplir tanto los requisitos generales previstos para todo acto o contrato por el artículo 1502 del C.C., como los esenciales contempladas en el Art. 1973 ídem; son ellos: consentimiento, capacidad, objeto y causa lícitos, así como conceder el goce de una cosa y pagar un precio determinado por ello.

Así se mencionó que a la demanda se aportó como prueba del consentimiento, contrato de arrendamiento suscrito entre Absalon Páez Guerra como arrendador y Elizabeth Martín Rojas, Elkin Rodrigo Niño Alfonso, Myriam Martín Rojas, Lucrecia Rojas Martín y Johana Camila Leal Martín, como arrendatarios, el cual tiene una vigencia de 1 año, contados entre el día 01 de junio de 2015 al 31 de mayo de 2016; ahora bien en la cláusula cuarta se pactó las prórrogas y renovaciones al señalarse que, si con 90 días de anticipación al vencimiento del término inicial del contrato o el vencimiento de cualquiera de sus prórrogas, los arrendatarios no han comunicado por escrito al arrendador su intención de restituir el inmueble, se consideraría que ha operado automáticamente la prórroga del contrato de arrendamiento, por el término sucesivo de una año.

² (Instituciones de Derecho Procesal Civil Tomo II, Sexta Edición, 1993 pág.311).

Con la sentencia proferida el día veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022), el Despacho ve procedente no solo mantener bajo su estudio el título ejecutivo base de la ejecución sino también dicha providencia, en el entendido de que de dichos documentos se desprenden obligaciones a cargo de los ejecutados y en favor de la parte actora, conformándose de esta manera un título ejecutivo complejo; del cual el ordenamiento legal lo ha considerado como aquel que se encuentra integrado por un conjunto de documentos, como por ejemplo por un contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del deudor respecto del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, sentencias o providencias judiciales.

Ahora es necesario precisar entonces, si dicho contrato reúne los requisitos del título ejecutivo complejo. No existe duda para el despacho que sí, pues se halla suscrito tanto por los arrendadores como por los ejecutados y contiene obligaciones claras, expresas y exigibles a su cargo, entre ellas la de cancelar el precio del arrendamiento por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad, sin que los ejecutados hubieren cumplido respecto del saldo de \$10.000.00 del canon del mes de mayo de 2019, y de los cánones de los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2019 y Enero y Febrero de 2020, en razón de \$4.235.000. Adicionalmente a lo expresado, es la ley la que otorga a los contratos de arrendamiento la calidad de título ejecutivo para efectos de hacer efectivas las obligaciones en ellos consignadas. Es así como la ley 820 de 2003, reglamentaria del arrendamiento de vivienda urbana, expresamente le da la calidad de título ejecutivo al contrato de arrendamiento para exigir las obligaciones de pagar sumas en dinero.

Además, en el caso que se analiza, se declaró terminado el contrato de arrendamiento en razón al incumplimiento en el pago del precio, según se consignó en la sentencia que así lo dispuso, por lo que no hay duda, los cánones de arrendamiento cuyo pago exigen los demandantes, son exigibles, pues venció el plazo y no fueron cancelados.

En relación a la obligación de pagar la cláusula penal puede decirse que el contrato también presta mérito ejecutivo, toda vez que si bien aquella constituye una estimación anticipada de los perjuicios y para que haya lugar a su pago debe constituirse en mora al deudor según lo previsto por el artículo 2007 del C.C., también es cierto que los arrendatarios en la cláusula vigésima segunda del contrato renunciaron expresamente a dicho requerimiento, además se estipuló el contrato como prueba sumaria para el cobro ejecutivo entre otras cosas el valor de los cánones debidos y de la pena pactada; además de estipularse también su exigibilidad ejecutivamente sin menoscabo del cobro de la renta o de los perjuicios que llegaron a ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

De lo anteriormente expuesto se concluye que el contrato de arrendamiento es válido y presta mérito ejecutivo.

En cuanto a las costas, el título ejecutivo lo constituye la sentencia proferida por este despacho el 24 de febrero de 2022, en la cual se condenó en costas de la instancia a los ahora ejecutados, cuya liquidación fue realizada, y aprobada por auto del 21 de Abril de 2022, impera estudiar si dicha sentencia, la liquidación y el auto aprobatorio, atienden las exigencias formales para que constituyan título ejecutivo, exigencias que se hallan previstas en el artículo 306 del C.G.P., norma que establece que “[c]uando la sentencia concede el pago de una suma de dinero, (...), el acreedor, sin necesidad de formular demanda, deberá solicitar la ejecución, con base en dicha sentencia, ante el juez del conocimiento, para que se adelante el proceso ejecutivo a continuación y dentro del mismo expediente en que fue dictada. Formulada la solicitud el juez librara mandamiento ejecutivo de acuerdo con lo señalado en la parte resolutive de la sentencia y, de ser el caso, por las costas aprobadas, (...)”.

A su vez el artículo 305 del C.G.P., establece que podrá exigirse la ejecución de las providencias una vez ejecutoriadas o a partir del día siguiente al de la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior, según fuere el caso, y cuando contra ellas se haya concedido apelación en el efecto devolutivo.

En el caso concreto, el ordinal cuarto de la sentencia proferida por este juzgado, el 24 de febrero de 2022, con la cual se puso fin al proceso de restitución de inmueble arrendado adelantado entre los ahora demandantes y demandados, se impuso condena en costas a cargo de los segundos y a favor del primero; sentencia que se halla debidamente ejecutoriada. La liquidación de costas fue elaborada por secretaría y obra a folio 72 del cuaderno 1, arrojando un total de \$2.154.194.00, de la cual se corrió traslado a las partes y posteriormente fue aprobada por auto del 21 de abril de 2022, el cual quedó ejecutoriado, pues contra esta decisión no se interpuso recurso alguno. Así las cosas, para la fecha que se profirió mandamiento de pago, es decir el 30 de Junio de 2022, el auto que aprobó la liquidación de costas se hallaba en firme, por lo que puede afirmarse que la obligación es clara, expresa y exigible.

Se concluye entonces que el contrato de arrendamiento, la sentencia del fecha 24 de febrero de 2022, la liquidación de costas y el auto aprobatorio de las mismas, constituyen títulos ejecutivos en contra de la parte ejecutada y atendiendo a que no se propuso excepciones ni se ha acreditado el pago de las obligaciones cuya solución se pide, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del C.G.P., ordenando seguir adelante la ejecución, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas.

Con base en lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Seguir adelante la ejecución en contra de ELIZABETH MARTÍN ROJAS, ELKIN RODRIGO NIÑO ALFONSO, MYRIAM MARTÍN ROJAS, LUCRECIA ROJAS

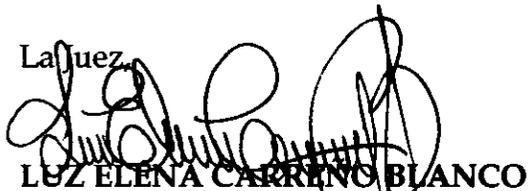
DE MARTÍN y JOHANA CAMILA LEAL MARTÍN., para obtener el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago.

SEGUNDO: Practicar liquidación del crédito, para lo cual, tal como lo ordena el artículo 446 del C.G.P., ejecutoriada esta providencia, cualquiera de las partes podrá presentarla con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de su presentación, de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

TERCERO: Condenar en costas a la parte ejecutada. Practicar la liquidación de las causadas en el presente proceso, en la forma indicada en el artículo 366 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,



LUZ ELENA CARRERO BLANCO

JUZGADO CUARTO CIVIL
MUNICIPAL DE TUNJA -ORAL
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

No. 43

Fecha: 11 de Noviembre de 2022

Secretario,

Edison Alejandro Gamboa Hamón