

Constancia. Santiago de Cali, enero 18 de 2022. En la fecha se pasa a la mesa del señor Juez. Sírvase proveer.  
El secretario

HAROLD AMIR VALENCIA ESPINOSA

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
Santiago de Cali, enero dieciocho (18) del año dos mil veintidós (2022).

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición presentado oportunamente por el apoderado judicial de la parte demandada en relación con el auto de mandamiento de pago No. 378 de fecha 22 de febrero de 2019.

Manifiesta el recurrente que, el título presentado no es expreso ni exigible, toda vez que no se reconoce como título ejecutivo por parte del deudor, que del mismo modo no aparece dentro del cuerpo del clausulado de manera expresa que dicho contrato preste mérito ejecutivo y que basta con revisar la cláusula 5ª donde no aparece que ante el incumplimiento de este los cánones presten mérito ejecutivo que por tal razón los numerales 1º y 6º deben ser revocados.

Que tampoco aparece expresamente pactado en el contrato que el arrendatario deba pagar por el uso del salón social y menos de qué forma se puede hacer exigible dicho valor y que por tal motivo el numeral 14 debe ser revocado.

Del mismo modo indica que la cláusula penal no presta mérito ejecutivo y que el proceso de ejecución no es el estadio procesal para debatir el incumplimiento de un contrato y que para ellos se encuentra establecido el proceso declarativo y por tal razón debe revocarse el numeral 7º del mandamiento de pago.

Una vez corrido el traslado la parte actora lo descurre en termino manifestando que, el contrato de arrendamiento suscrito por las partes cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso toda vez que es una obligación clara, expresa y exigible que proviene de los deudores pues como se desprende del mismo fue suscrito por los demandados ante el notario público 12 de la ciudad de Cali y esto constituye plena prueba contra ellos.

Que la exigibilidad se encuentra plenamente descrita en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 y que las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y con la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad de juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá presentada con la presentación de la demanda.

Que respecto al uso del salón social, y teniendo en cuenta que el inmueble objeto del contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, los demandados hicieron uso del mismo, concepto que debían pagar de manera oportuna y que a la fecha no ha sido satisfecha por estos, por lo cual la parte demandante tuvo que cancelar este valor el cual se encuentra soportado en el expediente con su respectivo comprobante de consignación, por lo que le da el derecho al demandante de cobrar este valor a la parte demandada.

Y que en cuanto a la cláusula penal, esta determina de manera anticipada el monto de los perjuicios que el acreedor pueda reclamar ante el incumplimiento del deudor y que claramente los demandados incumplieron el contrato no solo dejando de pagar los cánones de arrendamiento, sino también los servicios públicos domiciliarios, valores que fueron cancelados por la parte actora.

Por lo anterior solicita resolver desfavorablemente el recurso de reposición contra el mandamiento de pago presentado por el apoderado de la parte demandada y en consecuencia se mantenga el mismo como fue proferido.

## CONSIDERACIONES.

El recurso de reposición citado, entendiéndose éste, como un instrumento que se les confiere a los sujetos procesales, para que, a través del reexamen de la resolución cuestionada, se confirmen o se enmienden los errores involuntarios en que se haya incurrido al proferirla, bien sea reformándola, revocándola o adicionándola, según fuere el caso.

Revisado tanto e expediente como los reparos del apoderado de la parte demandada, observa el despacho que el contrato de arrendamiento presentado como título base de ejecución cumple con los requisitos exigidos por el artículo 422 el código general del proceso toda vez que el mismo fue claro, las obligaciones se encuentran expresas y ante el incumplimiento de los deudores es exigible y se encuentra suscrito por los aquí demandados y prueba de ello es la autenticación de las firmas ante el notario 12 de esta ciudad.

Del documento aportado se desprende que la parte demandada debía cancelar los cánones de arrendamiento de forma anticipada cada período mensual al arrendador, también se constata la fecha de iniciación del contrato y el precio mensual del canon, así como el pago de los servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario y la cláusula penal en caso del incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato y que en el caso que nos ocupa existe el incumplimiento a varias de ellas. Por tanto, existe contrato de arrendamiento de acuerdo a las características de consensualidad propias que lo regulan.

En cuanto al pago del uso del salón social, le asiste la razón al recurrente toda vez que el mismo no se encuentra estipulado de manera tacita en el contrato de arrendamiento y con la demanda no se aporta el reglamento de propiedad horizontal, donde se establezca de forma precisa la obligación del pago por uso del mismo.

Por lo anterior, este operador judicial, considera que prosperara de manera parcial el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada y en consecuencia el Juzgado.

### RESUELVE:

1.- REANUDAR el trámite del presente proceso, por cuanto la parte demandada incumplió el acuerdo de pago, conforme a los solicitado por la parte demandante.

2.- NO REPONER PARA REVOCAR los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del mandamiento de pago No. 378 del 22 de febrero de 2019, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

3.- REPONER PARA REVOCAR el numeral 14 del auto de mandamiento de pago No. 378 del 22 de febrero de 2019.

3.- Glóse al expediente lo allegado por el apoderado de la parte actora y téngase en cuenta los abonos realizados por el demandado en su oportunidad procesal.

NOTIFIQUESE,  
El Juez

JAIRO ALBERTO GIRALDO URREA

REF: EJECUTIVO

RAD: 760014003012-2019-00094-00

DTE.: UNICASA INMOBILIARIA S.A.S

DDO: JUAN DAVID PEÑUELA DIAZ Y OTRA

**Firmado Por:**

**Jairo Alberto Giraldo Urrea**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 012**  
**Cali - Valle Del Cauca**

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: **3f2b5ee75e7014b2cce26227bad27f4e7020e8c0ac53c26bc87b7e9c471fab04**  
Documento generado en 19/01/2022 11:39:46 AM

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