



## JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020)

<b>Clase de proceso</b>	<b>Ejecutivo de Mínima Cuantía</b>
<b>Demandante</b>	<b>Carolina Serrano Pinilla</b>
<b>Demandados</b>	<b>Hernán Granda Báez</b>
<b>Asunto</b>	<b>Decide recurso de reposición</b>
<b>Radicado</b>	<b>6800-14-0030-29-2020-00195-00</b>

### 1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE DECISIÓN

Corresponde al despacho decidir el recurso de reposición, impetrado por el vocero judicial de la demandante CAROLINA SERRANO PINILLA, contra la providencia de fecha 7 de septiembre de 2020, mediante la cual este Despacho libró mandamiento de pago por concepto de cánones de arrendamiento y negó librar mandamiento frente a las cuotas de admiración.

### 2. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

#### 2.1 TESIS DEL DEMANDADO RECURRENTE.

El vocero judicial del demandante CAROLINA SERRANO PINILLA fundamenta su descontento en contra del auto que negó librar mandamiento de pago por concepto de cuotas de administración, pues según sus voces en el contrato de arrendamiento, en su cláusula segunda, se plasmó que además del pago del canon tendría que pagarse directamente a la arrendadora, la cuota de administración y los servicios públicos, lo que significa que para el caso de marras no es aplicable el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, toda vez que no se trata aquí de una repetición de pagos, sino de un incumplimiento directo del ejecutado.

#### 2.2 TESIS DE LA CONTRAPARTE

No hubo pronunciamiento alguno como quiera que la contraparte no ha sido notificada aún.

#### 2.3 PARA RESOLVER SE CONSIDERA

El recurso de reposición tiene por objeto solicitar la revisión de la actuación surtida para que el mismo funcionario que la profirió advierta si su decisión contiene un



erro fáctico, procedimental, sustantivo o interpretativo que haga necesario modificarla o revocarla.

El artículo 318 del Código General del Proceso establece el trámite del recurso de reposición, señalando que debe presentarse en el término de tres días, siguientes a la notificación; presupuesto que aquí se otea.

De entrada, conviene señalar que un título ejecutivo es aquel documento contentivo de una obligación clara, expresa y exigible. Veamos: La claridad, hace referencia a que el mismo se entienda con su simple lectura. Expresa, cuando una obligación cuando se encuentra debidamente determinada y especificada y exigible, cuando pueda reclamarse el derecho en el contenido.

Lo anterior se encuentra plasmado en el artículo 422 del Código General del Proceso que a su tenor dicta:

*“(...) 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. (...)”.*

De manera que, resulta necesario que el fallador entre a determinar si la obligación traída como base de recaudo cumple con los requisitos de este mandato, pues no puede proferirse mandamiento de pago sin antes verificar los requisitos del título ejecutivo; aunado a ello, debe el operador respetar las ritualidades propias de cada caso para que lo sustancial del asunto pueda efectivamente tener prosperidad.

Puestas, así las cosas, se advierte que el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, es clara en establecer:

**“ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD.** *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”.*

Lo anterior traduce en que, frente a las deudas a cargo del arrendamiento por concepto de servicios públicos o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado por él, teniendo que presentar facturas, comprobantes o recibos que den cuenta de que asumió de su propio peculio el pago de dichas expensas para así deprecar el recobro por la vía ejecutiva a cargo del arrendatario, situación que no se cumplió en el caso de marras.

Sumado ello, es importante traer a colación lo preceptuado en el artículo 256 del C.G.P., esto es que, la falta del documento exigido por la ley para probar la existencia o validez de un acto o contrato no puede suplirse por otra prueba, lo que aquí ocurre, pues no puede pretender el demandante que se supla el documento que prueba el pago de las expensas comunes por una cláusula plasmada en el contrato, pues la ley es clara en indicar cuál es el título que debe presentar el arrendador para cobrar las expensas comunes o servicios públicos dejados de pagar por el arrendatario.

Por otra parte, en lo que respecta a la manifestación del recurrente en que el juzgado omitió requerirlo en el auto de inadmisión para que allegara los recibos de pago de las cuotas de administración, es preciso indicarle que la Ley 820 de 2003 es clara en establecer los requisitos que deben cumplir los arrendadores para lograr el pago de las deudas en cabeza de los arrendatarios, lo que significa que era su carga allegar el documento idóneo para lograr el pago de dichas sumas de dineros y en caso de no cumplir con ello deberá asumir las consecuencias de su incuria. En este orden de ideas, conforme a lo preceptuado en el artículo 430 del C.G.P. el juez está en la obligación de librar mandamiento basado en los documentos allegados por el demandado y los cuales presten mérito ejecutivo, sin que sea deber del juez solicitar previamente dichos documentos a la parte activa.

Ahora, según el quejoso, el arrendatario se comprometió a pagar las cuotas de administración directamente al arrendador quedando tal obligación plasmada en el contrato de arrendamiento, por lo que en el caso de la referencia no es posible aplicar la Ley 820 de 2003, ante lo cual es importante recordarle al recurrente que las cuotas de administración son obligaciones *propter rem*<sup>1</sup>, lo que significa que a

---

<sup>1</sup> Según el diccionario panhispánico jurídico de la Real Academia Española, la obligación *propter rem*, es aquella que sigue a la propiedad del bien, independientemente de quien sea su titular.  
<https://dpej.rae.es/lema/obligaci%C3%B3n-propter-rem#:~:text=Adm.de%20quien%20sea%20su%20titular>.



pesar del acuerdo privado que hayan suscrito los contratantes, será el propietario quien finalmente está obligado a pagarlos.

Para concluir, se hace la salvedad que, si bien en este momento no es procedente librar mandamiento de pago por las cuotas de administración deprecadas por el demandante, teniendo en cuenta lo antes mencionado, no quiere decir esto, que el actor no pueda hacer valer dicho pago con posterioridad, pues de cumplir con los requisitos enunciados podrá solicitar el pago de tales expensas, para cual deberá acatar las disposiciones de la Ley 820 de 2003.

Lo anteriormente expuesto es razón suficiente para que no haya lugar a revocar el auto de fecha 7 de septiembre de 2020.

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

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 7 de septiembre de 2020, por lo expuesto en el parte motiva.

**NOTIFIQUESE**

**Firmado Por:**

**GELBER IVAN BAZA CARDOZO**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 029 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:

**86ab70fffb85846a0df02ff8e7042af812ef5425724c49de7cf4028c5eb382c2**

Documento generado en 21/09/2020 01:47:57 p.m.