República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022).

Encontrándose el expediente al despacho para estudiar su admisión o no, advierte el Despacho que una vez revisado nuevamente el libelo junto con los anexos allegados, se evidencia que no se cumplen con los presupuestos procesales para acceder a las pretensiones incoadas mediante la vía ejecutiva por las razones que a continuación se expondrán:

Sea lo primero acotar que a través del proceso de ejecución se persigue el cumplimiento de una obligación insatisfecha, contenida en un título ejecutivo, razón por la cual, se parte de la existencia de una obligación **clara, expresa y exigible**, que sólo resta hacerla efectiva, obteniendo del deudor el cumplimientode la misma.

Conforme lo señala el artículo 422 del C.G. del P., 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.

Ahora bien, respecto del presupuesto de claridad, enunciado en párrafo anterior ha de decirse, que el mismo consiste en que emerja nítidamente el alcance de las obligaciones que cada una de las partes se impuso, sin necesidad de acudir a razonamientos que no se encuentren consignados en el documento, esto es, que el título debe ser inteligible y su redacción lógica y racional respecto de la cantidad y calidad del objeto de la obligación, así como del acreedor y deudor.

Referente a la expresividad, estructura dicho presupuesto a que en el documento esté consignado lo que se quiere dar a entender, así que no valen las expresiones meramente indicativas, representativas, suposiciones o presunciones de la existencia de la obligación, como de las restantes características, plazos, monto de la acreencia. Por último, la exigibilidad, supone que la obligación pueda pedirse y cobrarse sin tener que esperar plazo o condición alguna que la enerve temporalmente.

Abordando el caso en estudio, se observa que en el escrito de subsanación allegado por el togado de la parte activa, éste señaló que desistía de las pretensiones en lo que concierne al cobro de servicios públicos, y en razón a ello, elevó la acción

ejecutiva solamente en lo que respecta a los cánones de arrendamiento adeudados por los señores **JOHAN ALEXIS RIVERA ARIZA** y **KATHERINE LIZETH CORZO CADENA**, razón por la cual este despacho judicial procedió a estudiar la obligación que se sustenta en el título ejecutivo (contrato de arrendamiento), respecto de los cánones faltantes por cancelar previo a la terminación del contrato conforme a lo pactado.

Puestas, así las cosas, se tiene que, lo perseguido por el demandante es ejecutar con base en el contrato de arrendamiento una obligación dineraria, que refiere a unas sumas de dinero que se causaron por la terminación del contrato de manera unilateral por el arrendatario, al respecto el Despacho advierte que la Ley 820 de 2003, a través del Art. 9, determinó las obligaciones del arrendatario, así:

> *"Son obligaciones del arrendatario:*
>
> *1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.*
>
> *2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.*
>
> *3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.*
>
> *4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.*
>
> *En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y*
>
> *5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil."*

Asimismo, el Art. 14 de la precitada ley, establece la exigibilidad de las obligaciones:

> *"Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda". (Subrayado por el despacho)*

De acuerdo, a la normatividad expuesta, se advierte que la ley que regula el régimen de vivienda urbana, no determina la obligación del arrendatario de pagar los cánones que hicieron falta por cancelar con ocasión a la terminación del contrato de manera unilateral, sin embargo, el Código Civil en el Art. 2003 establece la responsabilidad del arrendatario en la finalización del contrato, así:

> *"Cuando por **culpa** del arrendatario se pone término al arrendamiento, **será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio** (…)" (Subrayado y negrilla por el despacho)*

Así las cosas, se observa que, la presunta obligación, que recae sobre el arrendatario respecto del pago de los cánones que se dejaron de cancelar por el tiempo que hiciera falta para cesar el contrato de arrendamiento, el cual corresponde a octubre de 2021 hasta abril de 2022, tal como lo manifestó el togado en su escrito de demanda, encuentra este Despacho que la exigibilidad de la obligación que aquí persigue el demandante se encuentra condicionada a la existencia de una situación específica y lo es que se encuentre determinada la **culpa en cabeza del arrendatario,** como lo señala el artículo en mención, es decir, que se debe cumplir con tal requisito para que ello, configure la obligación dineraria que se pretende ejecutar, por lo que, tal situación no se cumple en el presente trámite, es por ello que la presente acción carece de los requisitos de conformidad con lo reglado en el artículo 422 del C. G. del P., para que pueda demandarse ejecutivamente y que refiere en forma concreta a la exigibilidad, claridad y expresividad, toda vez que es necesario, que se establezca la culpa del arrendatario para que éste se encuentre obligado a la cancelación de la renta por el tiempo que faltaba para terminar el contrato, como lo pretende la parte demandante, pues ello configura el incumplimiento de los demandados, resaltando que lo requerido, no deriva de la sola manifestación en el libelo por parte del demandante, es necesario que se determine o se declare previo a la ejecución, ya que la naturaleza de la presente acción, no tiene como fin que se establezca el presupuesto culpa que se echa de menos.

En este punto es importante recordar, que conforme al Art. 1973 del C. C., el arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan en forma recíproca, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado, siendo así, cuando no se determina la existencia del presupuesto –goce-, del que habla la norma, es necesario entonces determinar el postulado de culpa, ello se trae a colación para diferenciar las circunstancia en la cual con la sola manifestación del demandante de no pago del canon, pero sí de la tenencia del inmueble por parte de los demandados, por un período determinado, es posible librar mandamiento de pago, respecto del lapso que ostento dicha tenencia, puesto que la obligación emerge nítidamente de este presupuesto -tenencia o goce del bien-, mientras que como ocurre en el presente caso, no existe tenencia o goce del inmueble, por ende la sola exposición del vínculo contractual de arrendamiento alejado de la tenencia del bien para el período que se cobra cánones, no es suficiente para librar orden de apremio, ya que falta un elemento propio del contrato, de allí se reitera que se hace necesario que se declare la culpa previamente en cabeza del demandado, tal como lo estableció el legislador en el Art. 2003 de la obra en cita.

De igual manera, es importante iterar, que la condena al pago de dichos cánones, surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de culpa o incumplimiento; quiere ello decir, que no cumple a cabalidad con los requisitos para que se adelante el presente trámite como una acción ejecutiva, por el contrario, el interesado tiene otros medios a través de los cuales puede adelantarla, pues como se dijo, no es de la naturaleza de esta acción, determinar el presupuesto echado de menos, ya que esta vía judicial se caracteriza por partir de un derecho concreto, cierto, real y exigible, lo que conlleva que se niegue el mandamiento de pago solicitado y así se anunciará en la parte resolutiva de esta providencia

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

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO de la presente demanda EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA formulada por **ALDEMAR JOSE RIASCOS MACÍAS** en contra de **JOHAN ALEXIS RIVERA ARIZA y KATHERINE LIZETH CORZO CADENA** en virtud de lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Por Secretaría entréguese la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose, si a ellos hay lugar.

TERCERO: Una vez ejecutoriada la presente providencia, **ARCHÍVESE** las diligencias, previa anotación en el Sistema siglo XXI.

NOTIFÍQUESE1,

Firmado Por:

Julian Ernesto Campos Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 024
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

1 El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.61 del 15 de junio de 2022.

Código de verificación: **eb1a1774eac72c01c9b67f2e95b34886c4682129429ea211bbfc51779ee152fa**

Documento generado en 14/06/2022 02:40:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica