

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL

*(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá -
Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J)*

Carrera 10 No.14-30, Piso 9, Telefax. 2838645 Edificio Jaramillo Montoya

Email: cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Ref. 110014003082-2020-00478 00

Se procede a decidir el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada en contra del auto proferido el 12 de agosto de 2020, por medio del cual, se libró mandamiento de pago.

I. ANTECEDENTES

En síntesis, adujo el recurrente que el auto objeto de discusión debe ser revocado, para que, en su lugar, se niegue el mandamiento de pago y se levanten las medidas cautelares decretadas, como quiera que, la obligación contenida en el contrato de arrendamiento aportado como soporte del recaudo ejecutivo, no era exigible a cargo de los demandados.

Como sustento de su petición señaló inicialmente, que el inmueble objeto del contrato fue entregado al arrendador demandante el día 12 de junio de 2020, por lo cual, no era viable exigir el cobro de obligaciones o cánones de arrendamiento causadas con posterioridad a ese periodo, para lo cual, aportó como prueba de su afirmación, copia de la guía de mensajería No. 9113857577 expedida por Servieentrega, por medio de la cual, adujo fueron enviadas las llaves del predio, junto con la comunicación que informaba la entrega del bien.

A su vez, sostuvo que por expresa remisión de lo previsto en el artículo 3° del Decreto 579 de 2020 la obligación contenida en el documento aportado como base del recaudo ejecutivo tampoco era

exigible, toda vez que, para que el acreedor se encontrara facultado de exigir el cobro de las sumas de dinero contenidas en el mandamiento de pago debía agotar previamente y como requisito de procedibilidad para el inicio de esta actuación judicial algún tipo de acuerdo de pago o conciliación, atendiendo lo dispuesto en la referida disposición normativa, requisito que, no se cumplió en esta caso en particular, por lo que, las acreencias demandadas no son exigibles.

Planteada en los anteriores términos la reposición propuesta en contra del auto identificado en la parte inicial y efectuado el traslado previsto en el 319 del C.G.P., el extremo demandante se opuso a su prosperidad.

II. CONSIDERACIONES

2.1. En el caso en particular corresponde establecer: Si la obligación contenida en el contrato de arrendamiento aportado como base de ejecución satisface las exigencias para que de él emerja orden de pago solicitada en contra de los deudores por contener una obligación exigible (C.G.P. art. 422), y si como consecuencia de lo anterior, se debe revocar o no el mandamiento de pago solicitado.

2.2. Previo a realizar cualquier análisis, se considera oportuno recordar que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 430 y 442 del C.G. del P., solo podrán discutirse los requisitos formales del título ejecutivo, y los hechos configurativos de excepciones previas, mediante recurso de reposición en contra del mandamiento ejecutivo, lo que se traduce en que los demás medios de defensa, deberán ser alegados como excepciones de fondo o perentorias en su debida oportunidad por los demandados.

2.3. Así mismo, es del caso advertir, que el título ejecutivo debe revestir ciertas características y específicas exigencias, unas de orden formal y otras de carácter sustancial-material. Los primeros miran, a que se trate de documento o documentos que conformen unidad jurídica, que sea o sean auténticos, y que 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 conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia. Las exigencias de fondo o materiales, atañen a que de estos documentos aparezca a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, una “obligación clara, expresa y exigible” y además líquida o liquidable por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero.

Añádase a lo anterior, que la declaratoria de emergencia sanitaria por el COVID-19 el Gobierno Nacional expidió una serie de Decretos con el propósito de solventar y aliviar las dificultades económicas que pudiera estar afectando a la población, expidiéndose entre otros, el Decreto 579 del 2020, a través del cual, se establecieron medidas transitorias para arrendamientos comerciales y de vivienda, disponiéndose en forma concreta en su artículo 3° que: *“ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.*

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

- 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*

2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento”.

2.4. Puntualizado lo anterior y luego de efectuar una nueva revisión de los documentos que se aportaron como medios de prueba a esta actuación, se desprende que le asiste parcialmente la razón a la parte demandada frente a la ausencia de exigibilidad del saldo de canon de arrendamiento causado en el mes de junio de 2020, como quiera que, para la fecha de la presentación de la demanda, no se acreditó por parte del acreedor que hubiese agotado previamente a la presentación de esta demanda, el requisito señalado en el artículo 3° del Decreto 579 del 2020 para legitimar la exigibilidad de la suma de dinero causada en dicho periodo y presuntamente adeudada por los demandados.

En efecto, nótese como a pesar de que al extremo activo de la *Litis* se le otorgó el término para subsanar los defectos anotados por el deudor en el medio de defensa que éste formuló, no se acreditó que hubiese agotado previamente al inicio de la presente actuación judicial el requisito establecido en el artículo 3° del Decreto 579 del 2020 para poder solicitar la ejecución del saldo del canon de arrendamiento causado en el mes de junio de 2020, esto es, haber intentado celebrar con los demandados algún tipo de acuerdo directo sobre las

condiciones especiales para el pago de las erogaciones que se hubiesen causado entre abril a junio de 2020.

Entonces ha de señalarse que ante la ausencia del acuerdo sobre la forma de pago del saldo del canon de arrendamiento que se causó en el mes de junio de 2020, por expresa remisión de lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto 579 del 2020, habrá de revocarse en su integridad lo resuelto en el numeral 1° del mandamiento de pago que se profirió el día 12 de agosto de 2020 ante la no exigibilidad de la renta en dicho período.

Lo contrario acontece respecto al porcentaje de la cláusula penal contenida en el auto de apremio, pues dicha penalidad, tal y como se adujo en el mandamiento de pago y se puntualizó en el auto que se profirió el día 4 de febrero de 2021, se reajustó por parte del Juzgado teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 1596 del C.C., en virtud del presunto cumplimiento parcial de los arrendatarios, y por ello, no es cierto que, el valor de la penalidad que se fijó haya sido con ocasión al incumplimiento de las obligaciones generadas entre a abril a junio de 2020, por lo tanto, se mantendrá incólume el auto de apremio en ese sentido.

Lo mismo sucede respecto de las obligaciones causadas en los sucesivo y con posterioridad al mes de julio de 2020, porque si bien, se está discutiendo que el arrendatario mediante correo certificado el día 12 de junio de 2020, remitió al demandante las llaves del inmueble restituyéndolo a su arrendador, y por ello, los cánones de arrendamiento y obligaciones causadas con posterioridad a esa fecha se tornarían inexistentes, lo cierto es que, este no es el escenario propicio para desvirtuar la inexigibilidad de la obligación aquí reclamada en virtud de la terminación del convenio que se suscribió, puesto que, ese argumento habrá de ser reclamado y probado por vía de excepción de mérito a través de la respectiva etapa probatoria.

Obsérvese como el anterior argumento es de carácter sustancial y/o material, el cual deberá ser demostradas en la respectiva etapa

probatoria por la parte demandada, en la medida en que, se deberá acreditar por un lado, de qué manera se terminó el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, junto la fecha en la que, se materializó ese acto; y por otro, la fecha en concreto en la cual, se realizó la entrega material del inmueble, carga que le incumbirá ser probada a la parte que corresponda, conforme a aquél aforismo romano que reza “reus, in excipiendo, fit actor”, en virtud, precisamente, de la presunción de que, el contrato de arrendamiento, como cualquier otro contrato, expira por cualquiera de los modos establecidos en el artículo 1625 del C.C., que sean compatibles con la naturaleza de este acto jurídico, o sean por la convención de las partes, por novación, transacción, etc., o por alguna de las causales establecidas en el artículo 2008 ib.

Por consiguiente, habrá de acogerse parcialmente el recurso de reposición formulado en contra del auto mandamiento de pago, y en efecto se proferirá la decisión que en derecho corresponda, en virtud de lo establecido en la parte considerativa de esta decisión.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** transformado transitoriamente en **JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** (Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J.), **RESUELVE:**

PRIMERO: REVOCAR el numeral 1° del mandamiento de pago proferido el 12 de agosto de 2020 ante la no exigibilidad de la renta en ese período, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta determinación.

SEGUNDO: CONFIRMAR en lo demás lo resuelto en el auto de adoptado el 12 de agosto de 2020, por las razones consignadas en el cuerpo de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR que por conducto de la Secretaría de éste Despacho se proceda a cumplir lo dispuesto en el artículo 118 del

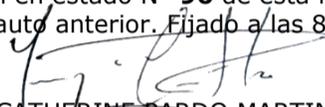
C.G.P. y proceda al cómputo del término restante con el que cuenta los deudores para contestar la demanda.

CUARTO: FINALIZADO el término anterior, Secretaría ingrese el expediente al Despacho para proveer lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá
Bogotá D.C., el día veinticinco (25) de agosto de 2022
Por anotación en estado N° **96** de esta fecha fue
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.



YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ
Secretaría

Firmado Por:

John Edwin Casadiego Parra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 82

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: **9809b6ac853aac8917ac05207723f04d5ec926dcbfe51eb6c4b1f7414088b04f**

Documento generado en 24/08/2022 12:06:26 PM

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

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