



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)**

PROCESO No. 110014003066-2022-00352-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

RECURSO DE REPOSICIÓN, EN SUBSIDIO APELACIÓN

Bogotá, D.C., 17 AGO 2022

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición, en subsidio apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del 25 de abril de 2022 fijado en Estado del 26 de los mismos mes y año, por medio del cual se negó el mandamiento de pago que solicitó.

ANTECEDENTES

La parte demandante en memorial que allegó el 28 de abril de 2022 interpuso recurso de reposición, en subsidio apelación contra el auto del 25 de abril de 2022 fijado en Estado del 26 de los mismos mes y año en el cual argumentó que la conciliación que aportó, no es el documento base de la ejecución, sino el contrato de arrendamiento que también aportó.

Que en el acápite de hechos de la demanda se hizo una relación del acuerdo conciliatorio efectuado en el Centro de Conciliación Abraham Lincoln el 13 de julio de 2021 y se protocolizó lo acordado.

Procede a transcribir lo pactado en la conciliación.

Que los demandados incumplieron lo acordado, pues no realizaron los arreglos del inmueble dentro del término pactado, ni entregaron el inmueble en la fecha acordada, por ende, al no cumplirse la condición, se entiende que puede adelantar las reclamaciones judiciales correspondientes en torno al incumplimiento de las obligaciones pactadas dentro del contrato, las cuales se citan en los hechos anteriores a la conciliación, en cuanto al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento. Es por ello, que en los hechos posteriores de la conciliación e incluso antes de esta, iniciando, se citan apartes y cláusulas del contrato de arrendamiento, que versan sobre la restitución del inmueble, pago de cánones de arrendamiento y clausula penal entre otros.

Aclara que lo acordado en la conciliación sería aplicable *“siempre y cuando se cumplan las obligaciones aquí consagradas”* y los hechos expuestos narran el

Que en el acuerdo conciliatorio se acordó no reclamar frente al incumplimiento enunciado siempre y cuando se cumpliera con lo pactado. Como se evidencia en hechos y videos aportados, no se cumplió con lo pactado en conciliación, de lo que se entiende lo acordado en esta, queda anulado, por lo cual la relación contractual pasa a seguirse rigiendo por el contrato de arrendamiento, de allí que se cite el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento y la no entrega del inmueble conforme lo pactado en la cláusula Octava del contrato.

Que la conciliación no puede ser el título base del ejecutivo, pues lo acordado en ésta quedo anulado en el momento que se presentó el incumplimiento, por ende, vuelve a regir el contrato de arrendamiento.

Como se citó en el escrito de la demanda el Artículo 14 de la ley 820 de 2003 que derogó la Ley 56 de 1985, dispone la exigibilidad de las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes con base en el contrato de arrendamiento y las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar y que el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva.

Que aunado a lo anterior, el artículo 422 del Código General del Proceso, se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de los demandados derivadas tanto del contrato de arrendamiento como del acta de conciliación suscrita por ellos.

Que se cita la conciliación en el sentido de que esta establece que al no cumplirse lo acordado, deja de tener validez lo allí pactado, fue a condicionalidad expuesta. Por ende, el título base del ejecutivo es el contrato de arrendamiento, pues de las pruebas aportadas se demuestra que existió incumplimiento por parte de los arrendatarios, razón por la cual solicitó el pago de lo pactado en la cláusula penal, además de los cánones de arrendamiento adeudados y el incremento del canon del 10%, que se pactó no se cobraría en la conciliación, pero que al quedar esta anulada por incumplimiento en la entrega, la hace exigible conforme a lo pactado en el contrato.

Solicita se revoque la providencia del 25 de abril de 2022 y en su lugar se libre mandamiento de pago por las sumas de dinero correspondientes.

CONSIDERACIONES

Considera el despacho no válidos los argumentos que expuso la parte demandante, toda vez que en auto del 25 de abril de 2022 fijado en Estado del 26 de los mismos mes y año, se negó el mandamiento de pago por cuanto en la conciliación celebrada el 13 de julio de 2021 en el Centro de Conciliación Abraham Lincoln entre NELSON GALLO ARBELÁEZ y ALEJANDRA GIRALDO SERNA como convocantes y MARTHA YANETH CASTRO DELGADO y JOHN ALEXÁNDER CASTILLO RAMÍREZ como convocados se acordaron unas obligaciones que eran recíprocas para ambas partes, como era la entrega del inmueble el 3 de enero de 2022, es decir, que la obligación estaba sometida a una condición, por ende, no se establece de la misma una obligación clara, ni actualmente exigible a cargo de la parte demandada, careciendo así de los requisitos del artículo 422 del C.G.P.

De igual modo, se indicó que los títulos ejecutivos deben revestir ciertas características y específicas exigencias, una de orden formal y otras de orden sustancial. Las primeras se concretan en la autenticidad y en la presencia del título y los de orden material en la claridad, expresividad y exigibilidad de las obligaciones de la cual se da cuenta éste.

El documento que allegó como fundamento de la demanda (acta de conciliación) carece de los requisitos de claridad, ser expreso y actualmente exigible, que se debe pregonar del documento que se pretende erigir como título ejecutivo, es carente de claridad y exigibilidad.

Del estudio minucioso de la demanda y los anexos, claramente se evidencia que los demandantes aceptan que no ha habido entrega en debida forma del inmueble como se menciona en el literal c de las pretensiones, del mismo modo, aduce que el título ejecutivo es el contrato de arrendamiento y no el acta de conciliación porque los demandados incumplieron con lo pactado, empero, en la demanda hay un acápite bajo el número "*III Exigibilidad de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y acuerdo conciliatorio*" por lo que mal puede ahora a través de recurso indicar que el título ejecutivo solo es el contrato de arrendamiento, cuando también se incluyó la conciliación.

Así mismo, el incumplimiento a la conciliación debe ser decretada por autoridad competente y no por los demandantes como aconteció en este caso, pues también debe verificarse si las dos partes están incursas en el incumplimiento.

Ahora bien, los documentos (títulos ejecutivos – contrato de arrendamiento y acta de conciliación) que se aportaron como base de la ejecución deben contener los requisitos que consagra el artículo 422 del C.G.P.

En ese orden, ejecutivamente pueden demandarse "*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...*"

Cabe memorar el valor que encierra cada expresión contemplada en la norma a efectos de entender el hilo conductor del problema jurídico sometido en este asunto, como primera medida la norma establece que la obligación -a efectos de acudir a la jurisdicción para su ejecución-, debe ser EXPRESA, es decir, que se patentice, que no haya necesidad de hacer razonamiento alguno, que no se necesite rodeo mental de ningún tipo para inferir del documento la obligación debida, o mejor aún que al simple recorrido con la vista aparezca llana la misma. Que sea CLARA, o sea, que no lleve a confusión ni a los otorgantes ni a los tenedores, expresando diáfanoamente quién es el sujeto activo, el llamado a reclamar de otro, y a su vez quién será el obligado a su cumplimiento, a avenirse a la satisfacción de la obligación. Que sea EXIGIBLE, es decir que la misma esté determinada

Último, que PROVENGAN DEL DEUDOR, es decir, que sea este el que estampe su firma de aceptación de la deuda a la que se obliga, es el destinatario de la acción directa del cobro y debe ostentar tal calidad de obligado directo en el documento base de la acción.

Con base en lo anterior, se establece que las obligaciones no son claras porque la misma demandante indica que no ha habido entrega en debida forma del inmueble pero se aporta video en el que aparece desocupado el bien inmueble, así mismo, hay constancia de entrega de las llaves configurándose confusión para los demandados, máxime que una de las pretensiones es el pago de cánones de arrendamiento de enero y febrero de 2022 así como los que se continúen generando cuando lo pactado fue la entrega del inmueble en enero de 2022.

De igual manera, las obligaciones no son exigibles porque éstas están condicionadas a la entrega del inmueble y como los aseveran los demandantes, dicha entrega no ha acaecido.

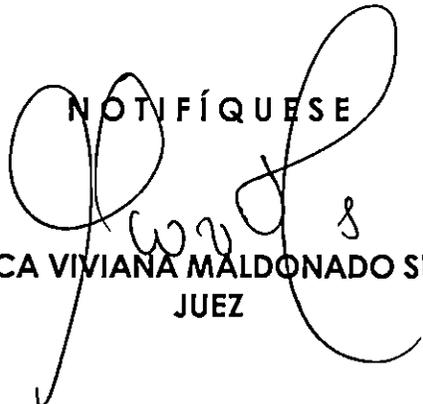
En conclusión, no se revocará el auto del 25 de abril de 2022 fijado en Estado del 26 de los mismos mes y año.

Frente a la apelación, se niega por improcedente teniendo en cuenta que el proceso es de mínima cuantía y se tramita en única instancia.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

1. **NO REVOCAR** el auto del 25 de abril de 2022 fijado en Estado del 26 de los mismos mes y año, conforme se analizó en la parte motiva de esta decisión.
2. **NEGAR** por improcedente la apelación por la razón expuesta en los considerandos.

NOTIFÍQUESE

MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BGO. D.C.	
SECRETARÍA	
18 AGO 2022	
Bogotá D.C. _____	HORA 8 A.M.
Por ESTADO N° <u>106</u> de la fecha fue notificado el	