

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### **RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL - FAMILIA DE DECISIÓN IBAGUÉ - TOLIMA**

Magistrado Sustanciador: Ricardo Enrique Bastidas Ortiz.

Ibagué, seis (6) de agosto de dos mil veinte (2020).

Referencia: Ejecutivo singular de Jorge Enrique y German Antonio Alvira Gamboa contra Agustín Díaz Padilla. Radicación Nro. 73-585-31-03-001-2018-00088-01.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada contra la sentencia proferida el cuatro (4) de julio de dos mil diecinueve (2019) por el Juzgado Civil del Circuito de Purificación dentro del asunto de la referencia.

#### **I. ANTECEDENTES**

1.- Jorge Enrique y German Antonio Alvira Gamboa solicitaron por intermedio de apoderado judicial que se librara mandamiento de pago a su favor y en contra de Agustín Díaz Padilla por la suma de “\$116.550.00 contenida en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha 1 de julio de 2017, QUE SE PRORROGÓ DESDE EL DÍA 1 DE ENERO DEL 2018 AL 31 DE JUNIO DEL 2018. Suma de dinero pagadera a más tardar entre el día 1 de julio del 2018 al 15 de agosto del mismo año y equivalente al 60% del valor total del arrendamiento...”.

*“Por la suma de...\$77.700.000 contenida en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha 1 de julio de 2017, QUE SE PRORROGÓ DESDE EL DÍA 1 DE ENERO DEL 2018 AL 31 DE JUNIO DEL 2018. Suma de dinero pagadera a más tardar...el 30 de agosto del 2018 y equivalente al 40% del valor total del arrendamiento...”.*

Los anteriores valores, junto a los intereses legales desde que se hizo exigible la obligación y hasta cuando se verifique el respectivo pago.

Como sustento de tales pedimentos, argumentan los ejecutantes que celebraron con el ejecutado contrato de arrendamiento de un predio rural denominado el “Cucharo” de extensión de 112 hectáreas ubicado en el Municipio de Saldaña “para el cultivo de arroz” y “con una vigencia de 6 meses contados a partir del 1 de julio de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017...”, obligándose Díaz Padilla a pagar las sumas de dinero cobradas.

*“Cumplido el término del contrato inicial el demandado no entregó el lote materia de arrendamiento si no que al contrario cultivó nuevamente el mismo por lo tanto dicho contrato de arrendamiento se prorrogó...en todas y cada una de sus cláusulas ya que ninguna de las partes manifestó su voluntad expresa de darlo por terminado. Y el arrendatario procedió a su cultivo nuevamente ejecutando nuevamente el contrato de arrendamiento...”. Al prorrogarse el contrato debía pagarse el canon de arrendamiento pactado sin que el arrendatario ejecutado lo haya hecho, además de adeudar otras sumas de dinero del período anterior y de “agua fija y volumétrica y demás costos...”. Pese a los requerimientos verbales no ha pagado y “...el arrendatario argumenta que es muy caro el arrendamiento, pero ello no le ha impedido cultivar el lote*

*materia del contrato de arrendamiento, en lugar de hacer la entrega del mismo...”.*

*“El contrato de arrendamiento base del recaudo ejecutivo contiene obligaciones expresas, claras y actualmente exigibles...” (Fls. 13 a 17 C1).*

2.- Mediante auto del 10 de septiembre de 2018 se libró mandamiento de pago en la forma solicitada y enterado de la ejecución emprendida, Agustín Díaz Padilla se opuso a los hechos de la demanda, pretensiones y formuló como excepciones de mérito las denominadas *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*; *“ausencia de título ejecutivo”*, *“inexistencia de la obligación”*; *“falta de claridad del título ejecutivo”*; *“cobro de lo no debido”*; *“mala fe de los demandantes”* y la *“innominada”*. (Fls. 156 a 166 C1).

3.- Luego de surtidas las etapas procesales, en audiencia celebrada el 4 de julio de 2019 el juzgado de conocimiento decidió declarar no probadas las excepciones propuestas y ordenó seguir adelante la ejecución. En esencia, consideró que sí existía legitimación por pasiva por cuanto se demanda al arrendador y no hay intención de demandar al subarrendatario amén que no hubo notificación de dicho subarrendamiento. Indica que no se pide la *“cláusula penal”* sino la obligación principal y por ello no hay impedimento para ejecutar. Afirmó que los ejecutantes creyeron que el contrato se renovó pues según el entendimiento del *a-quo* *“hubo una reunión el 20 de enero de 2018 para tratar lo concerniente al pago del arrendamiento”* y que como el demandado estuvo en el bien durante el primer periodo del año 2018 *“por cuenta de recolectar la cosecha que fue sembrada en el año 2017”*, ello encaja en lo consagrado en el artículo 2.104 del Código Civil y por ende se presentó una *“prórroga del contrato de*

*arrendamiento pactado entre las partes y en las mismas condiciones de antes”.*

Adujo que el pago del canon de arrendamiento no estaba sujeto a la cosecha que se hiciera o a la dificultad de siembra de la misma; y pese la duplicidad de contratos firmados, estaba claro cuál fue el contrato de arrendamiento que hicieron valer las partes pues el mismo ejecutado lo presentó ante usosaldaña, luego, es una obligación que proviene del deudor prorrogada para el semestre A del 2018 y que de su tenor literal se extrae el valor a pagar que no ha sido cancelado. Finalmente dijo que de conformidad con el artículo 20 numeral 2° y 4° del Código de Comercio, la obligación es mercantil y por ello se deben de reconocer intereses moratorios más no civiles.

4.- Frente a dicha decisión la parte ejecutante interpuso recurso de apelación alegando básicamente lo aducido al momento de formular las excepciones de mérito. Expresó que de conformidad al contrato de arrendamiento que es ley para los contratantes según doctrina jurisprudencial, no existe una obligación clara, expresa y exigible, pues lo pactado atendiendo las cláusulas novena y décima fue que una vez terminado el contrato debía entregarse el lote, de lo contrario se pagaría un millón de pesos diarios más los intereses pertinentes, además de la facultad de los arrendadores de iniciar el lanzamiento sin requerimiento alguno, por ello no se puede hablar de una cláusula penal sino de las consecuencias ante un eventual incumplimiento; tampoco hablarse de *“prórroga automática”* que además no fue pactada como tampoco se acordó el inicio de una acción ejecutiva. Recalca que no se dan los presupuestos del artículo 2014 del Código Civil, *“pues lo que ocurrió fue que por cuestiones ajenas a la voluntad de mi representado...fue necesario sobrepasar el término del contrato para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes*

*correspondientes a la campaña B del año 2017, y entonces ahí si podríamos hablar de prórroga por el tiempo - necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes - como lo señala el señor juez en su confusión -...". Precisa que la "utilización del predio para el año 2018, obedeció de manera exclusiva a la recolección de la campaña B del año 201[7], pero jamás a la campaña A de dicho año, pues tal cosecha jamás se inició y mucho menos se ejecutó, luego mal puede hablarse de la prórroga automática del contrato como lo entiende el señor juez. No se puede desconocer el hecho probado en el expediente, que desde el año 2010 cuando mi cliente empezó a explotar el predio, siempre se firmaron los contratos (dos ejemplares con valor de canon diferente) por cada cosecha, luego para la campaña A de 2018, se debía haber firmado igualmente el contrato, pero no se hizo por cuanto las partes nunca acordaron tal explotación...", jamás fue contratada siendo así de mala fe el actuar de los actores.*

*Manifiesta que es inexistente la obligación, amén que "no se pagó el precio de la campaña A de 2018 y por ello no se ejecutó y las partes jamás manifestaron por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, pues lo que hubo fue un atraso en la explotación de la cosecha B de 2017, lo cual mi cliente, a través de su subarrendatario, hizo de buena fe, teniendo en cuenta que en cosechas anteriores se habían presentado situaciones similares y no hubo ningún inconveniente...". Los actores dejaron a un lado la buena fe ya que el predio sí fue arrendado para la explotación del cultivo de arroz y que "hubo problemas con el suministro de agua por el factor climático que demoraron la explotación de la campaña B del año 2017 por el señor Mario Augusto Díaz subarrendatario..."*

*Enfatiza que la cosecha correspondiente a la campaña A del 2018 no fue explotada pues la última y eso que faltando por explotar*

uno de los lotes del predio de mayor extensión, fue la campaña B del 2017 y a través del subarrendatario Mario Augusto Díaz Ruiz según contrato de arriendo firmado con el demandado, quien por ello debió citarse a este juicio para hacer valer sus derechos. Refiere que si en gracia de discusión se tiene por prorrogado el contrato, no puede hacerse efectiva la totalidad del canon porque éste se afecta al no saberse a ciencia cierta cuál fue el área explotada en la última cosecha realizada en el período B del año 2017.

Aduce que existen dos contratos idénticos que solo se diferencian del precio del canon de arrendamiento y por ello no es posible atender el que reclaman los actores cuando el demandado dice que es el de menor valor, no habiendo así una obligación clara, expresa y exigible.

Finalmente alega que no es posible el cobro de interés moratorios ya que *“estamos frente a una presunta obligación originada de una relación meramente civil...y mal puede aplicar unos intereses comerciales...”*, pues *“...no se trata de una obligación de origen comercial...”* (Fls. 198 a 212 C1).

5.- Mediante auto del 11 de junio del 2020 y dando aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 del mismo año, se corrió traslado para que la parte apelante dentro del término de cinco (5) días sustentara el recurso de apelación, lapso dentro del cual el extremo procesal inconforme expresó de manera escrita los fundamentos fácticos y jurídicos ratificando en similares términos lo expuesto ante el juez de primer grado y lo aducido en las excepciones de mérito propuestas con la contestación a la demanda ejecutiva. Frente a ello la contraparte descorrió el traslado oponiéndose a la apelación y sustentación realizada.

## II. CONSIDERACIONES:

1.- Los presupuestos procesales entendidos como los requisitos mínimos que deben estar presentes para proferirse sentencia se encuentran plenamente estructurados. De otro lado, no se observa vicio capaz de invalidar lo actuado, por lo que procede esta Sala a decidir de fondo el asunto presentado a estudio.

Frente a la legitimación en la causa como en todo asunto en que esté por medio un contrato lo es por activa y por pasiva en línea de principio quienes intervinieron en su celebración, litisconsorcio necesario que en cualquiera de las dos partes de la contienda impone que se encuentren todos los contratantes. Para el caso la legitimación en la causa no genera ninguna duda, dado que al tenor del contrato de arrendamiento base de ejecución suscrito el 1° de junio de 2017, los litigantes coinciden con los entonces contratantes, por un lado, German Antonio y Jorge Enrique Alvira Gamboa en calidad de arrendadores-ejecutantes, y del otro, Agustín Díaz Padilla en su condición de arrendatario-ejecutado<sup>1</sup>, luego, se encuentra debidamente integrado el contradictorio sin que pueda admitirse deficiencia en el extremo pasivo por no haberse citado y vinculado al subarrendatario del inmueble Mario Augusto Díaz Ruiz<sup>2</sup>, pues además de no obrar prueba de la notificación de dicho subarrendamiento a los arrendadores, una es la relación contractual entre los ejecutantes y el ejecutado y otra la de éste y el subarrendatario, de ahí que, en un comienzo, no se puedan entremezclar.

2.- A voces del artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan

---

<sup>1</sup> Fls. 2 y 3 C1.

<sup>2</sup> Fls. 4, 148 a 150 C1.

del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, aparte de las que emanen de providencias de condena, de liquidación de costas o de honorarios de auxiliares de la justicia.

Como es sabido y en punto a esos requisitos, la obligación debe constar en documento, pero además debe ser clara, expresa y exigible. En relación con la claridad de la obligación, jurisprudencia y doctrina autorizada coinciden en que ella hace relación a la lectura fácil de la misma, razón por la cual se descartan las obligaciones ininteligibles, confusas, o las que no precisan en forma evidente su alcance y contenido. La obligación es expresa cuando de ella se hace mención a través de las palabras, sin que para deducirla sea necesario acudir a racionios, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental. Por eso, ésta noción descarta las obligaciones implícitas o presuntas, las cuales, se repite, no pueden exigirse ejecutivamente. La obligación es exigible cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición, o porque estándolo, el plazo se ha cumplido o ha acaecido la condición.

Dicho estudio entonces, además de reclamarse por vía de alzada, refulge necesario tal como la jurisprudencia de la especialidad ha tenido la oportunidad de enfatizar frente al deber que tiene el juez, incluso el *ad-quem*, de hacer revisión oficiosa e integral del título al momento de fallar sin diferenciar entre requisitos formales o sustanciales<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Ver sentencia STC 14164 de 11 de septiembre de 2017, en la que se remitió la Corte Suprema de Justicia a lo sostenido en sentencias STC 18432 de 15 de diciembre de 2016 y STC 4808 de 5 de abril de 2017, mismo que a su vez ha sido reiterado, entre otras, en sentencias STC 14595 de 14 de septiembre de 2017, STC 433 de 24 de enero de 2018 y STC 3185 de 7 de marzo de 2018.

2.1.- En el caso *sub examen* el recurso de alzada se encuentra edificado prácticamente sobre la misma base propuesta al formular las excepciones de fondo y se encamina a desvirtuar la ejecución emprendida; en lo cardinal, se alega que no existe una obligación clara, expresa y exigible ya que no hubo “*prórroga del contrato de arrendamiento*” como lo dijo el *a-quo*, puesto que nunca se contrató la explotación del período A del 2018 pues lo que hubo fue un atraso en la “*recolección de la campaña B del año 2017*”. No se pagó ningún precio por la primera campaña del 2018, tampoco aparece la intención inequívoca de quererse perseverar en el contrato de arrendamiento que venía siempre firmándose y frente a la etapa o semestre cobrado no se hizo nuevo documento; además, las consecuencias del acuerdo son otras diferentes que no la “*prórroga*” o facultad de ejecutar.

3.- Para un mejor entendimiento del asunto y tomando en consideración que el documento contentivo de la relación contractual base de ejecución no es tan extenso, se procede a la transcripción del mismo:

*“Conste por el presente documento, que nosotros, GERMAN A. ALVIRA GAMBOA y JORGE E. ALVIRA GAMBOA, mayores de edad e identificados como aparece debajo las firmas, y quienes para este contrato obran como SUBARRENDADORES por una parte y AGUSTIN DIAZ PADILLA, por la otra, quien se denominará EL ARRENDATARIO, se ha celebrado contrato de arrendamiento, contenido en las cláusulas que a continuación se expresan: PRIMERA: Los subarrendadores dan en subarrendamiento a DIAZ PADILLA y este declara recibir a tal título, el predio EL CUCHARO ubicado en jurisdicción del municipio de Saldaña, de 112 hectáreas con las siguientes colindancias: por el NORTE con la pista de aterrizaje de propiedad de RUTH GAMBOA de ALVIRA y carreteable que conduce a la vereda del Cairo; por el SUR con el lote de Antonio Sánchez, Jorge castro y Florentino Rodríguez; por el OCCIDENTE con predios de Florentino Rodríguez y por el ORIENTE con lote de José Gutiérrez. SEGUNDA: El termino de duración del presente contrato es de SEIS MESES (6) Contados desde el día primero (1) de Julio de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017). TERCERA: EL canon de arrendamiento, es de la suma de CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 194.250.000) a razón de un millón setecientos cincuenta mil pesos la hectárea (1.750.000) que se pagaran así: el sesenta por ciento (60%) es decir la suma de \$ 116.550.000 entre el 1 de julio y el 15 de agosto de 2017 y el restante cuarenta por cierto (40%) ósea la suma de \$ 77. 700.000 el 30 de agosto de 2017. El arrendatario declara que ya ha recibido el lote en mención. QUINTA:*

*Todas las tarifas y demás cuotas, con excepción de la construcción de la posible nueva bocatoma, serán pagadas por el ARRENDATARIO. SEXTA: Cualquier clase de mejoras que haga el arrendatario, quedaran al final del contrato de propiedad del propietario del inmueble. SEPTIMA: Los cercos serán sostenidos en buena forma por el ARRENDATARIO. OCTAVA: EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar en todo o en parte del terreno, ni ceder el presente contrato, sin el previo y escrito consentimiento de los subarrendadores. NOVENA: EL ARRENDATARIO deberá entregar el lote en la fecha de la terminación del contrato y si no lo hace, pagará la suma de UN MILLON DE PESOS diarios más los intereses pertinentes. DECIMA: Vencido el contrato, LOS SUBARRENDADORES podrán iniciar el lanzamiento sin necesidad de requerimiento alguno y/o de los requisitos de que habla la ley en el artículo 2035 del código civil. ONCEAVA: Los arrendatarios se hacen solidarios con USOSALDAÑA con el pago de todos los servicios, solo por expresa exigencia obligatoria de dicha entidad, aclarando que, únicamente lo estará, conforme a la ley y los límites indicados en la jurisprudencia de la materia. DOCEAVA: Los subarrendatarios conforme al contrato celebrado con la dueña del inmueble, autorizan, para que en nombre y representación de la propietaria, actúe con voz y voto en las asambleas y reuniones de USOSALDAÑA, a su arrendatario principal, señor AGUSTIN DIAZ PADILLA. En señal de aceptación, se firma ante testigo en la ciudad de Girardot el primero (1) de junio del año dos mil diecisiete (2017)...” (Subrayado propio).*

Bajo ese panorama fáctico, jurídico y con miras a desatar el recurso interpuesto contra la sentencia censurada, la Sala advierte que el título ejecutivo aducido para impulsar el cobro forzado está constituido por el transcrito contrato de arrendamiento en el cual se pactó una duración de seis meses y como canon el valor de \$194.250.000 que se pagarían en la forma y fechas estipuladas en la cláusula tercera.

Es decir, que apreciado dicho documento permite identificar un extremo deudor, una parte acreedora y una obligación clara de pagar los cánones de arrendamiento por el período comprendido entre el “*primero (1) de julio de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017)*”, luego, respecto de ese espacio temporal no habría discusión pues el título ejecutivo se encontraría estructurado.

Empero, como lo ejecutado según el libelo introductor no es ese período semestral sino el siguiente comprendido entre el 1° de

enero de 2018 al 31 junio de 2018, es ahí donde el asunto se pone gaseoso.

Realmente, por ahora no obra documento alguno que respalde de manera clara e inequívoca dicho cobro, pues al haberse terminado el contrato de arrendamiento dada la expiración de su plazo, no volvió a firmarse otro contrato con los nuevos términos como por años fue costumbre entre las partes<sup>4</sup>, de ahí que, aflore la ausencia de título ejecutivo y por ende la inexistencia de una obligación clara, expresa y exigible.

3.1.- La parte ejecutante sin señalar cuál era su fundamento jurídico, aduce que el contrato de arrendamiento se “*prorrogó*”, a lo cual se opone el extremo pasivo no obstante el juez de primera instancia halló razonable la mentada “*prórroga*”.

Es que, nótese como el *a-quo* para llegar a esa conclusión, debió analizar los presupuestos consagrados en el artículo 2014 del Código Civil y luego de dar por sentado, según su criterio, que hubo “*renovación y/o prórroga*” a la cual se refirió de manera indistinta no siendo lo mismo<sup>5</sup>, continuó por esa senda desestimando las restantes excepciones de fondo y ordenó seguir adelante con la ejecución. Es decir, debió inmiscuirse en el estudio de si existió o no “*prórroga*” del contrato de arrendamiento para ahí si poder determinar si encontraba eco la pretensión ejecutiva; le incumbió hacer un esfuerzo racional y probatorio para establecer una obligación clara, expresa y

---

<sup>4</sup> Fls. 107 a 147 C1.

<sup>5</sup> La renovación no se confunde con la prórroga del contrato, “*el renovado es uno nuevo*” (Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, sentencia de 20 de noviembre de 1971, CXXXVIII, 482 y ss; cas. civ. sentencias de 24 de septiembre de 1985 CLXXX, 431; 31 de octubre de 1994, exp. 3868; 7 de julio de 1998, rad. 10825; 8 de octubre de 1997, exp. 4818; 27 de julio de 2001, exp. 5860; 24 de septiembre de 2001, exp. 5876, 14 de abril de 2008, 2001 00082 01), y el prorrogado el mismo. La prórroga mantiene idéntico el contrato, no se presenta más sino por acuerdo anterior al vencimiento del plazo y lo continúa en las condiciones primarias por un período igual (artículos 218 [1], 520, 829, 1425 [“*prorrogado por un período igual*”], 1510, 1685, 1686, 1712, 1891C. de Co). C.S.J. sentencia del 30 de agosto de 2011. Referencia: 11001-3103-012-1999-01957-01. M.P. William Namén Vargas.

exigible lo que rompe con la esencia de la acción ejecutiva que es especial. Para ser más precisos, del sólo documento base de ejecución que es simple y no complejo, no logró el juzgador de conocimiento acreditar una obligación diamantina como la que se exige en esta clase de asuntos sino que le correspondió hacer esfuerzos de *“interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor”*<sup>6</sup>, gestión que precisamente no es llamada a ser necesaria ante la claridad, expresividad y exigibilidad que debe contener el título ejecutivo.

De ese modo, considera la Sala que esa controversia de si se configura o no la tácita reconducción contemplada en el artículo 2014 del Código Civil, es un asunto que debe dilucidarse por los cauces del proceso declarativo y de ser positiva a los intereses de los actores, ahí si quedarían habilitados y a lo mejor mediante un título ejecutivo complejo hacer valer su derecho de cobro, sin perjuicio eso sí y ante un eventual quebranto, del poder iniciar otras acciones que la ley les otorgue o que de los términos del mismo contrato refuljan. Ciertamente, una discusión de ese talante escapa a las características prístinas que envuelven el proceso ejecutivo, máxime, cuando no estamos frente a un inmueble de vivienda urbana o un local comercial como para poder ver las cosas desde otra perspectiva.

Si en gracia de discusión se diera por sentada la configuración de la tácita reconducción, piénsese no más que tocaría entrar a definir si la misma operó por los seis (6) meses de duración que contempla el contrato de arrendamiento y que es precisamente lo ejecutado, o por un tiempo menor y *“necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos...”* como lo preceptúa dicho canon y que según lo afirmado por el ejecutado en interrogatorio de parte él sólo estuvo

---

<sup>6</sup> Código General del Proceso. Parte Especial. Hernán Fabio López Blanco. Segunda Edición-2018. Pág. 404.

en el predio dos o tres meses del semestre A del 2018 no por una renovación sino acabando de recoger la cosecha anterior; contraposición de las partes que entonces, para un lado o para el otro y en el escenario jurídico pertinente no siendo este el adecuado, debe estar plenamente resuelta y apoyada probatoriamente, lo que aquí a pesar del *a-quo* considerar que se daba la mentada figura jurídica, no morigeró dicha circunstancia, siguiéndose, así no más, la ejecución por todo lo pedido.

En verdad, ese análisis del comportamiento omisivo o activo de las partes en torno a las reglas contractuales que tenían pactadas y de cara a establecer si se configura alguno de los presupuestos que exige la norma para entender una tácita reconducción - pago subsiguiente de la renta o un hecho inequívoco de las partes de su intención de perseverar en el arriendo -, son cuestiones que deben evaluarse en proceso declarativo y no en esta acción ejecutiva que para su prosperidad debe partir de la lucidez del documento base de ejecución; aquí, como se vio, no se allegó título ejecutivo frente al período cobrado y tampoco es posible en este juicio como se viene ilustrando, extender los efectos del contrato de arrendamiento anterior para hacer valer el cobro de otro lapso, situación que mucho menos se puede sobreentender o presumir y si así lo fuera, esas obligaciones *“salvo que la ley disponga lo contrario no son demandables por vía ejecutiva”*<sup>7</sup>

3.2- De mantenerse ese análisis (tácita reconducción), por demás forzado dada la naturaleza de esta acción, rayaría con los requisitos que debe contener el título ejecutivo, especialmente el de ser una obligación expresa, pues ésta no lo es *“cuando haya de hacer explicaciones, deducciones o cualquier otro tipo de rodeos mentales para explicar qué es lo que ‘virtualmente’ contiene. En*

---

<sup>7</sup> *Ibidem* 6.

*otras palabras, no prestará mérito ejecutivo la obligación virtual. Si se permitiera ingresar al ejecutivo con una obligación de este tipo, prácticamente el requisito de expreso habría que predicarlo del interprete y no de la obligación, lo que resultaría atentatorio de los derechos del ejecutado que tendría que recurrir y defenderse de construcciones mentales y no de realidades manifiestas”<sup>8</sup>*

4.- En consecuencia, aflora palmar que respecto del espacio temporal que enmarca la presente ejecución, no obra título ejecutivo que ampare la obligación cobrada, pues de una simple lectura al documento base de ejecución examinado se advierte que hace alusión a otro lapso y además, reiterase, el contrato de arrendamiento no puede en estos momentos y como se explicó, amplificar sus efectos para cobijar el cobro de otro período, todo lo cual desgaja en una falta de obligación clara, expresa y exigible.

5.- Es más, conforme a los lineamientos contractuales que las partes establecieron bajo la autonomía de su propia voluntad, obsérvese como la consecuencia por la terminación del contrato de arrendamiento no era precisamente una prórroga automática o renovación de la relación contractual, sino que según la cláusula novena al no entregarse el inmueble por parte del arrendatario a la fecha de culminación del contrato, debía pagar “...la suma de UN MILLON DE PESOS diarios más los intereses pertinentes...”, a lo que se agregó en la estipulación siguiente que los demandantes “...podrán iniciar el lanzamiento sin necesidad de requerimiento alguno...”, luego, los mismos contratantes determinaron las reglas para regular lo que acontecería una vez expirara el contrato de arrendamiento, no viéndose por ningún

---

<sup>8</sup> Parra Quijano. Derecho Procesal Civil. Parte Especial. Pág. 265. Posición compartida por el doctrinante Hernán Fabio López Blanco. Código General del Proceso. Parte Especial. Segunda Edición-2018. Pág. 405.

lado que el resultado fuera postergar en iguales términos el acuerdo contractual.

6.- Baste lo dicho para revocar la sentencia apelada y en su lugar declarar probada las excepciones de mérito llamadas “*ausencia de título ejecutivo*” e “*inexistencia de la obligación*”; consecuentemente ordenar el levantamiento de medidas cautelares e imponer condena por concepto de costas y perjuicios - Arts. 365 y numeral 3° del 443 Código General del Proceso -.

### **III. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, Sala Civil-Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

Primero: Revocar la sentencia proferida el 4 de julio de 2019 por el Juzgado Civil Circuito de Purificación Tolima; en su lugar, declarar probadas las excepciones de fondo denominadas “*ausencia de título ejecutivo*” e “*inexistencia de la obligación*”, según se motivó.

Segundo: En consecuencia y por lo antes considerado, negar seguir adelante la ejecución.

Tercero: Levantar las medidas cautelares solicitadas y decretadas en este asunto, si aún continúan vigentes. Oficiese.

Cuarto: Condenar en costas y perjuicios a la parte ejecutante. Fijense como agencias en derecho de esta instancia la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Las

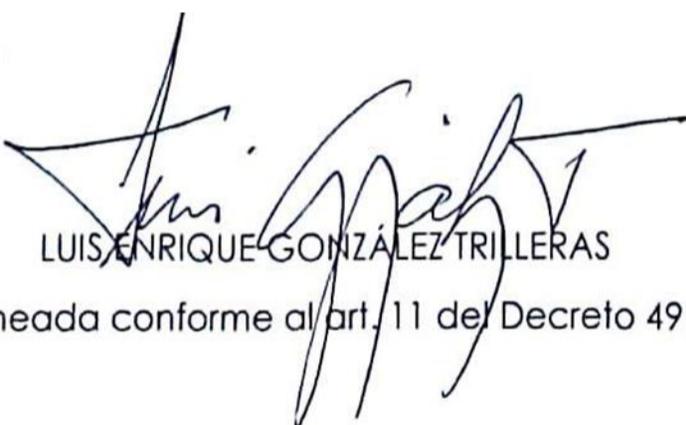
agencias en derecho de primera instancia serán fijadas por el *a-quo* y la liquidación de las costas se hará concentradamente por el juzgado de conocimiento - Arts. 365 y 366 C.G.P. -.

Esta sentencia fue discutida y aprobada en Sala de Decisión llevada a cabo el 30 de julio de 2020, tal como consta en el acta Nro. 026.



RICARDO ENRIQUE BASTIDAS ORTIZ  
Magistrado

Firma escaneada según Decreto 491 de 2020



LUIS ENRIQUE GONZÁLEZ TRILLERAS  
(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020)



MANUEL ANTONIO MEDINA VARÓN  
Magistrado

Firma escaneada según Decreto 491 de 2020

