



**PROCESO: EJECUTIVO**  
**RADICADO: 2020-00260-00**  
**(FP)**

Al Despacho de la señora Juez el presente expediente, para resolver el recurso de reposición interpuesto por los apoderados de los demandados. Sírvase proveer. Bucaramanga, **11 de mayo de 2021**.

**ANDRES ROBERTO REYES TOLEDO**  
SECRETARIO

Bucaramanga, doce (12) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Una vez cumplido el trámite propio señalado en el artículo 110 y 318 del C.G.P, se impone decidir lo que en derecho corresponda frente al recurso de reposición y en subsidio de apelación invocado por los apoderados de los demandante JORGE MORENO ROJAS, GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA y CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ, respectivamente, en contra del auto que dicta mandamiento de pago del 13 de octubre de 2020 y su adición del 09 de noviembre de 2020, tras detallar lo siguiente:

## I. ANTECEDENTES

### 1. RECUENTO PROCESAL

El día 27 de julio de 2020 le correspondió por reparto a este despacho, la demanda ejecutiva interpuesta por la empresa **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.** contra **JORGE MORENO ROJAS, GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA y CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ.**

Por auto del 13 de octubre de 2020 el despacho resolvió librar **MANDAMIENTO DE PAGO** a favor de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.** y en contra de **JORGE MORENO ROJAS** identificado con C.C. 5.707.198, **CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ** identificado con C.C. 91.294.590 y **GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA** identificado con C.C. 1.051.654.328., por las sumas de dinero allí individualizadas.

Con ocasión del memorial presentado el 16 de octubre de 2020 donde se solicitaba la adicción del mandamiento de pago. El despacho profirió auto el 09 de noviembre de 2020, en los siguientes términos:

*SEPTIMO: dictar igualmente mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento que se sigan causando mes a mes hasta que se dicte sentencia, más los intereses moratorios a la tasa de una y media vez el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera desde que la deuda se dejó de cancelar (a partir del día tres (3) de cada*



*mes), hasta cuando se verifique su cancelación. Teniendo en cuenta al momento de la liquidación las variaciones por cada periodo de retraso, como lo prevé el Artículo 111 de la Ley 510.*

Frente a esta decisión los apoderados judiciales de los demandados, en su respectivo orden, JORGE MORENO ROJAS, GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA y CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ, presentaron recursos de reposición contra los proveídos referenciados.

## 2. INCONFORMIDAD DEL RECURRENTE.

Casi uniforme, los apoderados judiciales atacan los requisitos formales del título ejecutivo, precisando que, el documento allegado con la demanda no constituye un título ejecutivo, pues no contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, tal como lo prevé el artículo 422 de la ley 1564 de 2012, pues refieren que el presunto título base de ejecución es un contrato de arrendamiento que suscribieron los demandados el día 02 de mayo de 2013 sobre un bien inmueble con destinación comercial ubicado en la Calle 35 No 32-86 y Calle 35 No 32-88 de la ciudad de Bucaramanga, el cual llegó a su fin el 01 de mayo de 2015, por las siguientes razones:

“

1. *El día 23 de septiembre de 2014, el señor JORGE MORENO y los otros arrendatarios decidieron radicar ante la inmobiliaria ARABELLA “notificación entrega inmueble arrendado”, la misma fue radicada para la entrega del inmueble local comercial ubicado en la Calle 35 No 3286 y Calle 35 No 32-88 de la ciudad de Bucaramanga.*
2. *La Inmobiliaria ARABELLA mediante comunicado de fecha 24 de septiembre de 2014, le contesta a mi poderdante que aclarara la intención de dar por terminado el contrato y si la intención era darlo por terminado antes de la fecha prevista para la terminación de este (01- mayo-2015).*
3. *En respuesta a la anterior petición, mi poderdante y demandado en esta ocasión, respondió el comunicado de la inmobiliaria (demandante), mediante oficio recibido por la persona jurídica el día 15 de octubre de 2014, el cual manifiestan que “(...) ya que estamos interesados en entregar y que no sea renovado el contrato de dicho inmueble, por lo anterior el inmueble será entregado para la fecha de vencimiento para el día PRIMERO (01) de mayo de 2015.”*
4. *Una vez la manifestación de dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte de mi poderdante, la inmobiliaria mediante comunicado de fecha 24 de octubre de 2014 manifestó que acepta la entrega terminación del contrato sobre el bien inmueble por parte de los arrendatarios y que debía entregar sin ningún tipo de obligación pendiente como servicios públicos, administración y arriendo.*
5. *Finalmente, los arrendatarios decidieron iniciar el proceso de desinstalación y cancelación y entrega del inmueble, dejando a paz y salvo por cada uno de los conceptos como servicios públicos, cánones de arrendamiento, etc. “*



Añaden que la verdadera situación fáctica es que el establecimiento de comercio denominado SEVEN BAR KARAOKE fue adquirido por parte de SANDRA PIEDAD VARGAS SOTO en el año 2015, haciéndose cargo igualmente del arriendo del inmueble ubicado en la Calle 35 No 32-86 y Calle 35 No 32-88 de esta ciudad, como ella misma lo manifiesta en declaración juramentada de fecha 22 de febrero de último, que se anexa. Canones de arrendamiento que se siguieron cancelando mes a mes por parte de la nueva propietaria, a pesar que los aquí demandados solicitaron a la inmobiliaria el cambio de los recibos comoquiera que el contrato de arrendamiento suscrito por ellos había finalizado.

Precisan que la obligación demandada no es clara, por cuanto el contrato de arrendamiento fue terminado por las partes de común acuerdo y bajo los parámetros contractuales y legales el 01 de mayo de 2015. Que sí en gracia de discusión se aceptará que fue prorrogado sucesivamente hasta la fecha en que se están cobrando los dineros por la demandante, la acción esta llamada al fracaso debido a que es claro que quienes aquí fueron demandados realizaron el procedimiento para la terminación de la obligación.

En igual sentido señalan que la obligación no es expresa porque el contrato de arrendamiento no se encuentra redactado de forma clara en razón a que no se anexo las pruebas del trámite y manifestación de terminación del contrato de arrendamiento presentadas por los demandados, pues estos constituyen el título ejecutivo y lo convierte en uno complejo, aunado a que la obligación no es manifiesta, por no estar a su cargo.

Finalmente, reiteran que, no es exigible el contrato de arriendo, pues este debe convertirse en un título ejecutivo complejo, en virtud de que desde el vencimiento del término previsto en el contrato se prevé una obligación de plazo desde el 02 de mayo de 2013 hasta el 01 de mayo de 2014 y las otras obligaciones son condicionadas, es decir, que si los arrendatarios no daban aviso de terminación con tres meses con antelación al plazo de vencimiento del contrato, este se prorrogaría convirtiéndose así en una obligación condicionada a la manifestación de no continuar con el arriendo, máxime cuando se realizó preaviso con 7 meses de anticipación a la segunda prórroga del contrato (01 de mayo de 2015).

Reiteran que, el documento base de ejecución no contiene una obligación exigible sino condicionada en términos de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, en primer lugar *"el contrato de arrendamiento vencía el día 01 de mayo de 2014, esta fecha estaba condicionada a varias situaciones fácticas inmersas en la relación contractual, 1) Si dentro de los tres meses anteriores a la terminación del inicial no se manifiesta de manera expresa que el contrato no será renovado este se entenderá prorrogado por el término inicial, una vez feneció la fecha de tres meses de terminación del inicial mi poderdante guardo silencio y este se prorrogó por el término inicial, esto es, por un año desde el 02 de mayo de 2014 hasta el 01 de mayo de 2015 (en este momento*



*la obligación paso a ser condicionada por estar supeditada a la manifestación de no prorrogar el contrato o renovar), 2. Mi poderdante continua con el contrato en virtud a la primer prorroga que vencía el 01 de mayo de 2015, pero esta vez mi poderdante manifestó con 7 meses de antelación la terminación del contrato 7 octubre de 2014 y la demandante acepto esta terminación en esa fecha”*

### 3. TRASLADO DEL RECURSO

Una vez fijado en lista el traslado del recurso de reposición, el apoderado de la parte demandante se pronunció en los siguientes términos:

Hizo hincapié en que solo los demandados JORGE MORENO ROJAS y CRISTIAN RUEDA RODRIGUEZ formularon el recurso de reposición contra el auto de apremio y su adición dentro del término de ley.

Precisó que el contrato de arrendamiento es un documento donde se identifican las partes. Que es auténtico, emana del deudor y constituye plena prueba contra él. Que de su contenido se desprende que la obligación es clara, pues aparece determinada y explícita a través de la cláusula quinta, sexta, decima novena, vigésima, vigésima séptima, vigésima octava, trigésima segunda y la cláusula adicional.

Igualmente, sostuvo que, la obligación es expresa pues su contenido esta manifiesto y conforme fue pactado en el contrato de arrendamiento que constituye ley para las partes, en consonancia con el artículo 1602 del Código Civil y, exigible a los demandados porque no existen obligaciones sometidas a condición, como quedó referenciado en la cláusula quinta del referido contrato, plasmándose que, el pago debía hacerse desde el día dos (02) de cada periodo mensual contractual, siendo exigibles desde el día dos (02) de mayo de 2013 hasta el día que se dé la terminación y la restitución del bien inmueble arrendado conforme a las estipulaciones contractuales y/o legales.

Arguyó que de los escritos presentados por los arrendatarios – demandados es posible inferir que estos, han tenido conocimiento que el titulo base de la ejecución se encuentra vigente, toda vez que ni se ha terminado el contrato ni se ha realizado la entrega del bien al demandante.

Finalmente, precisaron que, si bien los arrendatarios – demandados manifestaron en septiembre 18 de 2014, octubre 07 de 2014 y agosto 11 de 2017, su intención de dar por terminado y llevar a cabo la restitución del bien inmueble arrendado; también lo es, que al 01 de mayo de 2018 no habían llevado a cabo la entrega del bien, ergo el contrato de arrendamiento se continuo renovando y prorrogando y a la fecha se encuentra en ejecución y vigente pues además de ello los demandados continúan con la tenencia del bien.



## II. CONSIDERACIONES

### 1. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 318 del Código General del Proceso. El recurso de reposición procede contra los autos dictados por el Juez para que se reformen o se revoque según sea el caso, tal como se transcribe a continuación:

#### ***“MEDIOS DE IMPUGNACIÓN***

##### ***Reposición***

***Artículo 318. Procedencia y oportunidades.*** Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.*

*Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.*

***Parágrafo.*** Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente”

Como lo pretendido por la parte demandada es atacar los requisitos formales del título Ejecutivo, se hace necesario traer a colación la siguiente normatividad.

***“ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO.*** Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.

*Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez*



*en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso. (...)*

## 2. CASO EN CONCRETO

Como se dijo en líneas anteriores, la inconformidad de los demandados, aquí recurrentes, radica en la decisión tomada en auto que dicta mandamiento de pago del 13 de octubre de 2020 y la adición al mandamiento de pago del 09 de noviembre de 2020, atacando el documento que edifica la acción, por lo que corresponde entonces analizar, si se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P. que reza:

*ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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 señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.*

Recordemos que los títulos ejecutivos gozan de dos tipos de condiciones, los formales y sustanciales, los cuales fueron ilustrativamente señalados por la H. Corte Constitucional en Sentencia T-747/2013 en la siguiente forma:

*"De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.*

Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación "**(i)** sean auténticos y **(ii)** emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.

(...)

Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es **clara** la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es **expresa** cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es **exigible** si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.



*De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida.”*

Para el caso que nos ocupa, tenemos que el documento base de la presente ejecución corresponde a un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a local comercial, suscrito entre la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.** como arrendador y **JORGE MORENO ROJAS, GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA y CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ** como arrendatarios de los inmuebles identificados como CALLE 35 No. 32 – 86 y CALLE 35 No. 32 – 86 de la ciudad de Bucaramanga, contrato que fue suscrito entre las partes el día 26 de abril de 2013, con nota de presentación personal ante notaria el día 30 de abril de 2013, donde se observa claramente la firma de los intervinientes, documentos que no fue tachado de falso ni desconocido por los demandados, en términos del artículo 269 y 272 del C.G.P. – *respectivamente*–, por lo que se evidencia y queda probado dentro del plenario, que es un documento proveniente de los deudores y que constituye plena prueba en principio contra ellos. Cumpliéndose de esta forma la primera condición para ser tenido como título ejecutivo.

La segunda condición, que hace referencia a las condiciones sustanciales de los títulos ejecutivos, y sobre los cuales son objeto de recurso por parte de los demandados, es el aspecto relativo a que la obligación contenida en el contrato de arrendamiento, no satisface las exigencias de ser clara, expresa y exigible.

Sobre el particular, denota el despacho que del contrato de arrendamiento base de la presente ejecución se desprende una obligación clara, bajo el entendido que no hay duda sobre la individualización e identificación del acreedor (**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.**) así como tampoco de los deudores **JORGE MORENO ROJAS, GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA y CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ**. Es evidente que su objeto no es otro que el arrendamiento del inmueble ubicado en la CALLE 35 No. 32 – 86 y CALLE 35 No. 32 – 86 de esta ciudad, con fines comerciales, que, como contraprestación al usufructo, los aquí demandados se obligaron a pagar una suma de dinero, inicialmente de \$2.500.000, plasmada en su cláusula quinta con su respectivo ajuste anual – clausula sexta -.

A su vez, la obligación es expresa por cuanto se observa dentro del contrato de arrendamiento, que **JORGE MORENO ROJAS, GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA y CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ** se obligan para con el demandante en la forma y términos en que se redactó el contrato de arrendamiento.

No cabe duda que, la obligación es exigible pues en el contrato estipulo diamantinamente que, los cumplimientos del pago de los cánones de arrendamiento debían realizarse de forma anticipada los dos primeros días de



cada mes, así dice la cláusula quinta del referido contrato, determinándose entonces que nos encontramos ante un documento que contiene una obligación simple, pura, declarada y aceptada por los demandados **JORGE MORENO ROJAS, GEOBER ENRIQUE HERRERA CADENA y CRISTIAN RUEDA RODRÍGUEZ.**

De igual manera, arguyeron los recurrentes que, la prórroga del contrato de arrendamiento estaba supeditada a condición, esto es a la comunicación previa de terminación del contrato o manifestación de prórroga automática, lo anterior no puede ser objeto de estudio dentro del presente recurso, dado que dichos argumentos constituyen excepciones de fondo que deben ser estudiadas en el momento procesal oportuno, por la potísima razón que no se ataca la estructura del título ejecutivo si no la ejecución del mismo, predicamento que igual recae frente a las restantes manifestaciones relativas a la existencia de un usufructuario de pleno conocimiento del aquí demandante, el cruce de cartas y comunicaciones sobre la presunta cesión del contrato a nombre de un tercero y demás.

Así las cosas, concluye este despacho que el título báculo de la presente ejecución cumple las exigencias contenidas en el artículo 422 del C.G.P. al contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar determinada cantidad líquida de dinero proveniente de la parte ejecutada y constituye plena prueba contra los deudores. Razón por la cual no se repondrá los autos cuestionados y se mantendrá en firme las decisiones adoptadas.

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

**RESUELVE:**

**ÚNICO: NO REPONER** el auto cuestionado del 13 de octubre de 2020 que libró mandamiento de pago contra los demandados y la adición al mandamiento de pago a través de auto fechado 09 de noviembre de 2020, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES**

**JUEZ**

El presente auto se notifica por estado electrónico No. 76 del 13 de mayo de 2021