

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Villamaría, Caldas, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintidós (2022). Paso a Despacho de la señora Juez el proceso 2021-318, haciéndole saber la parte demandante presentó recurso de reposición en contra del auto que libró mandamiento de pago. Sírvase proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA  
SECRETARIA**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL**

Villamaría, Caldas, Dieciséis (16) de febrero del dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 2021-318  
Interlocutorio Nro.226

La apoderada de la parte demandante interpone recurso de reposición en contra de la providencia de fecha 25 de enero del 2022 a través de la cual se libró mandamiento de pago dentro del presente proceso EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA y se abstuvo de librar mandamiento de pago por las reparaciones locativas.

Fundamenta su inconformidad que no le asiste razón al despacho, por cuanto la obligación de pagar las reparaciones locativas por parte del arrendador se pactó en el contrato de arrendamiento en la cláusula Décima, la cual reza: "CLAUSULA DECIMA-REPARACIONES. -EL ARRENDATARIO estará obligado a realizar todas las reparaciones locativas que se deriven de hechos que causen daños al bien inmueble y provengan por causa suya o la de sus dependientes. En igual sentido, responderá por las reparaciones necesarias del bien inmueble. Dichas reparaciones habrán de hacerse con material esos elementos de igual calidad, características y formas que se tuvieron al momento de la suscripción de este contrato y que se describen en la cláusula decima novena"

Se tiene que, es el contrato de arrendamiento el título ejecutivo del cual emanan las obligaciones recíprocas de las partes, los gastos locativos realizados al inmueble después de su entrega se realizaron por el mal

estado de conservación del mismo por parte del arrendatario y los demás ocupantes del inmueble.

Según el auto que libró mandamiento de pago, se está desconociendo una obligación pactada en el contrato de arrendamiento en cabeza del arrendatario y deja la responsabilidad de asumir dichos gastos al arrendador, siendo este el directamente perjudicado no solo al tener que asumir gastos de daños y pintura por el mal estado del inmueble al momento de la entrega, sino también porque los arrendatarios incumplieron en el pago de los cánones de arrendamiento y facturas de servicios públicos, es decir que estos incumplieron con las obligaciones emanadas de dicho documento.

Aunado a lo anterior, se tiene que los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil Colombiano establecen las obligaciones a cargo del inquilino:

“Artículo 2028. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

Artículo 2029: Será obligado especialmente el inquilino:

1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen.
2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.
3. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado, bajo todos estos respectos, a menos que se pruebe lo contrario.

Artículo 2030: El inquilino es, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas.

La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves.”

Según los artículos transcritos, se evidencia que el pago de los arreglos locativos son obligaciones del inquilino que operan Ipso iure, es decir por ministerio de la ley.

## **CONSIDERACIONES**

Sea lo primero advertir que el recurso de reposición se interpuso en el término establecido en el art. 318 del CGP, esto es, dentro de los tres días siguientes a la notificación por estado del auto, cumpliendo de esta manera con las exigencias consagradas en dicha norma, por lo tanto, el mismo habrá de resolverse.

Ahora bien, la reposición es un medio de impugnación autónomo que tiene su propia finalidad: que sea revocado, es decir dejarlo sin efecto totalmente; reformarlo, que conlleva a que se deje vigente una parte y sin efecto otra; por ello se exige su sustentación, esgrimiendo cual es la finalidad pretendida y el porqué de la inconformidad.

El recurso interpuesto se resolverá de plano, toda vez que la litis aún no se ha trabado y resulta innecesario correr un traslado a una persona que no se encuentra notificada.

En el escrito demandatorio inicial pretende la parte ejecutante se libre mandamiento de pago entre otros, por los siguientes conceptos:

- Por Recibo de Caja menor correspondiente a pago por cambio e instalación de vidrio para ventana fija de fecha del 19 de noviembre de 2020, Por la suma de NOVENTA MIL PESOS (\$90.000). –
- Por Recibo de Caja menor correspondiente a pago de Mano de Obra por pintura de casa con dirección Número 3 -76 Barrio Puertas del Sol-Manizales, de fecha del 20 de febrero de 2021, por la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000).-
- Por Factura de venta número 1948 de Almacén Todocolor de fecha del 10 de febrero de 2021, por concepto de materiales para pintar el inmueble, por el mal estado en el cual se encontraban las paredes del mismo, con dirección Número 3 -76 Barrio Puertas del Sol-Manizales, de fecha del 20 de Febrero de 2021, por la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$367.300).

Soporta dichas pretensiones en recibos de caja menor que dan cuenta de unos pagos.

El contrato de arrendamiento adosado y cuyo documento es el título que se pretende cobrar en su cláusula DÉCIMA-REPARACIONES. Establece que -EL ARRENDATARIO estará obligado a realizar todas las reparaciones locativas que se deriven de hechos que causen daños al bien inmueble y provengan por causa suya o la de sus dependientes. En igual sentido, responderá por las reparaciones necesarias del bien inmueble. Dichas reparaciones habrán de hacerse con material esos elementos de igual calidad, características y formas que se tuvieron al momento de la suscripción de este contrato y que se describen en la cláusula décima-novena.

Si bien las partes pactaron que el arrendatario está obligado a realizar todas las reparaciones que se derivan de los hechos que causen daños, estos daños deben determinarse de manera clara y ser comunicada al arrendatario para que este acepte los costos de dichas reparaciones incluida la mano de obra, pues no puede olvidarse que de conformidad con el artículo 422 del CGP pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba en su contra; y en el caso a estudio los recibos de pago no provienen del deudor.

Ahora bien, en el presente evento, se observa que el documento adjunto como base de la ejecución (facturas de caja menor) no contienen la aceptación expresa del contenido de la factura, constancia que el demandado es efectivamente deudor del título en comento conforme el artículo 1º de la Ley 1231 de 2008, es decir que los documentos allegados no configuran título que permita a esta operadora jurídica librar mandamiento de pago o que del contrato de arrendamiento se desprenda de manera detallada que el arrendatario asumirá el pago de las reparaciones locativas y que para el cobro de ellas la parte ejecutante solo deberá presentar facturas de las mismas.

Circunstancia esta que no se visualiza en los anexos de la demanda, por lo dicho anteriormente considera esta falladora que no es necesario hacer más elucubraciones para determinar que no se repondrá el auto recurrido.

De conformidad con lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA CALDAS

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto atacado y de fecha 25 de enero del 2022 a través del cual el Despacho se abstuvo de librar mandamiento de pago por las reparaciones locativas, por lo dicho en precedencia.

**NOTIFÍQUESE**

**CLAUDIA MARCELA SÁNCHEZ MONTES  
JUEZ**

Firmado Por:

Claudia Marcela Sanchez Montes  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 002 Promiscuo Municipal  
Villamaria - Caldas

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: **84b887780821eb8ec0d2669be54d7fd5e28abc1029ada0b9fe18906790243739**

Documento generado en 16/02/2022 02:41:53 PM

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