

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO OBLIGACIÓN DE HACER (MÍNIMA CUANTÍA - DEMANDA ACUMULADA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977), CESAR AUGUSTO TORRES LEXMES (C.C. N° 91.179.711) Y ALVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247)

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor juez, para lo que estime proveer.
Bucaramanga, **29 de abril de 2021**.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
Secretario

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, **veintinueve de abril de dos mil veintiuno**.

Cumplido el trámite propio del recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto dictado el **23 de marzo de 2021**, se impone decidir lo que en derecho corresponda luego de detallar lo siguiente:

1. Recuento

Mediante providencia del **23 de marzo de 2021**, el despacho negó la acumulación de demanda y con ello el mandamiento de pago deprecado en consideración a que:

“(…)

Efectuada la revisión de la demanda y sus anexos, se observa que a la misma se adosa el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el apartamento 202 del bloque 4 de la unidad residencial Altos de Cañaveral Campestre, para que sea tenido en cuenta como título ejecutivo base de la presente acción, así mismo, adosa unos videos y correos electrónicos para que sean tenidos como pruebas.

Si bien en la cláusula decima sexta del contrato de arrendamiento base de la presente acción señala que los arrendatarios deben restituir el inmueble en el estado en el que lo recibieron, lo cierto, es que no se tiene certeza de cuál fue el estado en el que el demandante entregó el inmueble, pues en los videos aportados no se logra corroborar que efectivamente correspondan al inmueble objeto de la presente ejecución.

De otra parte, no existe un acta de entrega del inmueble que señale cual fue el estado en que se entregó el mismo, es decir, no existe un documento que provenga del deudor en el que expresamente reconozca los daños que aquí pretende la demandante, tampoco la fecha en que va a efectuar dichos arreglos, pues en el documento datado del 5 de marzo de 2021 firmado por Adel Meza enlista los arreglos realizados por este, y manifiesta que de su parte ya se encuentra todo listo para efectuar la entrega del inmueble, es decir, que no reconoce la obligación, por lo tanto el tema aquí planteado debe tratarse a través de otro tipo de proceso.

En virtud de lo anterior, es claro entonces que los documentos adosados no reúnen los requisitos exigidos, en consecuencia, no podrá tenerse en cuenta como título ejecutivo, toda vez que no cumplen lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P., que establece que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor, en consecuencia, se negará la acumulación de la demanda y el mandamiento de hacer solicitado conforme el artículo 433 del C.G.P.

(…)”

2. Sustento del Recurso interpuesto

La apoderada judicial de la parte demandada en términos sucintos basa su inconformidad con el auto adiado el **23 de marzo de 2021** en que en aquella providencia el despacho no

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO OBLIGACIÓN DE HACER (MÍNIMA CUANTÍA - DEMANDA ACUMULADA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977), CESAR AUGUSTO TORRES LEXMES (C.C. N° 91.179.711) Y ALVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247)

tuvo en cuenta la existencia de dos cláusulas del contrato de arrendamiento que dan certeza del estado en el que fue recibido por los demandados el inmueble arrendado (cláusula segunda y décima). Así mismo, con el acta anexa y los videos aportados al plenario, se hacen evidentes los múltiples daños que debe reparar el arrendatario tal y como se obligó en el contrato de arrendamiento (puertas, closet de las habitaciones y gabinetes de los baños).

Dicho lo anterior, considera la parte actora:

“(…) El contratos de arrendamiento en el cual surge la obligación de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes contratantes, **presta mérito ejecutivo** para el cobro de las mismas, cuando la demanda se orienta a perseguir el pago de sumas pendientes derivadas del contrato, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba por lo tanto, solo le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto las obligaciones contractuales para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del hecho del pago.

(…)”

En consecuencia, puntualiza la recurrente que el titulo ejecutivo presentado reúne los requisitos del artículo 422 del CGP, al contener una obligación clara, expresa y exigible que proviene del deudor y constituye plena prueba contra él, toda vez que todas las obligaciones que devienen del contrato de arrendamiento constituyen título ejecutivo.

3. Trámite del Recurso de Reposición.

Mediante fijación en lista se le corrió traslado al recurso planteado el 15 de abril de 2021, respecto al cual no se obtuvo pronunciamiento alguno.

Así las cosas para resolver, se harán las siguientes

CONSIDERACIONES

En atención al tema que aquí convoca, sea lo primero indicar que la decisión objeto de reproche por la parte demandante no fue antojadiza o displicente y mucho menos dejó de observar lo establecido en el contrato de arrendamiento base de ejecución allegado con la demanda principal. De entrada, el auto cuestionado responde a que el resarcimiento de los aparentes daños causados en el inmueble no está llamado a ser perseguido a través de un proceso ejecutivo en los términos deprecados por la parte actora, en tanto que no existe claridad sobre la existencia de aquellos y la responsabilidad de los mismos.

Si bien, en el clausurado del contrato de arrendamiento los coarrendatarios declararon haber recibido el inmueble conforme a un inventario comprometiéndose a restituirlo en ese mismo estado a su terminación, ciertamente de allí no se desprende la existencia de una obligación que sea clara, expresa y exigible en términos que impone el artículo 422 del CGP para ser tramitada por los causes de un proceso ejecutivo.

Y es que con independencia de lo establecido en el contrato de arrendamiento arrimado al plenario, claramente se está frente a un caso en el cual de entrada no están dadas las condiciones objetivas para que a travez de un proceso ejecutivo de obligación de hacer,

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO OBLIGACIÓN DE HACER (MÍNIMA CUANTÍA - DEMANDA ACUMULADA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977), CESAR AUGUSTO TORRES LEXMES (C.C. N° 91.179.711) Y ALVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247)

sean conminados los demandados a cumplir con la ejecución de cierto hecho cuando no se tiene claridad sobre el mismo en términos de la naturaleza de los daños, su responsabilidad y el nexo causal. Escapa a la naturaleza del proceso ejecutivo por obligación de hacer el estimar en el auto inicial el estado del inmueble a su entrega a los inquilinos así como al momento de la restitución a la arrendadora.

Incluso obviando lo anterior, siendo que la demanda principal se centra en una ejecución por sumas de dinero, no es dada la acumulación de una demanda que se circunscriba a una ejecución por obligación de hacer.

Dicho lo anterior, nada le obstaculiza a la parte actora para que acuda a reclamar los presuntos daños basada en lo dispuesto en los artículos 1555 y 1556 del Código Civil en concordancia con la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**,

RESUELVE

- 1. NO REPONER** el auto dictado el **23 de marzo de 2021** conforme a lo expuesto en la parte motiva.
- 2.** Sin condena en costas al recurrente en atención a la naturaleza del recurso despedido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ELÍAS BOHÓRQUEZ ORDUZ
Juez

Hah

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No **70**. Fijado a las 8: a.m. del día **30 de abril de 2021** en el estado electrónico disponible en la web de la Rama Judicial en el respectivo link de este estrado judicial.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
SECRETARIO