



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 12 No. 31-08, TEL 6422292, Cel. 316-6405901
BUCARAMANGA- SANTANDER
Correo electrónico: j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: Ejecutivo No. 680014003022202100048.00
Demandante: ZAARET JULIANA MAYORGA, YOAIRA OLIVIA MORENO MAYORGA
Demandados: DANIELA MAYORGA, OSCAR ALARCÓN ROJAS

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho de la señora Juez con el atento informe que se encuentra vencido el término del traslado del recurso de reposición. Bucaramanga, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

SILVIA RENATA ROSALES HERRERA
SECRETARIA

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

En atención a la constancia secretarial que antecede, es importante hacer una precisión en torno al trámite impartido a los argumentos expuestos por el apoderado de los demandados en su escrito de contestación (Archivo No.6 del expediente)

Los demandados por intermedio de su apoderado judicial presentaron el 26 de abril de 2021 escrito de contestación de demanda. En el mentado documento hicieron pronunciamiento a los hechos y pretensiones en que se fundó la acción ejecutiva y adicionalmente, presentaron excepciones de fondo (pago de la obligación, cosa juzgada, prescripción de la obligación). En el numeral 2 del escrito referido, interpusieron recurso de reposición en contra de la totalidad de las pretensiones con fundamento en la prosperidad de las excepciones de fondo y en el literal B) del escrito presentaron la excepción que denominaron "...de forma ineptitud de la demanda".

Del recurso de reposición se corrió traslado a la parte demandante el 4 de agosto de 2021, mediante anotación en estados por el término dispuesto en el artículo 319 y en concordancia con el artículo 110 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto y atendiendo a que la interposición del recurso de reposición fue oportuna, se procederá a su resolución a efectos de determinar si hay o no lugar a la prosperidad de los pedimentos de la parte. Se advierte que no es objeto de esta providencia la resolución de las excepciones de fondo alegadas por la parte pasiva, pues ellas, si es del caso, deberán ser resueltas mediante sentencia.

1.- Argumentos de inconformidad

La excepción de ineptitud de demanda se fundó en que se encausaron de forma errónea los hechos y el sentido de la demanda basándose en los artículos 671 a 678 del C.Co., 87, 422 y 463 del C.G.P., siendo el último de los referidos con base en el cual estaría bien encausada la acción.

Los demandados presentaron expresa oposición a la prosperidad de las pretensiones al considerar que prosperan las excepciones de fondo de prescripción y cosa juzgada, además de que el contrato de arrendamiento objeto de ejecución *no existe, no es claro y no es exigible*, conforme lo previsto en el artículo 422 del C.G.P. Refirió que el contrato de arrendamiento fue realizado como consecuencia de conciliación realizada el 19 de noviembre de 2019 ante el Juzgado Octavo Civil Municipal de la ciudad, en el quedó establecido en su cláusula segunda que su duración sería por cuatro (4) meses y que en ningún caso podía ser prorrogado.

Por lo tanto, concluye que el contrato se encuentra terminado, liquidado y prescrito.

2.- Traslado

El apoderado de la parte demandante presentó escrito en el cual no realizó manifestación concreta en relación con el recurso.

3.- Consideraciones

Procede el despacho a resolver lo solicitado por los demandados mediante el recurso de reposición interpuesto. Si bien la forma en que fue interpuesto el recurso y los argumentos en que se fundó da a entender que están condicionados a la prosperidad de las excepciones de fondo alegadas e incluso, fundado en disposiciones sustantivas no aplicables al no estar en presencia de un título valor, en atención a que no son objeto de resolver mediante esta providencia, se hará un estudio frente al cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, al haberse señalado por el actor que el título ejecutivo, esto es, el contrato de arrendamiento no contiene una obligación existente, clara, expresa ni exigible.



El artículo 422 del Código General del Proceso establece que 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”.

Lo anterior presupone por supuesto, la manifestación de la voluntad de los contratantes de obligarse. Al respecto, el artículo 1495 del Código Civil al definir el contrato o convención, resalta que es aquel acto por el cual una parte se obliga en favor de otra a dar, hacer o no hacer algo.

El título ejecutivo con base en el cual la parte demandante fundó sus pretensiones y el despacho libró mandamiento de pago es el contrato de arrendamiento de inmueble habitacional, denominación dada por los contratantes, suscrito entre ZARETH JULIANA MAYORGA y YOAIRA OLICIA MORENO MAYORGA en sus calidades de arrendadoras y DANIELA MAYORGA y OSCAR RENE ALARCON ROJAS como arrendatarios. El contrato tenía por objeto el arrendamiento de las dos terceras partes de una casa de habitación ubicada en la carrera 4 W No.64 A-13 piso 2, Barrio Héroes de la ciudad de Bucaramanga. Los demandados en su calidad de arrendatarios se comprometieron a pagar el canon de arrendamiento fijado en la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000), el que debía ser cancelado mensualmente y dentro de los cinco (5) primeros días del mes, en la cuenta de ahorros dispuesta en el contrato para tal fin.

En la cláusula segunda se acordó:

“ El término de duración del presente contrato es de cuatro (4) meses que comenzará a contarse a partir del 1° de diciembre de 2019, **con vencimiento del próximo 31 de marzo de 2020, el cual JAMÁS podrá prorrogarse por ninguna causal o evento**, dado que se trata de dar cumplimiento a la CONCILIACIÓN JUDICIAL pactada y aprobada en audiencia del 19 de noviembre de 2019, dentro del PROCESO VERBAL SUMARIO # 20190035200 que conoció el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA”.
(Negrilla intencional)

Según lo convenido, las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento se vencieron el pasado 31 de marzo de 2020, sin que el silencio de estas pudiera ser entendido como prórroga, pues fueron categóricos en señalar la prohibición de su continuación con posterioridad al 31 de marzo de 2020.

La Ley 820 de 2003, por medio de la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, en su artículo 6 señaló que los contratos de arrendamiento de vivienda pueden ser prorrogados lo que implica que su duración se extienda en las mismas condiciones y por el mismo periodo que el inicial, siempre que las partes hayan cumplido con sus obligaciones y el arrendatario acepte los incrementos de la renta:

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.

En consideración al artículo referido, la prórroga del contrato puede bien pactarse por las partes, no hacerse o como sucedió en el presente caso, ser improcedente por expresa disposición contractual. Se resalta que las obligaciones pueden nacer, entre otras fuentes, por el concurso real de las voluntades de dos o más personas (Art.1494 del C.C), sin que para el caso en particular exista alguna limitación o prohibición a la autonomía de la voluntad tanto de los arrendadores como arrendatarios frente a la no prórroga del contrato como si sucede, por ejemplo, frente a la expresa prohibición de exigir depósitos en dinero u otra clase de cauciones para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas con la celebración del contrato de arrendamiento (Art.16 Ley 820 de 2003)

De lo descrito se concluye que el contrato de arrendamiento de inmueble habitacional presentado como título ejecutivo para fundamentar el cobro de las sumas de dinero descritas en la demanda y ordenadas en el mandamiento de pago, no contiene obligaciones en favor de las demandantes y a cargo de los demandados, mucho menos contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, como quiera que las obligaciones se causaron hasta el mes de marzo de 2020 y conforme las pretensiones, se está persiguiendo el cobro coactivo de cánones de arrendamiento causados con posterioridad a la vigencia del contrato.

Como previamente se indicó, las partes en la cláusula segunda del contrato establecieron que el contrato de arrendamiento tenía una duración de cuatro (4) meses, sin que pudiese ser objeto de prórroga por ningún motivo. Las partes en la cláusula justificaron tal decisión, al afirmar que el mismo se celebraba para dar cumplimiento a una conciliación judicial pactada y aprobada por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Bucaramanga el 19 de



noviembre de 2019. No obstante, las demandantes, arrendadoras, en sus pretensiones solicitaron se liblara mandamiento de pago por la mitad del precio de los cánones de los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020 como por el valor total del canon de arrendamiento de los meses de agosto a diciembre de 2020, enero de 2021 y los demás que se sigan causando.

Si embargo, se itera, el contrato aportado como título ejecutivo no contiene la obligación pretendida, pues al tenor de la cláusula segunda, dichas obligaciones no se causaron al haberse acordado la vigencia del contrato hasta el 31 de marzo de 2020, esto es, en fecha anterior a los cánones de arrendamiento que se cobran. Es importante referir que no se está discutiendo ni determinando la existencia de las obligaciones que puedan existir entre las partes, por el contrario, a la conclusión que llega el despacho es que el contrato de arrendamiento, título ejecutivo, con base en el cual se promovió el presente proceso ejecutivo no da cuenta o mejor no respalda ni contiene las obligaciones que son objeto de ejecución.

Por lo expuesto y al no satisfacerse los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, hay lugar a reponer la providencia recurrida por medio de la cual se libró mandamiento de pago y en su lugar, revocar el mandamiento de pago, ante la inexistencia de título ejecutivo que respalde las obligaciones que son objeto de ejecución.

En atención a lo previsto en el numeral 4 del artículo 597 del Código General del Proceso y en firme la presente providencia, se ordena el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas dentro de la actuación, condenándose en costas y perjuicios a la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE

PROMERO: REPONER la providencia de fecha 16 de marzo de 2021, mediante la cual se libró mandamiento de pago.

SEGUNDO: En consecuencia, **REVOCAR** el mandamiento de pago de fecha 16 de marzo de 2021, al no contener el documento presentado como título ejecutivo las obligaciones que fueron objeto de ejecución, conforme lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y materializadas. En caso de existir solicitudes de remanente procédase de conformidad. Por secretaria expídase los oficios respectivos, los que podrán ser retirados una vez ejecutoriada la presente decisión.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandante en costas y perjuicios, conforme lo previsto en el artículo 597 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN

Firmado Por:

Mayra Liliana Pastran Cañon
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 022

Bucaramanga - Santander

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: **d0a6852fee581913768131ccb25d321e8f1e9890ecb1cc9c54e984dfc56446ee**

Documento generado en 25/11/2021 03:15:04 PM

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