

INFORME SECRETARIAL.- Bogotá, D.C., 13 de mayo de 2021 se informa al señor Juez, que el presente proceso ingresa al Despacho con recurso de reposición contra el numeral 7 del auto calendarado 1 de septiembre de 2020. **Sírvase proveer.**

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.

Bogotá, D.C., Veinticinco de Junio de Dos Mil Veintiuno

PROCESO No. 2019-2538

Procede el Despacho a resolver el recurso de **reposición**, formulado por el apoderado judicial de la parte demandante contra el numeral 7 del auto de fecha 1 de septiembre de 2020.

I. ARGUMENTOS DEL RECORRENTE:

En síntesis, argumenta que no está de acuerdo con los argumentos expuestos por el Despacho, ya que dentro del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de abril de 2016, se pactó el precio de la administración en su cláusula séptima, es decir, dentro del contrato quedó plasmado como una obligación a cargo del arrendatario, constituyendo el título base de la acción, el contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de abril de 2016, por lo cual, afirma que si es una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de los demandados, toda vez que desde mayo de 2018, no ha sido cancelada por el arrendatario hasta la fecha de entrega del inmueble que se dio el 21 de julio de 2020.

Indica que pese a que la obligación se encontraba a cargo de la parte arrendataria, la cuota de administración fue cancelada por el arrendador que en este caso es la inmobiliaria ISABEL DE MORA FINCA RAÍZ LTDA HOY S.A.S. tal como lo prueba con los documentos adjuntos, según certificación de la administración.

Por lo anterior, solicita se modifique el punto séptimo de la providencia censurada y se reconozca dentro del mandamiento de pago las cuotas de administración en base al título denominado contrato de arrendamiento.

II. CONSIDERACIONES:

Consigna el artículo 318 del Código General del Proceso, las decisiones judiciales que son susceptibles de interponer recurso de reposición, amén de precisar la oportunidad para interponerlo, siendo procedente para el caso adentrarse en el estudio de los argumentos en que se sirve el actor para petitionar la reforma de la decisión objeto de la censura.

Por regla general el recurso de reposición procede contra los autos de sustanciación e interlocutorios, y tiene como finalidad corregir los errores en los que el funcionario judicial haya podido incurrir.

Nuestro Estatuto Procesal prevé en su artículo 422 que: “Pueden demandarse ejecutivamente 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, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señales honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. –

El legislador no hace una relación taxativa de los documentos que sirven de título ejecutivo, sino que es meramente enunciativo, de suerte que para tal fin pueden hacerse valer innumerables documentos, como el contrato de arrendamiento, los títulos valores, entre muchos otros, así mismo que para la viabilidad de la ejecución se requiere que la obligación demandada sea clara, expresa y exigible; en donde la **claridad** tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, en la determinación de los elementos que componen el título tanto en su forma exterior como en su contenido, que de su sola lectura se pueda desprender el objeto de la obligación los sujetos activo y pasivos y sobre todo que haya certeza en relación con el plazo de su cuantía o tipo de obligación, razón por la cual se descartan las obligaciones ininteligibles, confusas, o las que no precisan en forma evidente su alcance y contenido; lo **expresa**: se refiere a que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado, sin que para deducirla sea necesario acudir a racionios, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental.

Por eso, ésta noción descarta las obligaciones implícitas o presuntas, las cuales, se repite no pueden exigirse ejecutivamente; la **exigibilidad** hace alusión a que la prestación puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida plazo o condición o que de estarlo se haya vencido el plazo o cumplido la condición; elementos éstos que deben brotar con meridiana claridad del instrumento soporte de la ejecución, que permitan al funcionario establecer del mismo, la existencia del derecho que se reclama.

De ahí que, a la acción ejecutiva se acude cuando se está en posesión de un documento preconstituido, en cumplimiento de los mentados presupuestos necesarios para sustentar una orden de pago, esto es, cuando existe una declaración de certeza, documentada en el título ejecutivo que se aporte, sin que el legislador patrio haya establecido de manera taxativa que documentos tienen ese carácter, antes por el contrario el art. 422 es de carácter enunciativo, lo que permite que cualquier documento que reúna a cabalidad las exigencias del precitado artículo puede ser soporte válido de la ejecución, siempre que reúna los requisitos señalados en la ley, como son las certificaciones que expiden los administradores de las propiedades horizontales, las facturas de servicios públicos, el contrato de arrendamiento, los títulos valores, el acta contentiva de acuerdo conciliatorio y los laudos arbitrales, entre muchos otros, de suerte que la ausencia de cualquiera de esas condiciones legales lo hace anómalo o ineficaz haciendo claridad que en tales eventos no se niega la existencia del derecho o la obligación misma, sino la idoneidad del documento para la ejecución.

Descendiendo al caso objeto de análisis, el documento que el actor invoca como base de la acción es el contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril de 2016, el cual alude que en la cláusula séptima, se pactó entre arrendador y arrendatario, que el pago de las cuotas de administración estaría a cargo del arrendatario.

Siendo ello así, dicho documento por si solo se torna insuficiente para cobrar y exigir tales rubros, téngase en cuenta que al ser el contrato de arrendamiento un título complejo, ha debido aportarse con la demanda una certificación expedida por el administrador del conjunto donde constara cuota por cuota discriminando valor y fecha (día/mes/año), aunado al pago por parte del demandante de las cuotas solicitadas, para que de esta manera se hubiera podido exigir contra el deudor el pago de las mismas.

En dicho orden, el auto objeto de reproche se encuentra ajustado a la normatividad, toda vez que el Juzgado no tenía documento alguno que acreditara el pago realizado por la parte demandante.

Ahora bien, el demandante junto con el recurso de reposición aporta una certificación expedida por el administrador del Conjunto Residencial Almadia donde hace constar que la propietaria del apto 3-401, canceló por concepto de cuotas de administración la suma de \$9.237.600 en los años 2018, 2019 y 2020, junto a un extracto igualmente expedido por el Conjunto Residencial Alameda y unos recibos de consignación del Banco Caja Social y Bancolombia.

No obstante lo anterior, dichos documentos tampoco pueden ser tenidos en cuenta, dado que la certificación suscrita por el administrador, no indica una a una las cuotas de administración que fueran canceladas por la parte demandante, esto es, el valor y fecha (día/mes/año) de cada una de ellas, adicionalmente, el extracto aportado, indica un valor diferente al solicitado en la demanda y en las consignaciones aportadas con el recurso de reposición, restándole claridad al valor real de la cuota, por lo cual, el único documento idóneo es la certificación de deuda que prevé el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 422 del C.G. del Proceso, el cual se insiste debía aportarse con la demanda, pues el título se estudia y califica al momento de librar mandamiento de pago.

En conclusión, no se revocara la decisión objeto de reproche.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**,

RESUELVE:

PRIMERO.- NO REVOCAR el numeral 7 del auto calendarado 1 de septiembre de 2020, conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE,


HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
Juez
(2)

**JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.**

Bogotá, D. C., 28 de junio de 2021
Notificado por anotación en ESTADO
No. **045**

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria