

# JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., enero veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021)

**Expediente No. 11001 31 03 043 2019 00624 00**

## I. ASUNTO

Se resuelve la reposición que formula el procurador judicial del señor Roberto Valenzuela Reyes contra el auto que, en octubre 10 de 2019, libró el mandamiento de pago.

## II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Empieza por señalar tajante el recurrente, que el ejecutante *«...ha invocado como título ejecutivo un contrato que terminó el 15 de abril de 2.014, sin prorrogas ni renovaciones, y por lo tanto, el contrato de arrendamiento aportado con la demanda carece de los requisitos para ser tenido como título ejecutivo»*, aunado a ello, se *«...pretende el cobro de sumas de dinero que corresponde a cánones de arrendamiento de los periodos junio de 2.018 y siguientes, que no constan en documento que provenga de Roberto Valenzuela y por lo tanto, no existe título ejecutivo en su contra»*.

Igualmente, en contraste con las estipulaciones del contrato, replicó que *«...ninguna de las partes manifestó su interés de prorrogar el contrato mediante aviso por escrito a la otra parte con una anticipación de 6 meses al vencimiento del contrato y por lo tanto, el contrato, terminó efectivamente a su vencimiento, el día 15 de abril de 2014»*, tanto así, que en el libelo genitor *«...no se hace referencia a la existencia de un aviso por escrito del que se hubiera derivado una prórroga...»*, de ahí, que no se puede pretender el cobro de cánones causados en 2018.

Así mismo, indicó que *«[s]i el demandante pretendía darle al contrato de arrendamiento celebrado en 2.011 y con terminación del 15 de abril de 2.014 el carácter de título ejecutivo para cobrar obligaciones causadas desde junio de 2.018 necesariamente tenía que acreditar también la prórroga de ese contrato con los documentos y pruebas que el mismo contrario establece»*, con todo, *«...el demandante se limitó a mencionar que transcurrido el tiempo se verificaron las respectivas prórrogas, lo que no solo es cierto, sino que además resulta contrario a lo dispuesto expresamente en el contrato»*.

Siendo lo anterior así, considera que *«...no bastaba con que transcurriera el tiempo para que se verificara la prórroga, como de manera ligera e infundada se sostiene en la demanda»*, sino que para tal fin *«...hace falta necesariamente el aviso escrito al que se refiere la cláusula cuarta del contrato»*, sugiriendo que para poder ejecutar los *«...cánones de arrendamiento de los periodos junio de 2.018 y siguientes, el título ejecutivo necesariamente tendría que ser complejo, compuesto por el contrato de arrendamiento celebrado en 2.011 con vencimiento 15 de abril de 2.014 y los avisos escritos que den cuenta de las prórrogas respectivas»*.

Manifestó que para el *sub-lite* *«...no existe claridad sobre el vínculo jurídico que pueda existir entre Roberto Valenzuela y la demanda en relación con el canon de arrendamiento de los periodos junio 2018 en adelante, teniendo en cuenta que no existe contrato de arrendamiento alguno entre la demandante y Roberto Valenzuela para los periodos que son objeto de cobro»*, iterando, que el mismo feneció en abril 15 de 2014.

Concluyó que, debido a lo anterior, *«...el demandante pretende cobrar intereses de mora y además una cláusula penal, cuando lo cierto es que la cláusula penal y los intereses de mora son excluyentes»*, así entonces, enfatizó que la orden de apremio *«...deberá revocarse en su totalidad en lo que corresponde a Roberto Valenzuela por no existir título ejecutivo en su contra...»*, es más, deberá *«...revocarse por cuanto no es procedente ni posible cobrar intereses de mora y además cobrar también la cláusula penal»*.

De otro lado, con base en el art. 442 del C.G.P., y el art. 100 *ibidem*, apuntaló brevemente que *«[s]i el título para el cobro de las obligaciones cuyo pago se reclama es el contrato arrendamiento de inmueble rural para explotación ganadera 001-09 que terminó el 15 de abril de 2.014, necesariamente tendría que haberse vinculado como demandante al señor Juan Manuel Salazar Arias... quien suscribió en calidad de arrendado [sic] el mencionado contrato»*.

### III. DE LO ACTUADO

El Despacho, aun cuando no estaba trabada la litis, ordenó correr traslado a la parte ejecutante del recurso, tal y como se observa del archivo digital *“14TrasladoDeReposicon”*, con fin de dar celeridad al asunto en vista de la naturaleza del mismo.

El extremo actor replicó que, *«[b]ajo la irremediable ineficacia por calificación legal de las cláusulas contractuales traídas para sustentar el recurso, las partes contratantes les quedaba el común acuerdo como única opción para dar por terminado el arrendamiento en la fecha que pretende el opositor, sin embargo, según él mismo lo reconoce, ninguna de las partes realizó manifestación alguna para prórroga y menos para dar por terminado el arrendamiento, y con ello sin alteración alguna el contrato 001-09 de arrendamiento para explotación ganadera, se prorrogó en forma legal y se cumplió puntualmente para los años 2014; 2015; 2016; 2017 y hasta el mes de mayo de 2018, fue así que i) el día 14 de agosto de 2016 (en realidad 14 de agosto de 2019) según documento adjunto el también arrendatario, señor Carlos Barriga bajo la referencia de “Carta de Terminación Contrato de Arrendamiento “Hacienda El Silencio” aduciendo una serie de consideraciones que autocalifica de fuerza mayor, solicita a los arrendadores la terminación del contrato, y para retirar los ganados de los predios arrendados a partir del día 15 de agosto de 2020 y hasta noventa días subsiguientes, propone a los destinatarios de su misiva el pago de treinta mil pesos por cada cabeza de res que se encuentre pastando en los predios arrendados»*.

Pese a ello, *«...[a]nte la negativa de los arrendadores que represent[a] para aceptar las condiciones propuestas para dar por terminado el contrato de arrendamiento, los ganados que por cuenta de los arrendatarios ingresaron a los potreros arrendados, mediante los pagos efectivamente realizados por ellos, desde el inicio del contrato hasta cuando se presentó el primer incumplimiento en el mes de junio de 2018, continuaron, y aún hoy sin pago alguno, continúan pastando en el lugar...»*, todo ello, teniendo en cuenta los sendos correos remitidos por uno de los arrendatarios.

Dejó de presente que, *«...sin haberse comprobado el haber ocurrido algunas de las incontrovertibles causales de ley que establecen los artículos 518; 519 y 520 del Código de Comercio, no es viable pretender judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento, y aunado al innegable hecho adicional, consistente en que las prestaciones contractuales a cargo de la parte arrendadora desde el inicio del contrato se han cumplido y mantenido, y pasando por sus diferentes prórrogas hasta la fecha los arrendatarios se han servido y beneficiado a cabalidad»*, por ende, *«[a]nte el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento causados dentro del contrato de arrendamiento 001-09*

*para explotación ganadera, desde el mes de junio de 2018 hasta la fecha, se deriva la presente acción ejecutiva...».*

Ultimó, en punto del cobro simultaneo de la cláusula penal y el cobro de intereses de mora, que este Juzgado «...bajo el entendido que tal exigencia se deriva de causas diferentes, valga decir, que la sanción resulta como consecuencia del escueto incumplimiento del contrato, y los intereses como resultado mismo de no haber recibido oportunamente la retribución de las obligaciones contractuales efectivamente prestadas por los arrendadores, cual es el pago de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que da cuenta el mandamiento de pago que obliga cumplir a los arrendatarios y ahora demandados».

#### IV. CONSIDERACIONES

La reposición está concebida para que el funcionario que hubiere emitido una determinación, la revoque o la reforme, pero siempre que la misma se aparte del marco normativo imperante y aplicable al caso particular, pues de lo contrario, debe mantenerla intacta. Tal es el sentido del artículo 318 del C.G.P., y por ende, de cara a ese marco teórico legal, abordaremos el análisis del presente asunto, para arribar a la conclusión que tal dinámica conduzca.

Primeramente, cabe memorar que el inciso segundo del art. 430 *ibídem*, establece que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo», presupuesto que se cumple a cabalidad en el caso bajo estudio, con todo, perdió de vista el togado que si bien el num. 3º del art. 442 *ídem* prevé que «...los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago...», lo cierto es aquel allegó de forma antitécnica un solo escrito toda su defensa sin parar mientes en las formalidades de cada una.

Pese a ello, esta agencia judicial en uso de las facultades contenidas en el num. 5º del art. 42 del C.G.P., y con miras a garantizar los derechos fundamentales al debido proceso y el acceso a la administración de justicia, lo resolverá como sigue.

En el orden de ideas que traemos, confrontados el auto objeto de censura y los argumentos del recurso con el marco normativo-conceptual aplicable a este caso en particular, bien pronto se columbra que el proveído confutado será mantenido, como quiera que la reposición presentada se encamina exclusivamente a que se revoque el mandamiento de pago, por cuanto, el título adosado como base de la ejecución carece de mérito ejecutivo para su cobro; pese a ello, la decisión sobre tal aspecto, no solo fue congruente sino que se amparó en las normas aplicables al caso de marras, lo que de entrada pone al descubierto la legalidad del auto.

Lo anterior es así, porque de conformidad a lo preceptuado por el artículo 422 del C.G.P., «[p]ueden 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...» seguidamente, el art. 430 *ibídem*, estableció que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (Negrilla y subrayado por el despacho).

De los apartes normativos transcritos, se concluye en primer lugar, que en tratándose de procesos ejecutivos, lo que los hace diferentes de otros procesos, es que parten de la existencia de un derecho cierto y definido cuya finalidad principal es la de satisfacción de las obligaciones a través del remate de los bienes de propiedad del deudor que se cautelen dentro de la acción ejecutiva, razón por la cual los documentos que se aduzcan como títulos ejecutivos deberán regirse por los lineamientos de las normas en cita.

Luego, conforme a lo anterior, para poder librar la orden de pago solicitada en la demanda, le corresponde al operador judicial de entrada analizar el documento o documentos que se presenten como fundamento de dicho pedimento, a efectos de establecer que los mismos satisfagan a cabalidad los requisitos previstos en la norma citada en líneas precedentes; pues en caso de no encontrarlos, lo procedente será negar la orden coactiva solicitada.

En tal orden de ideas, auscultado nuevamente el documento adosado como venero de la ejecución, sea esto, el contrato de arrendamiento No. 001-09 de inmueble rural para explotación ganadera, el mismo no ofrece bruma alguna que presta mérito ejecutivo y, contrario a lo expuesto por el recurrente, de la literalidad del mismo se desprende su obligación.

Ahora bien, centró el informe su defensa en el hecho que, a su sentir, el mentado contrato feneció en abril 15 de 2014, pese a ello, de una revisión de los documentos allegados por el apoderado judicial de la ejecutante al momento de recorrer el traslado del recurso, se advierte prístinamente que el mismo, a la hora actual, sigue vigente, habida consideración que el señor Carlos Alberto Barriga solicitó *-siendo este uno de los arrendatarios-* su terminación apenas en agosto 14 de 2019, al parecer por cuestiones de salud, de ahí, que ante el incumplimiento de las obligaciones emanadas de dicho contrato, se haya presentado la demanda en octubre 8 siguiente, sin que pueda ahora soslayarse de las mismas so capa de una terminación que, a decir verdad, tampoco acreditó.

Sea esta la oportunidad, para también despejar adversamente los sendos pedimentos de sentencia anticipada que este profesional del derecho impetró, ya que, por un lado, en vista de las consideraciones que aquí se están desarrollando, no permiten dar aplicación a los efectos contenidos en el art. 278 del C.G.P., de otro, porque el pluricitado contrato cumple con los requisitos del canon 422 *ídem*; memórese, que para que un documento pueda ser considerado como título y por lo tanto preste mérito ejecutivo, el mismo debe reunir los siguientes requisitos:

- Que sea claro: lo que equivale a decir que todos los elementos constitutivos, sus alcances y efectos salten a la vista de manera perfecta únicamente de la lectura misma del documento; o lo que es lo mismo, que no se necesite de demasiadas interpretaciones ni de muchos esfuerzos de interpretación para establecer que es lo que se exige del deudor.
- Que sea expresa: Es decir, que manifieste a través de palabras lo que uno quiere dar a entender, o lo que es lo mismo lo específico, lo que se quiere transmitir a través de palabras, de lo cual queda constancia por escrito y en

forma inequívoca una obligación, de ahí que lo superfluo o las meras hipótesis o expectativas no presten mérito ejecutivo.

- Que sea exigible: Definido por la H. Corte suprema de Justicia así: «*la exigibilidad de una obligación es la calidad que la coloca en una situación de pago solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición, el plazo se ha cumplido o ha acaecido la condición; caso en el cual, igualmente, aquella pasa a ser exigible*».

Pues bien, sin la reunión de estos tres requisitos, no es dable hablar de que el título preste mérito ejecutivo y por lo mismo que pueda ser demandable a través de la vía ejecutiva, de donde se sigue que el faltar uno cualquiera de tales requisitos, implica que el documento arrimado con la demanda pierda la calidad de título ejecutivo.

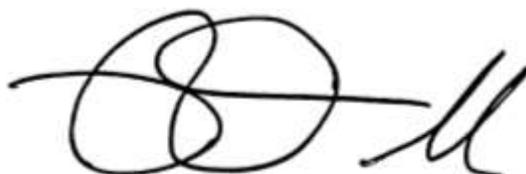
El otro escenario que se despeja en este estudio, es la formulación de la excepción previa de “*Falta de litisconsorcio necesario*”, a pesar de ello, el Despacho **RECHAZA** el recurso presentado en lo que atañe a la misma, habida consideración no cumple con los lineamientos del num. 3º del art. 442 del C.G.P., más aun, cuando no está enlistada en las que contempla el art. 100 *ibidem*.

Al cariz de lo expuesto, resulta pacífico concluir que el auto objeto de censura se encuentra ajustado a derecho, por ende, permanecerá incólume y, por tanto, se

## V. RESUELVE

**MANTENER INTACTO** el auto proferido en octubre 10 de 2019.

Notifíquese (2),



**RONALD NEIL OROZCO GOMEZ**  
**JUEZ**

cja

<p style="text-align: center;"><b>JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA</b></p> <p style="text-align: center;">SECRETARIA</p> <p>Bogotá, D.C. <b>29 de enero de 2021</b></p> <p>Notificado por anotación en ESTADO No. <b>005</b> de esta misma fecha.</p> <p>La Secretaria,</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><b>BIBIANA ROJAS CACERES</b></p>
--

1

<sup>1</sup> Tenga en cuenta los lineamientos establecidos para la atención al usuario de forma virtual de este Despacho Judicial, los mismos pueden ser consultados el siguiente enlace <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-043-civil-del-circuito-de-bogota/46> o copiando y pegando el siguiente vínculo en su navegador <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36156127/40513369/AVISO+JUZGADO+43+C+CTO.pdf/2781f64b-aad7-476d-8d6f-86763c401397> .

**Firmado Por:**

**RONALD NEIL OROZCO GOMEZ  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 043 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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: **7ad5efa76179b1b9a2fabb0afac6d7de3558ed945836910edd820aa19479e622**  
Documento generado en 28/01/2021 06:16:05 PM

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