Proceso: Ejecutivo No. 68001400302**2021**00**175**.00
Demandante: CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S hoy SOCIEDAD PROVADA DEL ALQUILER S.A.S
Demandados: GEMMA LIS SAMARA HINESTROZA EUGENIO, YULIANA PATRICIA VILLAMIZAR, ISAAC MARIN LIZARAZO

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Al despacho de la señora Juez con el atento informe que se encuentra vencido el término del traslado del recurso de reposición interpuesto por los demandados en contra del auto que libró mandamiento de pago. Bucaramanga, ocho (8) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**SILVIA RENATA ROSALES HERRERA**
**SECRETARIA**

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL**
Bucaramanga, quince (15) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

En atención a la constancia secretarial que antecede y al recurso de reposición interpuesto por los demandados en contra del auto de fecha 23 de abril de 2021, por medio del cual se libró mandamiento de pago en su contra, se procede a su resolución al haberse surtido el término dispuesto en los artículos 318 y 110 del Código General del Proceso.

**1.- Argumentos de inconformidad**

Solicitaron los demandados la revocatoria del mandamiento de pago y en su lugar, se niegue la acción por inexigibilidad del título ejecutivo base de ejecución por pago total de la obligación y cobro de lo no debido, en razón a la configuración de la fuerza mayor frente al no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2020, enero y febrero de 2021.

Afirmaron en síntesis que el título ejecutivo es inexigible al haberse producido la terminación del contrato de arrendamiento el día 30 de noviembre de 2020, al haberse cumplido por la arrendataria con la obligación de informar en el término previsto por el legislador, la determinación de dar por terminado el contrato de arrendamiento. De otra parte, señaló que la revocatoria del mandamiento de pago se funda en el hecho de que al haberse terminado el contrato de arrendamiento el 30 de noviembre de 2020, estaba al día en las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (que se pretenden ejecutar) y en cualquier caso, la demora en la entrega formal del inmueble es imputable a la demandante, quien no dio respuesta de forma oportuna a todos los requerimientos realizados para tal fin.

Finalmente, consideró que ante la terminación del contrato se están cobrando sumas de dinero que no se deben, máxime cuando las razones que dieron lugar a la terminación del contrato de fuerza mayor e imprevisibilidad aún se mantienen, configurando un eximente de responsabilidad frente al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020, fecha en que inició la pandemia.

**2.- Traslado**

La apoderada judicial de la entidad ejecutante se opone a los argumentos expuestos por los demandados, al considerar que pese a que se había comunicado en término por la arrendataria la decisión de no prorrogarse el contrato de arrendamiento, no se verificó la entrega en debida forma del inmueble, razón por la cual y conforme al comportamiento desplegado por aquella, se reprogramó en diferentes oportunidades la diligencia para la entrega de este. Considera que los argumentos expuestos en torno a los efectos ocasionados en virtud de la emergencia sanitaria son inaplicables, en atención a que el Decreto 579 de 2020 tan solo tuvo vigencia desde el 16 de abril de 2020 hasta el 20 de junio de 2020, por fuera del periodo de tiempo de causación de los cánones de arrendamiento objeto de cobro.

Frente a los argumentos referidos al pago total de la obligación y cobro de lo no debido, expresó que los cánones que son objeto de cobro se generaron por la falta de entrega material del inmueble al arrendatario y al haber estado este bajo su tenencia hasta el 13 de febrero de 2021.

**3.- Consideraciones**

Atendiendo los argumentos expuestos por las partes, se determinará si las circunstancias fácticas en que se fundó el presente medio de impugnación son procedentes de ser cuestionadas mediante la interposición del recurso de

reposición en contra del mandamiento de pago, o si por el contrario, configuran excepciones de mérito que no pueden ser resueltas en la presente etapa procesal.

El artículo 430 del Código General del Proceso dispone que los *requisitos formales* del título ejecutivo pueden ser discutidos mediante el recurso de reposición contra el mandamiento de pago. También podrán alegarse por esa vía el beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas (Art.442 numeral 3 ejusdem).

Para resolver el cuestionamiento propuesto, es suficiente con acudir al artículo 422 del Código General del Proceso, el que además de contener los requisitos de orden formal, consagra aquellos de orden sustancial que debe cumplir todo título ejecutivo, para que pueda librarse orden de apremio, so pena de negarse el mandamiento de pago. Como requisitos formales se tiene: 1) la obligación cobrada debe constar en un documento; y 2) debe provenir del deudor o de su causante, o sea una sentencia de condena proferida por cualquier juez o tribunal y las demás señaladas en la disposición citada. Los requisitos sustanciales parten de que el documento contenga una prestación en beneficio de una persona y esta sea clara, expresa y actualmente exigible[1].

Es claro que en el presente caso los hechos en que se fundó el recurso de reposición interpuesto a fin de revocar el mandamiento de pago, se cimentaron en hechos que *no configuran* los *requisitos formales* previamente señalados, razón por la cual los mismos habrán de ser interpuestos como excepciones de mérito por atacar de forma directa la procedencia de la ejecución frente al cobro de los cánones de arrendamiento del mes de diciembre de 2020, enero y febrero de 2021 (este último hasta el día 13 del mes).

De la lectura del escrito de impugnación presentado por los demandados, se coligue una clara oposición al cobro de la suma de dinero por concepto de cánones de arrendamiento por las siguientes razones: a) Haberse terminado el contrato de arrendamiento el día 30 de noviembre de 2020, b) No haberse entregado formalmente el inmueble objeto de arrendamiento por culpa de la entidad demandante, c) Estar al día en las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato de arrendamiento para la fecha de su terminación, esto es, 30 de noviembre de 2020, d) Estar cobrando la entidad demandante lo que no se debe ante la inexistencia del contrato y por ende, la inexigibilidad de las obligaciones en el contenidas y e) Existir un eximente de responsabilidad por el incumplimiento por fuerza mayor y caso fortuito causado por la pandemia por el Covid-19.

Sin embargo, se itera, tales argumentos de oposición no conllevan a impedir que el título ejecutivo objeto de la presente ejecución -contrato de arrendamiento-, cumpla con los requisitos formales señalados por el legislador que haga viable y procedente la ejecución, sin perjuicio de que los argumentos expuestos sirvan para enervar la pretensión. Fíjese que los mismos no se dirigieron a atacar que las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y en especial, el documento que las contiene no fue suscrito por los demandados, por el contrario, se reconoció haberse firmado el mismo por estos, por tal razón y al no configurarse la omisión de ninguno de los requisitos formales predicables del título ejecutivo base de ejecución, no se accederá a lo solicitado por la parte pasiva referido a la revocatoria del mandamiento de pago.

Ahora bien y en ánimo de discusión, si lo discutido es la exigibilidad de la obligación como requisito sustancial del título ejecutivo, se colige igualmente su cumplimiento pues indistintamente de las razones esgrimidas por los demandados frente a la aparente *inexistencia de la obligación* por la terminación del contrato de arrendamiento, lo cierto es que el contrato de arrendamiento contenía la obligación de cancelar el canon de arrendamiento dentro de los cinco primeros días de cada período mensual y de forma anticipada (clausula quinta del contrato de arrendamiento), por lo que para la fecha de interposición de la demanda (10 de marzo de 2021) ya se había vencido el término acordado por las partes para el cumplimiento de dicha obligación respecto de aquellos que son objeto de ejecución.

En mérito de lo expuesto, la suscrita Juez,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** No reponer el auto de fecha 24 de febrero de 2021, mediante el cual se libró mandamiento de pago, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Continuar con el trámite del proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**La Juez,**

**MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN**

[1] Al respecto se puede consultar: sentencia de tutela No. 747 de 2013.

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Firmado Por:**

**Mayra Liliana Pastran Cañon**
**Juez Municipal**
**Civil 022**
**Juzgado Municipal**
**Santander - Bucaramanga**

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: **d5c6e82c023e13f067a4645aa9c61ca977ff994863d79519f5fbcc95bf849a26**
Documento generado en 15/09/2021 12:56:45 PM

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