

PROCESO:	EJECUTIVO – DEMANDA ACUMULADA
RAD.	2018-00135-00
DEMANDANTE:	NOHORA MONTAGUT FLÓREZ
DEMANDADO:	NÉSTOR MAURICIO REYES CONTRERAS NÉSTOR JOSUÉ REYES NUNCIRA



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, nueve (09) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Una vez cumplido el trámite propio, nos disponemos decidir lo que en derecho corresponda frente al recurso de reposición, invocado por el apoderado de la parte demandada en contra del auto de fecha 4 de septiembre de 2018, mediante el cual se libró mandamiento de pago en la demanda acumulada interpuesta por NOHORA MONTAGUT FLÓREZ.

I. ANTECEDENTES

Mediante auto del 4 de septiembre de dos mil dieciocho (2018),¹ este Despacho procedió a librar mandamiento dentro de la demanda acumulada propuesta por NOHORA MONTAGUT FLÓREZ en contra de los NÉSTOR MAURICIO REYES CONTRERAS y NÉSTOR JOSUÉ REYES NUNCIRA, con base en el cobro ejecutivo de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial, en donde se exige el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a julio de 2018.

En escrito del 7 de septiembre de 2018, el demandado a través de su apoderada interpone recurso de reposición en contra de la decisión anterior.

II. ARGUMENTACIÓN DEL RECURSO

Las inconformidades aducidas por el representante judicial de los ejecutados, en contra del auto de fecha 4 de septiembre de 2018 que libró mandamiento de pago, se fundamentan en las siguientes afirmaciones:

¹ Folio 19 del cuaderno principal.

Asevera la apoderada que, la demandante presenta la acumulación con base en un contrato de arrendamiento que perdió vigencia el 31 de mayo de 2017, tal como lo señala la cláusula cuarta del contrato, no siendo el contrato prorrogable en ninguna de sus cláusulas.

Con motivo de lo anterior, el contrato no se prorrogó, sino que por el contrario se firmó uno nuevo con NOHORA MONTAGUT FLÓREZ bajo la razón social "ARRIENDOS". Indica que en el primer contrato la arrendadora, expidió los recibos los expidió con su NIT, pero a través de la COMERCIALIZADORA CLARETHY negocio personal.

Este segundo contrato se realizó de manera verbal y se prueba con los recibos de pago, por lo que corresponde a un contrato distinto, no siendo ajustable las cláusulas del contrato vencido, al contrato verbal.

En el contrato verbal se pactó un canon de \$1.500.000 más el IVA, lo cual afirma fue claramente demostrado con los recibos firmados de puño y letra por la propia demandante y con una numeración diferente de recibos de dinero. En estos recibos, se consigna que, NOHORA MONTAGUT FLÓREZ ARRIENDOS recibe la cantidad de \$1.500.000, con fecha de recibido, canon de arrendamiento y el valor del IVA recibido, tal como se observa a los documentos aportados y en ninguno de ellos se manifiesta la existencia de un pago parcial o pendiente.

De esta forma señala la recurrente, que el contrato no tiene validez alguna, debido a que ya está vencido y lo allí contenido dista de la realidad, siendo el contrato allegado uno ya vencido y no prorrogado.

Además de lo anterior, la demandante pide mediante proceso judicial en el Juzgado Primero Civil Municipal de Bucaramanga la entrega del inmueble, en el término de 8 días a partir del fallo del Juzgado que es de fecha 11 de julio de 2018. Aclara al respecto, que el abogado es quien firma el oficio de entrega y con posterioridad se envían las llaves el 31 de julio.

Conforme a lo expuesto, concluye el recurrente de la siguiente manera:

- El contrato presentado no está vigente.
- Los meses acá cobrados ya fueron consignados en a este Juzgado, conforme a los pagos realizados.
- El contrato no es claro, expreso y exigible, al cobrar cánones que no están incluidos.

- Solicita se tengan como pruebas los documentos ya incluidos en la demanda principal, demostrando que ya está cancelado el valor del contrato verbal y que el contrato escrito no tiene validez alguna.

Por último argumenta que, igualmente en el contrato presentado existe la cláusula vigésima séptima que habla de la divisibilidad la cual se presentaría en este proceso si estuviera vigente, situación que no es real; y la nulidad parcial respecto del valor del canon el cual se pactó de común acuerdo de \$1.500.000

III. TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.

Mediante constancia del 14 de agosto de 2020, se ordena correr traslado del recurso de reposición interpuesto por los demandados en contra del auto que profirió mandamiento de pago el 4 de septiembre de 2018, a la parte demandante, quien guardó silencio durante este lapso.

IV. CONSIDERACIONES

En primer lugar es del caso entrar a dilucidar la procedencia del recurso de reposición de conformidad con lo regulado por el artículo 318 y 438 del CGP, estando este acorde con la normatividad civil vigente y habiendo sido propuesto en la oportunidad procesal vigente.

En segundo lugar, en relación con el objeto del recurso tenemos que el artículo 430 inciso 2° del CGP, señala que "*Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo*". Requisitos formales que para el caso que nos convoca, obedece a los elementos propios del contrato de arrendamiento.

En este sentido, y para identificar los requisitos propios de los contratos de arrendamiento, debemos traer a colación las disposiciones del Código Civil Colombiano y la Ley 820 de 2003 las cuales regulan el presente tema.

El Código Civil Colombiano, define en el artículo 1974 lo que se puede dar en arriendo:

ARTICULO 1974. COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin

consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Siendo el objeto del presente contrato, el arrendamiento de un inmueble con destinación de local comercial, tal como lo señala el documento allegado por las partes.

En este sentido la normatividad comercial, no es específica en señalar los requisitos formales de este tipo de contratos, razón la cual se hace una remisión expresa al artículo 422 del CGP, en razón a que el documento debe cumplir con las características propias de un título ejecutivo esto es *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante..."*

Esto a fin de interpretar las características de la obligación que reposa en el título ejecutivo:

1. Clara: la prestación debe ser fácilmente inteligible y debe entenderse en un solo sentido.
2. Expresa: el crédito del ejecutante y la deuda del ejecutado deben estar expresamente declarados, sin que sea necesario realizar suposiciones.
3. Exigible: obligación debe ser pura y simple, es decir, no debe estar sujeta a plazo o condición².

Establecidos los anteriores conceptos, es del caso aplicarlos al caso en concreto indicando que, el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial que obra dentro del expediente, fue suscrito por los señores NOHORA MONTAGUT FLÓREZ en calidad de arrendadora y NÉSTOR MAURICIO REYES CONTRERAS y NÉSTOR JOSUÉ REYES NUNCIRA en condición de arrendatarios, suscrito el 31 de mayo de 2016.

Este documento base de la presente ejecución, reúne los requisitos exigidos por el artículo 422 del CGP, al contener: i) una obligación clara, siendo esta el pago de un canon de arrendamiento como contraprestación al uso de un inmueble en materia comercial; ii) es expresa, al indicar el monto del canon de

² Consejo de Estado Sección Tercera, Auto 68001233320170084401 (62946), Oct. 28/19.

arrendamiento y la periodicidad de su causación y iii) exigible, en cuanto esta obligación no está sujeta a ninguna clase de condición o de comportamiento que amerite el pago o no de esta renta mensual.

Así las cosas, tenemos que las inconformidades plateadas por el demandado a través del recurso de reposición no obedecen a ninguno de estos factores, sino que se centran a analizar otros aspectos como la vigencia del contrato, los pagos ya realizados a los cánones acá citados como dejados de cancelar y a los documentos que se aducen como prueba por parte del demandado que fueron aportados en la contestación de la demanda principal.

Estos aspectos enunciados en el recurso de reposición interpuesto por la parte pasiva, resultan improcedentes en su estudio a la luz del artículo 430 inciso 2° del CGP, debido a que su reparo no se encuentra encaminado al estudio de estos requisitos, sino a un análisis de fondo que amerita una práctica probatoria más amplia.

Por los motivos ya expuestos, se ha de negar el recurso de reposición interpuesto por la parte ejecutada en contra del mandamiento de pago en la demanda acumulada, de fecha 4 de setiembre de 2018.

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

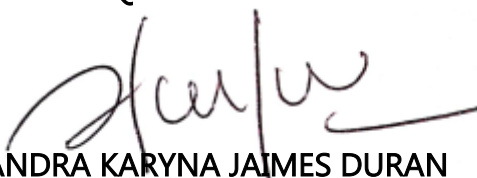
V. RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha **4 de septiembre de 2018** que libró mandamiento de pago dentro de la presente demanda acumulada, por lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Una vez en firme la presente decisión continúe con la etapa procesal correspondiente.

El presente auto se notifica por estado electrónico N° 71 del 10 septiembre de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



SANDRA KARYNA JAIMES DURAN

Jueza.