



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Ref: EJECUTIVO de FIANZAS DE COLOMBIA S.A., e INVERSIONES TECNICAS S.A.S. contra MARÍA ANTONIA BELTRÁN DONATO y otro. Exp. 11001-41-89-039-**2020-00422-00**¹.

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el extremo demandado contra el auto de fecha del 21 de agosto del 2020, mediante el cual se libró el mandamiento de pago solicitado por concepto de cánones de arrendamiento y cláusula penal.

FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta el quejoso su recurso sobre la base que: *“...Como es de su conocimiento Señoría, acorde con el Art. 430 del CGP, su Despacho Libro Mandamiento de Pago en su providencia de fecha 21 de Agosto de 2020, partiendo de la base que los documentos títulos base de la acción ejecutiva con garantía, contrato de arrendamiento suscrito por mis clientes entre el 29 y 30 de Agosto de 2017, cumplían los requisitos del título valor que dé el mismo se predica en su Clausula Vigésima, es decir, que surte exigibilidad frente a las deudas a cargo de los ARRENDATARIOS, en una primera lectura como título ejecutivo, solo por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, factores que no se cobran en este proceso, ya que las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de los ARRENDATARIOS, el texto de la cláusula solo gramaticalmente se referiría a estos dos conceptos, lo cual resulta exegética y gramaticalmente muy diferente a la obligación del núm. 1º de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y/o forma estipulada en el presente contrato...”*.

Agrega que: *“...legitimidad por activa de una de las partes que funge como actora, como lo es, FIANZAS DE COLOMBIA S.A., sociedad que se habilita y con la citación del Art. 2395 del Código Civil, es decir, con fundamento en una nota de “DECLARACION DE PAGO Y SUBROGACION DE OBLIGACIÓN” emanada en un acto de declaración unilateral por el Representante Legal de INVERSIONES TECNICAS S.A.S., en contravía del Art. 1960 DEL Código Civil Colombiano, y de ser viable esta figura como se pretende incluir en la CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA del contrato, la misma por ser accidental y no de la esencia y naturaleza del contrato, requiere de notificación previa a los ARRENDATARIOS, situación que no se presentó ni se evidencia indiciariamente en la documentación aportada como soporte de la demanda:...”*

Finalmente expone que: *“El numeral 2º) de la parte resolutive en su numeral a) debe ser corregido en la palabra SEISCIENTOS. El literal C) que ordena el pago de los cánones de arrendamiento que se sigan causando conforme el art. 431, inc. 3º del CGP, es decir, hasta la fecha en que se llegare a entregar físicamente el inmueble a su arrendador, se debe revocar y ajustar atendiendo el Acta de entrega del Inmueble con fecha del 2 de octubre de 2020 que se adjunta como prueba de tal solicitud.”*.

¹ Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

En replica al recurso el extremo ejecutante plantea que: “...de la lectura *íntegra de la precipitada cláusula vigésima*, se desprende: “Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes, será exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento.....”(En comillas fuera de texto original) lo que descarta de tajo lo anunciado por el pasivo, pues solo con lo allí anunciado las partes le otorgan mérito ejecutivo a todas las obligaciones pecuniarias que de él se desprenden, incluyendo entonces las rentas, obligación principalísima de cumplimiento por parte del arrendatario y sus solidarios entre otras cosas. Ahora bien, seguidamente el mentado clausulado se pronuncia respecto de la forma en la que se pueden hacer exigibles los conceptos de servicios públicos y las expensas comunes, que no es otra que la enunciada en la norma, esto es, que además del contrato de arrendamiento deberá acompañarse las facturas debidamente canceladas y/o la certificación que para el efecto expida el representante legal de la propiedad horizontal, no con esto restando exigibilidad o claridad alguna a la pretensión de lo impago por los demandados por concepto de cánones de arrendamiento como lo quiere hacer ver la parte demandada.”.

Señala que: “...que lo que se ordena pagar a los demandados es lo que se cause y lo cierto es que se causan todas las obligaciones pecuniarias de ellas emanadas hasta la entrega del inmueble y/o terminación del contrato de arrendamiento, por lo que procesalmente es totalmente dable ajustarlo a la realidad fáctica, en la liquidación de crédito respectiva, por último y sobre lo allí expuesto en dicho sentido, la suscrita se permite señalar al respecto, que en efecto, mis poderdantes señores INVERSIONES TECNICAS S.A.S., recibieron de los demandados el inmueble con la entrega de las llaves respectivas, en los términos del artículo 2006 del Código Civil, el día 2 de octubre de 2020.”.

Expone que: “...mi representada FIANZAS DE COLOMBIA S.A., carece de legitimidad en la causa por activa, dado a que si bien se subrogo no fue notificado dicho acto a los demandados por lo que en los términos del artículo 1960 del Código Civil, no se entiende en debida forma efectuada la subrogación y/o cesión del crédito, manifestación que nuevamente carece de asidero jurídico y fáctico, sea menester señalar al despacho en primera medida, que los aquí demandados si tienen conocimiento y reconocieron de hecho a la sociedad FIANZAS DE COLOMBIA S.A., en su calidad de acreedores, en efecto, como se acredita su señoría con las documentales que me permito allegar con el presente escrito la sociedad FIANZAS DE COLOMBIA S.A., informo y despliego respecto de los aquí demandados acción de recobro de su cartera, hecho que reconocieron los demandados efectuando por demás pagos en su favor, como se desprende—se insiste—de las documentales que se aportan con el presente escrito.

Por último, resalta que: “...en efecto se trata de un error mecanográfico, que deberá adecuarse. ...En efecto su señoría se señaló en el mandamiento ejecutivo—numeral 3. -, que el trámite es uno verbal, siendo el correcto ejecutivo.”.

CONSIDERACIONES:

1.- Para que una obligación de carácter dineraria pueda ser cobrada a través de la ejecución forzada, es indispensable que la prestación sea “expresa, clara y exigible, que conste en documento que provenga del deudor o de su causante, y constituya plena prueba contra él”, conforme las previsiones del art. 422 del C.G.P., de ahí que el juzgador al encontrarse frente a una demanda ejecutiva deba examinar si tales presupuestos se cumplen, pues la ausencia de uno de ellos da al traste con la pretensión invocada.

De la **expresividad** se puede decir que en el documento esté consignado lo que se quiere dar a entender, así que no valen las expresiones meramente indicativas, representativas, suposiciones o presunciones de la existencia de la obligación, como de las restantes características, plazos, monto de la deuda etc.,

por consiguiente, las obligaciones implícitas que estén incluidas en el documento de no ser expresas no pueden ser objeto de ejecución.

La **claridad** consiste en que emerjan nítidamente el alcance de las obligaciones que cada una de las partes se impuso, sin necesidad de acudir a razonamientos que no estén allí consignadas en el documento, esto es, que el título debe ser inteligible y su redacción lógica y racional respecto de del número, cantidad y calidad objeto de la obligación así como de las personas que intervinieron en el acuerdo.

Sobre la **exigibilidad** supone que la obligación puede pedirse y cobrarse sin tener que esperar plazo o condición alguna que la enerve temporalmente.

Ahora, los títulos ejecutivos en nuestra legislación se pueden clasificar con base en la naturaleza y procedencia del acto jurídico, en cuatro grupos, a saber: a) judiciales, **b) contractuales**, c) de origen administrativo; c) los que emanan de actos unilaterales del deudor; d) simple y, e) complejo.

Aunque todos deben cumplir con las exigencias de estirpe general consagradas en el artículo 422 de la ley adjetiva, cada uno de ellos tiene requisitos complementarios o especiales que también deben concurrir en el documento para que tengan esa connotación; los judiciales son aquellos que provienen de una sentencia de condena proferida por un juez o tribunal de cualquier jurisdicción; **los contractuales** son los que están inmersos en las distintas relaciones contractuales que las partes celebran en el giro ordinario de la actividad humana; de origen administrativo son aquellos en donde la declaración de voluntad que contiene la obligación se hace, no por una autoridad judicial, sino por un ente administrativo en favor suyo; los que provienen de actos unilaterales del deudor son aquellos en los cuales solamente el deudor se compromete a cumplir determinada obligación.

2.- Ahora bien, conforme a la anterior normativa y, descendiendo al caso concreto se tiene que en la demanda se pretende, el pago de un título ejecutivo, esto es, un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes contendientes, que recoge obligaciones claras, expresas y exigibles, tales como el pago de cánones de arrendamiento por la tenencia de un bien inmueble en un periodo determinado, así como el pago de una cláusula penal.

Nótese que claramente se logró establecer al momento de calificar la demanda que era procedente perseguir el cobro de los cánones de arrendamiento pactados en un contrato de arrendamiento y, el respectivo pago de la cláusula penal como consecuencia del incumplimiento allí acordado, se itera, del no pago de los cánones de arrendamiento en los términos estipulados.

Y, es que, la anterior circunstancia es la que se acredita en el caso objeto de estudio, ya que por un lado, el demandante inició proceso ejecutivo para obtener el pago de los cánones de arrendamiento en mora y, por el otro, pretende adicionalmente exigir el pago de la cláusula penal por incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, obligaciones frente a las cuales se debe valorar el documento que las contiene en su totalidad y no interpretarlo de forma aislada como lo infiere el recurrente.

De otro lado, nótese que FIANZAS DE COLOMBIA S.A. en virtud de la subrogación de que trata el artículo 1666 ss C.C. se hizo acreedor de las obligaciones aquí pretendidas, tal y como fue consignado en la Declaración de pago y Subrogación de la obligación de fecha 17 de junio de 2020 celebrado entre la empresa INVERSIONES TECNICAS S.A.S. y FIANZAS DE COLOMBIA S.A., por la cual se transfirió a esta última la totalidad del derecho que incorpora el contrato de arrendamiento base de la ejecución y lo reviste de facultad para ejecutar el mismo.

Debe aquí destacarse que dispone el artículo 1669 del Código Civil que: *“Se efectúa la subrogación, en virtud de una convención del acreedor, cuando éste, recibiendo de un tercero el pago de la deuda, le subroga voluntariamente en todos los derechos y acciones que le corresponden como tal acreedor; **la subrogación en este caso está sujeta a la regla de la cesión de derechos, y debe hacerse en la carta de pago.**”*, y en la cláusula décimo octava del contrato de arrendamiento objeto de ejecución se aceptó la cesión, empero, bajo la advertencia que solo produce efectos hasta su notificación, de allí que no debe reclamarse comunicación alguna como lo reclama el censor y, frente a la comunicación que reclama la norma, la misma se entiende efectuada con la notificación de la orden de pago conforme al inciso 2º del artículo 94 del Código General del Proceso.

3.- Frente al reparo sobre el cobro de los cánones de arrendamiento que se causen hasta la entrega efectiva del bien, ello resulta procedente en esta clase de procesos ejecutivos, cuando existe un contrato ejecutándose y, por ende, causándose cuotas mensuales y, si bien se informa sobre la entrega del inmueble aportándose un acta de entrega, la misma no es suficiente para modificar la orden de pago, ya que la misma se profirió cuando dicha acta no existía, no obstante, en la sentencia que ponga fin a esta instancia será motivo de estudio para efectos, en caso dado, de liminar en cobro correspondiente.

De otro lado frente a los restantes reparos, esto es, el error mecanográfico visible en el literal a) del numeral 2º será objeto de corrección en los términos del artículo 286 del C. G. del P., al igual que el numeral 3º determinando correctamente en tipo de proceso que nos convoca.

4.- En tal virtud, no existe ausencia de requisito alguno respecto del título ejecutivo aportado –contrato de arrendamiento–, lo que permite adelantar la acción, por lo que no hay lugar a reponer el mandamiento de pago, como quiera que el documento base de la acción constituye plena prueba en su contra, de allí que deba necesariamente negarse lo hoy pretendido respecto a revocar el mandamiento de pago deprecado; como consecuencia, se dispondrá mantener incólume el mismo. No obstante lo anterior, se realizarán las correcciones del mismo.

5.- De acuerdo a las sucintas razones, se confirma el auto objeto de censura, bajo las correcciones ya definidas.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 39 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia fechada 21 de agosto de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Teniendo en cuenta lo previsto en el Código General del Proceso, artículo 286, corrija la providencia de fecha 21 de agosto del presente año, en el sentido de precisar que la suma indicada en el literal a) del numeral 2º corresponde a UN MILLON **SEISCIENTOS** MIL PESOS M/CTE (\$1'600.000.00), y no como allí quedó.

Y, el numeral 3º de dicho proveído queda de la siguiente forma: *“A la demanda désele el trámite del proceso ejecutivo contemplado en el artículo 422 y s.s del C.G del P., en armonía con lo reglado en el numeral 2º del artículo 443 de la misma obra”*.

Indicada la anterior corrección, el contenido del mencionado auto se mantiene en su integridad.

Exp. 11001-41-89-039-2020-00422-00

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS
-Juez-

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 105 hoy 20 de septiembre de 2021.

La secretaria,

MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ

Firmado Por:

Cristhian Camilo Montoya Cardenas
Juez Municipal
Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Juzgado Pequeñas Causas
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:

9216179c7ff229e987617ee1c241f33d91a3f61b4c46b638c5e
4c31eab5a6d99

Documento generado en 15/09/2021 03:23:27 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>