



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición, elevado por el apoderado de los demandados JOSE ANTONIO ROA ORTIZ y OMAR PÍÑERES MARTINEZ, contra la providencia del 24 de Enero de 2018, mediante la cual se profirió mandamiento ejecutivo a favor de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U. en contra de los demandados atrás citados.

I. DE LA SOLICITUD

Propone el apoderado judicial del ejecutado que existe una *“falta de claridad del título ejecutivo”*, toda vez que no se anexo documento que informara el incremento del monto del canon de arriendo mensual por cada una de sus prórrogas, conforme a lo dispuesto en la Ley 820 de 2020, aduciendo que se trata de una obligación de tracto sucesivo, para lo cual es necesario que el acreedor indique al arrendatario el monto del incremento a utilizar, ya que no opera de forma automática, como lo pretendió el ejecutante y en consecuencia generando que el título perdiera claridad.

Asimismo aduce, que se configura la *“falta de claridad del monto total de la obligación”*, indicando que el ejecutante expidió recibos de pago que satisfacen la obligación que demanda sin informar de estos rubros al juzgado, para que en consecuencia, este modificara el monto adeudado, indicando que se pierde la claridad del título ejecutivo, y dispone así mismo un *“incumplimiento de las obligaciones propias del arrendador”*, aduciendo que el inmueble presentaba daños los cuales ocasionaron su entrega, señalando que la demandante no remitió copia de los contratos, como resultado de esto se pierde la exigibilidad del título, finalmente aduce que no le fue suministrado copia del reglamento de propiedad horizontal, incumpliendo así la demandante con sus obligaciones legales, reiterando que con ello igualmente no se configura la exigibilidad predica en el libelo.

II. DEL TRASLADO

Del recurso de reposición presentado por la demandada, se corrió traslado a la ejecutante, de conformidad con lo establecido en el artículo 319 del C.G. del P, oportunidad procesal en la cual la parte demandante mediante su apoderada judicial sostuvo que el medio de defensa propuesto por el ejecutado no debe prosperar, aduciendo que fue presentado de manera extemporánea, toda vez que el demandado JOSE ANTONIO ROA ORTIZ, fue notificado del auto que libro mandamiento de pago desde el 13 de octubre de 2020, conforme a lo dispuesto en el

Decreto 806 de 2020, por otra parte, indica que el contrato de arrendamiento presta merito ejecutivo, toda vez que el título cumple con los parámetros exigidos por la ley, esto es, una obligación clara, expresa y exigible, en donde se identifican las partes, su autenticidad y emana del deudor, asimismo aduce que dentro del proceso se encuentra acreditado que la parte demandada ha efectuado el pago a la parte demandante de los cánones mensuales de arrendamiento causados hasta el 14 de septiembre de 2018.

III. CONSIDERACIONES

La finalidad del recurso de reposición es que el mismo Juez que profirió la decisión dentro de una causa, analice el sustento del medio impugnatorio incoado por la parte insatisfecha con la misma, para que en virtud de la referida sustentación reponga, adicione, modifique o aclare la providencia objeto de censura.

Antes de ingresar a resolver de fondo el recurso de reposición presentado, es necesario precisar lo siguiente: i.) El demandado José Antonio Roa Ortiz, se notificó del mandamiento de pago el 27 de octubre de 2020, tal como se señaló en auto del 09 de febrero de 2021, por las razones allí expuestas, de manera que no acoge esta instancia, la manifestación de la demandante en el sentido que el precitado ejecutado fue debidamente vinculado al expediente el 13 de octubre del año en mención. ii.) El medio de defensa interpuesto y al que se ha hecho referencia (recurso de reposición), se ha tramitado solo en cuanto respecta al ejecutado José Antonio Roa Ortiz, ello en la medida que para la fecha en que fue presentado, el mencionado demandado se encontraba en término para su interposición, ello partiendo de la fecha descrita en el punto que antecede, por ende no surte efecto alguno respecto del demandado Omar Piñeres Martínez, pues es claro que para cuando fue incoado el recurso al que se ha hecho referencia, se encontraba más que vencido el término para tal fin, por parte del demandado ya anunciado y por tal razón frente a éste se declarará extemporáneo.

Ahora bien, abordando el recurso bajo estudio y en el entendido como ya se expuso que el mismo sólo se analizará respecto del derecho de defensa en cabeza del ejecutado José Antonio Roa Ortiz, ha de decirse que dentro del proceso ejecutivo se puede discutir mediante recurso de reposición la falta de requisitos formales del título ejecutivo lo cual se hará atacando el mandamiento de pago, ello según lo dispone el Art. 430 del C.G. del P., sin olvidar que igualmente es posible controvertir la decisión en razón a otras circunstancias intrínseca de la propia providencia recurrida, así mismo es posible mediante esta vía debatir los hechos que configuren excepciones previas y el beneficio de excusión conforme lo pregonan el artículo 442 de la obra en cita.

De cara al marco normativo ya expuesto, advierte esta instancia desde ya, que ninguno de los hechos expuestos en el recurso incoado, se encajan como una excepción previa, ello a voces del Art. 100 del C. G. del P. en la medida que todas van dirigidas a atacar requisitos formales o sustanciales del título ejecutivo base de la acción, más no tienen como objeto corregir el procedimiento surtido a fin que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de nulidades procesales, que es el fin mismo de la excepción previa, resaltando que ésta ataca la validez de la actuación, más no la pretensión misma, como sucede en el presente asunto, de manera que no es procedente el estudio del recurso bajo el argumento de

estructuración de esta clase de excepción, pero ello no es óbice para que se exponga lo siguiente:

El Art. 422 del C. G. del P. establece los requisitos formales del título ejecutivo, cuyo tenor literal anuncia:

*“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 proferida por un 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 (...).”*

En consecuencia, sólo puede cobrarse ejecutivamente una obligación que de manera clara tenga el carácter de ser:

- **Expresa:** *“quiere decir que se encuentra debidamente determinada, especificada, y patente en el título”*
- **Clara:** *“consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; no puede haber duda de su objeto (crédito) ni de sus sujetos (acreedor y deudor), la obligación que no pueda entenderse en un solo sentido no tendrá claridad. El documento cuyo contenido es ambiguo, dudoso, o no entendible, no presta mérito ejecutivo”*
- **Exigible:** *“significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido esta (...).”¹*

Aunado a lo anterior igualmente se debe observar que: i.) la obligación debe constar en documento, ii.) El documento puede ser original, copia determinada o copia informal y iii.) Firma del deudor o de su causante.

Ahora bien, conforme a lo descrito y de cara al título ejecutivo allegado como sostén de la acción, que trata de un contrato de arrendamiento, se observa que cumple con los requisitos formales aludidos, ya que la obligación consta en un documento, el cual de su lectura se evidencia una manifestación de voluntad por parte de los aquí ejecutados, en obligarse a favor del demandante, implicando ello unas consecuencias jurídicas que dan origen al derecho de ejecutarlos mediante la presente vía. De otro lado, se advierte, que el convenio del cual se deriva o se fundamenta la presente ejecución, consta en un documento denominado contrato de arrendamiento, el cual se encuentra suscrito por los aquí demandados.

De igual manera es importante destacar, que del título ejecutivo (contrato de arrendamiento) emerge una obligación clara ya que es fácil comprensión en cuanto a lo adeudado y frente a quien se obligó a cancelar los valores pactados, expresa por cuanto emerge nítidamente la manifestación de voluntad de los aquí demandados, y exigible por cuanto según el libelo, el crédito demandado se encuentra insatisfecho, de manera que hasta lo aquí expuesto es evidente que el título ejecutado se ajusta a los parámetros legales para soportar la presente acción, de manera que es viable predicar, que no se configura excepción previa alguna por las razones expuestas en

¹ VELASQUEZ G, Juan Guillermo. Los Procesos ejecutivos. Décima tercera edición .librería Jurídica Sánchez R. Ltda Medellín. 2006. Pág. 49

párrafos precedente, como tampoco se estructura el recurso estudiado desde la óptica del Art. 430 del C. G. del P., puesto que no se configura ataque alguno a los requisitos formales del título ejecutivo, además de lo anterior téngase en cuenta que ha sido el mismo legislador conforme se advierte del contenido de la Ley 820 de 2003, quien ha otorgado valor ejecutivo a los contratos de arrendamiento como el anexado como sostén de la presente acción, de manera tal, que es evidente que la obligación derivada del mismo es ejecutable y exigible en contra de su deudor, sin requisito adicional alguno, pues así lo ha dispuesto la ley.

En conclusión y recapitulando, el recurso está llamado a fracasar, en la medida que como se anunció, la obligación demanda es clara, ya que de la lectura del contrato de arrendamiento es evidente y de fácil comprensión y sin hacer esfuerzos de interpretación, que los aquí demandados se obligaron en su calidad de arrendatarios a cancelar a favor del demandante, los cánones que se causaran con ocasión del arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 24 No.24-06 apartamento piso 3 de Bucaramanga, y si bien existieron prorrogas y por ende aumento del canon inicialmente pactado, lo cierto es, que no es necesario allegar dicha documentación para constituir el título y menos su claridad, pues se reitera, el Art. 14 de la Ley 820 de 2003, determinó que tan solo era necesario el contrato de arrendamiento para soportar la acción ejecutiva, de manera que solo se requiere dicho documento para tal fin, sin necesidad de anexar algún otro para configurar su exigibilidad y claridad, aspectos que se destacan se encuentran conformados en el presente asunto como se determinó en párrafos precedentes.

Así mismo y bajo los argumentos expuestos está llamado al fracaso el recurso, en lo que respecta a los alegatos de “...*incumplimiento de las obligaciones propias del arrendador (...)* por los daños del inmueble ocasionaron su entrega; 3. *Porque no entregó copia de los contratos a la parte arrendataria;* 4. *Porque el inmueble está sometido a régimen de propiedad horizontal y áreas comunes y no proporcionó el reglamento respectivo...*”, puesto que ninguno de estos hechos discute los requisitos formales del título ejecutivo, de manera que escapa de la naturaleza misma del medio de defensa interpuesto para su estudio, por lo que a todas luces se configura improcedente atacar mediante supuestos de hecho no descritos por el legislador la orden de apremio como aquí se hace por parte del apoderado judicial del demandado.

Conforme lo anterior y teniendo en cuenta que el recurso interpuesto por la pasiva gira en torno a un aspecto o circunstancia que no puede ser alegada por vía de recurso de reposición, el Despacho no accederá a la reponer la decisión atacada y así se anunciará en la parte resolutive de esta decisión.

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

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 24 de enero de 2018, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARA EXTEMPORANEO el recurso de reposición estudiado en la parte motiva de esta decisión en cuanto al demandado OMAR

PIÑERES MARTINEZ por las razones igualmente expuestas en el presente auto.

TERCERO: Por secretaria contabilícese los términos respecto del demandado JOSE ANTONIO ROA ORTIZ, en los términos establecidos en el inciso cuarto del Art. 118 del C.G del P., una vez vencido vuelvan las diligencias al Despacho para lo correspondiente.

NOTIFÍQUESE² Y CUMPLASE,

Firmado Por:

**JULIAN ERNESTO CAMPOS DUARTE
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 024 CIVIL MUNICIPAL 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:

270e7a056c5d4817c404eed127051ffd7fe85af5ab776f98257f021941a57d1d

Documento generado en 11/05/2021 03:13:13 PM

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

² El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.61 del 12 de mayo de 2021.