



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
"Al servicio de la justicia
y de la paz social"

S - 105

Procedimiento: Ejecutivo

Demandantes: Isabel Díaz de Castaño y/o

Demandados: María Isabel Mejía Escobar

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 020 2019 00347 01

Procedencia: Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Medellín, seis (06) de julio de dos mil veintidós (2022)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 7 de octubre de 2021, por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín.

Temas: requisitos de la obligación ejecutiva, claridad del título.

ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 7 de octubre de 2021, ha llegado a esta Corporación el proceso ejecutivo promovido por Isabel Díaz de Castaño, José Rodrigo Castaño Díaz, Diego Castaño Díaz y Álvaro Castaño Díaz en contra de María Isabel Mejía Escobar, en el cual la parte demandante pretendió en su momento que se librara mandamiento de pago en contra de los aquí demandados de la siguiente manera:

- \$20.333.482 mensuales por concepto de cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2014 y noviembre de 2015.
- \$26.276.853 mensuales por concepto de cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2015 y noviembre de 2016.
- \$33.748.816 mensuales por concepto de cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2016 y noviembre de 2017.
- \$43.063.070 mensuales por concepto de cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2017 y noviembre de 2018.
- \$54.547.087 mensuales por concepto de cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2018 y octubre de 2019.
- *"por los cánones de arrendamiento que se causen sucesivamente luego posterior (sic) a la presentación de la demanda y harta (sic) tanto se paguen de forma completa"* (sic fls. 10-20 pdf 01)

Todo lo antedicho, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que la demandada en calidad de arrendataria firmó el 1º de diciembre de 2000 un contrato de arrendamiento con la señora Teresita Díaz de Gutiérrez, sobre el local comercial ubicado en la carrera 51 número 46-69 de Medellín en el que funciona el establecimiento de comercio "Casa Comercial La Manuela".

Que el pacto inicial comprendía una vigencia de doce meses y un canon de arrendamiento de \$2.000.000, pero el actualmente pagado por la demandada es de \$5.593.251, muy a pesar de que en la cláusula sexta del contrato se estipuló que los dos primeros años "no se incrementaría el arriendo", y a partir del 1º de diciembre de 2002 hasta el año 2004 tendría un incremento anual del 15%, mientras que en lo sucesivo ese incremento sería del 25% anual.

Que la *"arrendataria no ha pagado el incremento ni paga el canon de arrendamiento con el incremento respectivo, incurriendo en mora en los términos del artículo 1546 y 602 del código civil (sic) además de lo previsto en el numeral 01 del artículo 518 del código de comercio"* (sic fl. 3 pdf 01).

Lo anterior, porque la ejecutada ha debido pagar los cánones de la siguiente manera:

Periodos (anualidades)		valor del canon
1/12/2000	1/12/2001	2.000.000
1/12/2001	1/12/2002	2.000.000
1/12/2002	1/12/2003	2.300.000
1/12/2003	1/12/2004	2.300.000
1/12/2004	1/12/2005	2.645.000
1/12/2005	1/12/2006	3.306.250
1/12/2006	1/12/2007	4.132.813
1/12/2007	1/12/2008	5.166.016
1/12/2008	1/12/2009	6.457.520
1/12/2009	1/12/2010	8.071.899
1/12/2010	1/12/2011	10.089.874
1/12/2011	1/12/2012	12.612.343
1/12/2012	1/12/2013	15.767.429
1/12/2013	1/12/2014	19.706.786
1/12/2014	1/12/2015	24.633.482
1/12/2015	1/12/2016	30.791.853
1/12/2016	1/12/2017	38.489.816
1/12/2017	1/12/2018	48.112.270
1/12/2018	1/12/2019	60.140.338

Que así las cosas la demandada debe a los demandantes un total de \$2.135.631.696, además de los intereses de mora comerciales.

Que los demandantes están legitimados en la causa por activa porque adquirieron el inmueble objeto de arrendamiento en la sucesión de la señora Teresa de Jesús Díaz, como se evidencia en las anotaciones 12 y 13 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Por tanto, han recibido los dineros producto de los cánones de arrendamiento como cesionarios del contrato, como quiera que la cesión se notificó a la ejecutada mediante comunicación enviada por correo certificado el 12 de enero de 2016.

RÉPLICA

El Juzgado de origen libró mandamiento de pago en la forma que lo estimó procedente por auto fechado el 31 de enero de 2020 (fl 57 pdf 1). Por tanto, notificada la parte demandada (pdf 26), procedió a contestar de la siguiente manera **(pdf 28)**.

Comenzó aceptando como cierta la existencia del contrato, pero negó insistentemente que esté o haya estado en mora en momento alguno, al punto que a mayo de 2021 pagó cumplidamente el canon de arrendamiento

ascendiente a \$5.928.846. Además, aceptó que en efecto las partes habían pactado un incremento en la cláusula sexta del contrato, pero el mismo sólo aplicaba para la vigencia inicial y no para las renovaciones en los términos del artículo 518 del Código de Comercio.

A tal punto son así las cosas, que

"pesar de haberse pactado la forma de incremento durante la vigencia inicial del contrato, esta no fue ejecutada para las prórrogas, pues dicha cláusula no se hizo efectiva por dos razones a saber (i) por acuerdo entre las partes, pues la arrendadora, nunca causo, ni facturo los referidos incrementos en la forma que estaba originalmente convenido y la arrendataria, pago conforme lo que le facturo, (ii) debido a que a la renovación del contrato no rige el aumento en los términos convenidos y nunca medio proceso verbal sumario en los términos del art 519 para regularlo de modo diferente al mutuo acuerdo que ha regido hasta la fecha"(sic fl. 2)

De hecho, la discutida cláusula sexta del contrato fijó un incremento "salvo acuerdo entre las partes", y es precisamente el acuerdo entre arrendadora y arrendataria lo que explica la ausencia de los incrementos inicialmente previstos. Al respecto, la ejecutada explicó lo siguiente, que se cita *in extenso* por vincularse con la defensa con respecto al incremento con base en el cual se calcularon los cánones de arrendamiento:

"1. la arrendataria demandada, ha pagado puntual y oportunamente los cánones de arrendamiento que se le ha causado y que le han sido facturados desde el inicio del contrato, durante su vigencia y sus renovaciones. Entre las partes no ha medido proceso verbal sumario en los términos del At 519 del Cód. de COM para dirimir conflictos derivados del pago del canon de arrendamiento.

2. La Arrendadora, no puede revivir incrementos no aplicados, no causados y no facturados, menos aun sin mediar un debido proceso en los términos del Art 519 del Código de Comercio que regula las diferencias en los incrementos mediante proceso verbal con intervención de peritos

3. Pretende la parte demandante, violar del debido proceso y aplicar al canon mensual del contrato de arrendamiento un incremento del 25% anual que no aplica por acuerdo entre la señora Teresita de Jesús Días Gutiérrez que para entonces era propietaria del local comercial y que facturo desde ese momento el canon que se le pago siempre de forma puntual y oportuna.

4. La señora Teresita de Jesús Días, modifico los términos del contrato de arrendamiento luego de las renovaciones, pactando un aumento diferente del acordado en el contrato, con lo cual no se compadece con los hechos de la demandada en lo concerniente a MODIFICACION DEL PRECIO o aumento del canon, toda vez que se modificó la obligación de incrementar dicho 25% anual y se creó otra nueva obligación entre las partes firmantes, como consta en la carta enviada por ella el día 20 de octubre del 2011.

5. También se han tenido diversas comunicaciones entre la señora Teresita en calidad de Arrendadora y la demandada en calidad de Arrendataria, y entre sus herederos de la desaparecida Teresita y la parte demandada, donde se comunica y acuerda que los incrementos que regirán para determinados periodos, como lo son las siguientes cartas:

5.1. Carta de la señora Teresita como Arrendadora, fechada el 20 de octubre de 2011, donde se acuerda e informa a la arrendataria demandada, que el canon de arrendamiento para el periodo 2011 será de (\$4´565.000), documento que se adjunta al acerbo probatorio de esta demanda.

5.2. Para el año 2015 se le hace llegar una comunicación a la arrendataria demandada donde se le informa que el canon deberá **ACTUALIZARSE, NO INCREMENTARSE, para lo cual propone que se actualice en** la suma de cinco millones de pesos (\$5´000.000) mensuales, es decir que ya para el 2015 no se habla de incremento del canon de arrendamiento, sino de **ACTUALIZACION** y se realiza de mutuo acuerdo la actualización, y las diferencias legales que ello conlleva; también se habla de la inexistencia de contrato de arrendamiento, es decir que desconocen el ya firmado con doña Teresita, y también

reconocen que hasta esa fecha se ha pagado en debida forma al decir que ‘en la forma como se viene haciendo’ es decir que los pagos hasta dicha fecha han sido cancelados en debida forma, y no existe mora para tal fecha, como lo quiere hacer ver la parte demandante en este proceso de manera temeraria.

5.3. Para el año 2016 se le hace llegar a la arrendataria demandada, una carta donde se le informan y proponen que el incremento para el periodo correspondiente al año 2017, será al amparo de un incremento del 15%, lo que demuestra y acredita al plenario dos (2) cosas a saber:

(i) Que durante las renovaciones del contrato de arrendamiento, regia la consensualidad para los incrementos en el canon de arrendamiento y que se acordaban por mutuo acuerdo con el arrendador, modificando lo pactado inicialmente y cambiándolo el incremento de la vigencia inicial pactado en el contrato, por mutuo acuerdo durante las renovaciones del contrato, luego del primer vencimiento,

(ii) La arrendataria no acepto la propuesta de incremento, toda vez que eso generaría para ella un desequilibrio económico contractual en el contrato, por lo que propuso realizar el mismo ajuste que se había realizado de mutuo acuerdo durante las renovaciones al canon que habían venido realizando por más de 16 años que nunca supero el 5%, según las facturas presentadas por la señora Teresita en calidad de Arrendadora y posteriormente con sus herederos cesionarios y las cuales se adjuntan a este escrito en medio digital.

5.3.1. Para el año 2021 se encuentra cancelando el valor de (\$5´928.846) hasta el mes de mayo, e incrementa un 6% a partir de junio del 2021.

5.4. Como prueba de los demás años donde no se tiene el acuerdo escrito, se tiene el acuerdo tácito que está reflejado en las facturas o cuentas de cobro realizadas por la ARRENDADORA y que han sido atendidas y pagadas por la ARRENDATARIA, y nunca quedando en mora en el pago de dichas obligaciones contractuales.

5.5. También se ve en la carta de cesión del contrato, con fecha del 27 de diciembre del 2019, donde en el numeral 2 se dice que los cesionarios reciben el pago de la arrendataria en la cantidad que ella ha pagado, que es la que novaron la señora Teresita en su momento y la que después ellos como cesionarios recibieron y aceptaron para su momento y que ya a hoy quieren desconocer presentando esta demanda” (sic fls 2-3)

Además, discutió la legitimación en la causa por activa de los demandantes en tanto que *“(U)na cosa es que los herederos hayan sido adjudicatarios de la hijuela correspondiente al inmueble, pero otra diferente a que hayan sido adjudicatarios del contrato de arrendamiento en cuestión, con lo cual hay falta de legitimación en la causa por activa. Pues claro es que una cosa es el inmueble y otra es el contrato de arrendamiento” (fl 4)*

Con base en lo antedicho, propuso las que denominó “excepciones” de “falta de legitimación en la causa por activa”, “pago”, “compensación”, “conforme la cláusula del art 319 del Código de Comercio las diferencias del contrato durante la renovación se dirimen mediante proceso verbal”, “inepta demanda”, “indebida acumulación de pretensiones”, “inexistencia de la obligación”, “falta de causa para pedir”, “temeridad y mala fe”, “enriquecimiento sin causa”, “prescripción y/o caducidad”, “improcedencia de los supuestos objetivos de la acción”, “desequilibrio contractual” y “artículo 868. Revisión del contrato por circunstancias extraordinarias”.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal se dictó sentencia en la que se resolvió:

“Primero: Cesar la ejecución promovida por Isabel Díaz de Castaño, José Rodrigo, Ana Isabel, Diego y Álvaro Castaño Díaz, en contra de María Isabel Mejía Escobar.

Segundo: Decretar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el presente proceso. Ejecutoriada la presente providencia se expedirán los oficios correspondientes.

Para decidir de la manera como lo hizo, el a-quo partió afirmando que no era necesario realizar reseña alguna sobre los hechos de la demanda y su contestación de conformidad con el artículo 280 del C.G.P, dicho lo cual afirmó que se encontraban reunidos los presupuestos procesales.

Seguidamente, se planteó como problema jurídico el consistente en determinar si el contrato de arrendamiento allegado permite exigir las sumas dinerarias reclamadas por la parte demandante y, de ser así, restaría por resolver sobre las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Para resolver ese problema, realizó algunas consideraciones sobre el contenido del artículo 430 del C.G.P, a la luz del cual entendió que el demandado debe cumplir la obligación en la forma que el Juez considere pertinente a la hora de librar la orden de pago. Luego, si bien esa norma preceptúa que los requisitos formales del título sólo se pueden discutir mediante recurso de reposición en contra de la orden de apremio, lo cierto es que la jurisprudencia tiene una visión distinta, porque no reexaminar el título base de recaudo a la hora de dictar sentencia desconocería el derecho sustancial, porque las únicas ejecutables son la obligaciones ciertas, claras, expresas y exigibles.

Agregó, entonces, que para exigir ejecutivamente una obligación, según el artículo 422 C.G.P, deben concurrir todas las condiciones formales del título, es decir, autenticidad y que emane del deudor o de su causante. Adicionalmente, deben converger requisitos de orden sustancial, esto es, una obligación pura y simple, clara o que no se presta a confusión y permita identificar quién o quiénes son los acreedores y los deudores. En este punto citó la sentencia T-747 de 2007 de la Corte Constitucional y algunos apartes doctrinales.

Pasó el Juez a decir, respecto al deber de revisar los requisitos del título ejecutivo, que servía de ejemplo la sentencia STC 8266 de 2021 en la que se explicó que los Jueces deben reexaminarlos en la sentencia, porque debe vigilarse la prevalencia del derecho sustancial, a tono con lo también considerado en las sentencia STC 2028 de 2020 y STC 1735 de 2020, entre otras.

Descendió con base en lo dicho al estudio del caso concreto, diciendo que estaba probada la existencia del contrato de arrendamiento, originalmente celebrado entre la demandada y la madre de los demandantes, tanto como que fue ese negocio en el que se fincaron las pretensiones de la ejecución, debido a que estos están legitimados por el hecho de ser los propietarios del bien inmueble objeto del arrendamiento, amén de haber llevado a cabo la notificación de la cesión y recibido sin oposición de la demandada el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora, estimó el Funcionario, que para establecer la certeza de las obligaciones hay que analizar el contrato suscrito en diciembre del año 2000, pues en sus cláusulas segunda y sexta se dispuso un canon de \$2.000.000 y, con respecto al incremento, se pactó que no habría tal durante los dos primeros años de ejecución contractual, a partir del año 3 sería del 15% anual hasta el año 2004, calenda a partir de la cual se incrementaría en un 25%, salvo acuerdo entre las partes.

En ese contexto podría afirmarse que la renta mensual se habría incrementado, hasta llegar a un canon a corte de la fecha de presentación de la demanda (2019) de \$60.140.325. Empero, la proyección del valor de la renta, así como los incrementos, fueron objeto de pacto entre las partes, porque se modificó de mutuo acuerdo el incremento del canon, asunto que se vincula con la claridad de la obligación. Lo anterior, porque obran en el expediente recibos de pago de los cánones por parte de la arrendataria en la que no se han pagado los incrementos reclamados, al punto que las partes en sus interrogatorios hablaron de un canon ascendiente a algo así como \$6.000.000.

Además, la parte demandada aportó un documento suscrito por la señora Teresita fechado el 2 de octubre de 2011, donde informa que el canon se incrementaría a \$4.565.000, cuando de acuerdo con el contrato supuestamente se había pactado un incremento de 25% que lo habría incrementado el pago mensual a más de \$12.000.000. Igualmente, el Juez hizo alusión a la "carta" del 27 de diciembre de 2019 en donde José Rodrigo Bolívar Montoya, apoderado de los actores, informó a la arrendataria que sus mandantes habían adquirido el inmueble objeto de arrendamiento, por lo que siguieron recibiendo el pago de los cánones y, por ende, se hacía formal

notificación de cesión y hasta ahí la comunicación, es decir, nada se dijo con respecto al incremento reclamado en la demanda.

Luego, lo pretendido por los demandantes no encuentran respaldo en el contrato de arrendamiento, pues las contratantes variaron el pacto con respecto al incremento del canon y eso se traduce en que el título carece de claridad y expresividad, pues no se puede desprender con total certeza que el valor de la renta sea el señalado en la demanda, amén que tampoco hay constancia de que se hubieran emprendido acciones para modificar la situación.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión la parte demandante se alzó en su contra, alegando como reparo concreto el que pasa a individualizarse (en audiencia).

ÚNICO: *"no se comparte la decisión... se considera que esa parte de la cláusula sexta que dice salvo acuerdo entre las partes está haciendo referencia a un acuerdo bilateral, no a una imposición unilateral de una de las partes que en este caso sería la arrendadora".* El hecho de que Teresita Díaz informara a la demandada un valor de canon distinto no puede interpretarse como un acuerdo, pues lo habría si la señora Mejía Escobar por lo menos hubiera respondido o hubiera pagado el canon informado por la entonces arrendadora, pero por el contrario en su interrogatorio confesó que nunca habían llegado a un acuerdo, pues le respondió a su contraparte en aquél entonces que "yo no le voy a pagar eso".

Además, las cartas posteriores tienen la misma suerte, pues fueron invitaciones a establecer un canon entre las partes, pero nunca fueron atendidas, al punto que la demandada adjuntó los documentos de pago desde el año 2000, pero no los del año 2011, y en todo caso ninguno de los valores consignados reflejan aumento alguno. Luego, *"el hecho de que el titular de un derecho no haga uso de él, no significa que se extinga"* (sic). El hecho de que la señora Teresita no haya exigido en su momento el incremento, ni los cesionarios en su momento, no significa que la obligación no exista.

En conclusión, *"nunca hubo acuerdo (sobre incremento diferente al estipulado en el contrato) y considero que si hay claridad"*.

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (DECRETO 806 DE 2020)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 1º de junio de 2022. Dentro del término a que se refiere el artículo 14 del decreto 806 de 2020, se allegó memorial radicado el 10 de junio para sustentar la alzada con constancia sobre el efectivo agotamiento del trámite previsto en el parágrafo del artículo 9º del decreto 806 de 2020.

En el mentado memorial, la apelante insistió en que el título base de ejecución sí es claro, especialmente porque, refiriéndose a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento aportado con la demanda,

"(T)an evidente y sin asomo de confusión es la redacción del texto, que el mismo Juzgado de Instancia hizo el cálculo o proyección del valor del canon de arrendamiento que aplicado esa cláusula debía pagar la demandada, el cual coincide con el propuesto en la demanda. Se considera que esa cláusula no admite interpretación distinta a la que ofrece en su literalidad, pues se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado de forma expresa por las partes y sin vicios del consentimiento que en la actualidad se ejecuta"
(sic escrito sustentación)

Además, a su juicio, el *a-quo* realizó una interpretación inadecuada del texto contractual y del *"oficio de fecha 27 de diciembre de 2019, a través del cual se le notifica a la arrendataria de la cesión del contrato de manera formal a favor de los demandantes y porque en ese oficio se dice que se le había recibido el canon de arrendamiento en la «cantidad que Usted ha pagado»"*. Lo anterior, porque *"estamos frente a un contrato de arrendamiento de formación bilateral y por disposición del artículo 1602 el contrato es ley para las partes."* De modo que la modificación del aumento del canon debía tener lugar por acuerdo entre las partes, y no por disposición de una de ellas, como lo concluyó el Juzgado con apoyo en el *"oficio del 20 de octubre de 2011"*.

En adición, para sustentar lo vinculado con la valoración del interrogatorio de la demandada, aseguró que

"(P)ara el Juzgado el oficio suscrito por la arrendadora causa la falta de certeza sobre la obligación no por el contenido sino por considerarse un

acuerdo o modificación de las reglas del incremento del canon mensual; sin embargo, el acuerdo surge por voluntad de quienes lo suscriben, no puede existir acuerdo por un solo sujeto, pues, si fuese acuerdo de voluntades, la accionada lo hubiese aceptado y pagado con ese incremento; pero, como ella misma lo confesó, no estuvo de acuerdo y no pagó y no ha pagado ese valor sino el que ella ha considerado que debe ser. (audio audiencia 1:20:00 hs.).

La misma accionada ha confesado que paga lo que ella considera, aun con la existencia de una cláusula de incremento anual esta se sustrajo a esa obligación, solo porque considera que es muy alto, pero no porque falte claridad en el valor que dice el contrato” (sic escrito sustentación).

Finalmente, introdujo un nuevo reparo, para alegar que

"Juzgado excedió las facultades en materia de decisional, por cuanto resolvió aspectos de carácter sustancial formal título, como es el que la obligación sea clara, que no fueron atacados por el accionado mediante recurso de reposición contra el mandamiento de ejecutivo, así dispuesto por el legislador en el segundo inciso del artículo 430 del código general del proceso. De aceptarse la decisión del Honorable fallador de primera instancia, se estaría anulando una cláusula contractual que no es abusiva ni ilegal, pero que su inaplicabilidad afecta sí de verdad la ejecución del contrato de manera sustancial" (sic escrito sustentación).

La parte demandada se pronunció en término, solicitando que la sentencia apelada fuera confirmada porque, entre otras cosas, está probado lo siguiente:

"(...) La señora Teresita de Jesús días realizó una novación del contrato de arrendamiento con la demandada en lo concerniente a MODIFICACION DEL PRECIO, toda vez que se extinguió la obligación de incrementar dicho 25% anual y se creó otra nueva obligación entre las partes firmantes, pues desde el año 2004 hasta el 2011 siempre se realizó de forma verbal y de común acuerdo entre las partes, existiendo un CONSENTIMIENTO TACITO y ya después como consta en la carta enviada por ella el día 20 de octubre del 2011.

Es de anotar que dentro del periodo 2004 hasta el 2011 la señora Teresita nunca requirió judicialmente a la señora María Isabel, y que muy por el contrario sus relaciones siempre fueron cordiales y que el manejo de sus negocios los manejaron con mucha amabilidad.

Son los herederos, no la difunta, quienes hoy vienen hacer cambiar la voluntad de la señora teresita, trayendo a la demanda la aplicación de una cláusula del contrato que la difunta nunca aplico, nunca requirió, nunca demando, nunca solicitud ni incumplimiento del contrato por dicho motivo, pero que años después de muerta, sus herederos quieren desconocer la voluntad y manejo que la señora dio a dicho contrato.

También se han tenido diversas comunicaciones entre la señora Teresita y la demandada, y entre sus herederos y la parte demandada donde se comunica los incrementos que regirán para determinados periodos, como lo son las siguientes cartas:

Carta de la señora Teresita del 20 de octubre de 2011, donde se le informa a la arrendataria que el canon de arrendamiento para el periodo 2011 será de (\$4´565.000), documento que se adjunta al acervo probatorio de esta demanda.

Para el año 2015 se le hace llegar una comunicación a la arrendataria donde se le informa que el canon deberá ACTUALIZARSE a la suma de \$5´000.000, es decir que ya para el 2015 no se habla de incremento del canon de arrendamiento, sino de ACTUALIZACION, y las diferencias legales que ello conlleva; también se habla de la inexistencia de contrato de arrendamiento, es decir que desconocen el ya firmado con doña Teresita, y también reconocen que hasta ese fecha se ha pagado en debida forma al decir que en la forma como se viene haciendo ´ ´ es decir que los pagos hasta dicha fecha han sido cancelados en debida forma, y no existe mora para tal fecha, como lo quiere hacer ver la parte demandante en este proceso.

Para el año 2016 se le hace llegar a la arrendataria una carta donde se le informa que el incremento para el periodo 2017 será del 15%” (sic escrito traslado recurso apelación).

PROBLEMAS JURÍDICOS

De acuerdo con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado, y teniendo en cuenta los reproches de la apelante, de la siguiente manera pueden plantearse los problemas jurídicos que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿en realidad debió cesar la ejecución por no ser la obligación ejecutada clara? o, por el contrario, como lo estima la parte apelante, ¿debe ordenarse la prosecución de esta por estar reunidos los presupuestos para ello?

Lo anterior implica resolver si en efecto

¿Confesó la demandada que nunca hubo acuerdo sobre el incremento del canon con la arrendadora original, diferente al estipulado en el contrato?

Agotado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolverlo y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. De los requisitos de la obligación ejecutiva

El proceso ejecutivo, a diferencia del de conocimiento, comienza con una orden al demandado para que cumpla la prestación reclamada por el ejecutante, porque precisamente se parte de la existencia de un derecho cierto pero insatisfecho, esto es, de deudas insolutas que constan en un título ejecutivo, que a términos *del artículo 422 del C.G.P es un documento que da cuenta de 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"*, entre otros eventos.

De la redacción del anterior canon normativo, se desprende con toda claridad que los títulos ejecutivos deben reunir unas características de tipo formal y

otras de índole sustancial. En efecto, La primera de ellas alude a que (i) sea un documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación (ii) sean auténticos y (iii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el 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.

El segundo de los presupuestos impone que todo título ejecutivo contenga una prestación en favor de una persona, esto es, que establezca frente al deudor una obligación de dar, hacer o no hacer, la cual además debe ser clara, expresa y actualmente exigible. Al respecto, autorizada doctrina ha dicho que

"a) Obligación clara significa que en el documento consten todos los elementos que la integran, esto es, el acreedor, el deudor, y el objeto o prestación, perfectamente individualizado. Sin embargo, no pierde su condición de clara por la circunstancia de no determinar el objeto (...)

"b) obligación expresa quiere decir que esté determinada sin lugar a dudas en el documento. Se descartan, por tanto, las implícitas o presuntas, salvo la confesión ficta (...)

"c) obligación exigible – como lo dice la Corte Suprema de Justicia – es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata, por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura, simple y ya declarada (...)"¹

CASO CONCRETO

Precisión preliminar sobre la sustentación del recurso de apelación y los límites del Juez en cuanto a los requisitos del título base de ejecución

¹ Azula Camacho Jaime, "Manual De Derecho Procesal Civil" 2ª edición, tomo IV, 1994, Editorial Temis S. A. p 16

En el memorial de sustentación se hizo mención sobre un **segundo** punto de apelación, en el cual se acusó al Juez de exceder *"las facultades en materia de decisional, por cuanto resolvió aspectos de carácter sustancial formal título, como es el que la obligación sea clara, que no fueron atacados por el accionado mediante recurso de reposición contra el mandamiento de ejecutivo (...)"*. Sin embargo, está claro que ese embate resulta ser un novedoso reproche del que nada se dijo al momento de introducir los reparos concretos, razón por la que claramente no tiene el Tribunal competencia alguna para entrar de fondo (inciso 8º artículo 322 del C.G.P).

No obstante, por tratarse de un tema que integra el ámbito del poder oficioso del Juez, estima la Sala imperioso precisar que dispone el artículo 430 del C.G.P que *"(...) los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso."* Lo cual significa que aspectos que superen lo meramente formal, tales como la expresividad, claridad y exigibilidad, que son las características que se exigen de una obligación para que pueda ser materia de ejecución, siempre serán de control oficioso por parte del juez, no solo al momento inicial, cuando decide sobre el mandamiento de pago solicitado, sino que se mantiene al momento final para decidir si la ejecución debe continuar o, por el contrario, debe cesar por falta de título ejecutivo, pues el yerro que hubiese cometido inicialmente no tiene la virtud de purgar aquellos defectos, muy a pesar de que no hayan sido reparados por el ejecutado.

Así lo ha considerado esta Sala en otras oportunidades² a tono con lo que ha enseñado la Sala Civil de la Corte Suprema en sentencias, entre otras, como la STC 14164-2017 del 11 de septiembre de 2017 (Rad. 2017-00358-01) y STC 14595-2017 del 13 de septiembre de 2017 (Rad. 2017-00113-01 M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo). Lo anterior, porque

(...) en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en

² Tribunal Superior de Medellín, Sala Cuarta de Decisión Civil. Sentencias del 16 y 18 de octubre de 2018 (rad. 05001 31 03 006 2017 00081 01 y 05001 31 03 014 2014 01612 02). M.P. Piedad Cecilia Vélez Gaviria.

uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán (...) lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...).

Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo utsupra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez libraré mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (...).”.

De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)

En consecuencia, aunque esto no puede entenderse estrictamente como motivo de reparo, vale la pena recordar que no incurrió el *a-quo* en error alguno al interpretar de la manera en que lo hizo el contenido del artículo 430 del C.G.P, en tanto que es tarea oficiosa que debía desplegar y que, incluso, debe siempre verificar el Tribunal antes de entrar a resolver sobre los motivos de apelación.

CASO CONCRETO ÚNICO REPARO

Está claro para la Sala que la discusión en este evento se centra en el alcance que el señor Juez *a-quo* le dio a la cláusula sexta del contrato base de ejecución, la cual es del siguiente tenor (fl. 23 pdf 01)

por EL ARRENDATARIO. **SEXTA:INCREMENTO:** El presente contrato NO tendrá incremento anual durante los dos primeros años de su ejecución, es decir hasta el 1° de diciembre del año 2002. A partir de esa fecha tendrá un incremento del QUINCE (15%)POR CIENTO anual, hasta el año 2004; a partir del cual se incrementará en un VEINTICINCO (25%) POR CIENTO, salvo acuerdo entre las partes. **SÉPTIMA: MORA:** En caso de

Especialmente, la apelación hace énfasis en que en esa cláusula sirvió a las partes para pactar un incremento temporal del 15% anual y otro de 25% a partir del "año 2004", **salvo acuerdo entre las partes**. Fue precisamente por ello que el señor Juez de primer grado entendió que la obligación no era clara, porque a pesar de que en el contrato se pactó un 25% de incremento del canon de arrendamiento, la prueba documental sugiere que la arrendadora original y la hoy demandada tuvieron acuerdos, y también desacuerdos, al respecto. Nótese, en primer lugar, que en carta dirigida por la señora Teresita de Jesús Díaz Gutiérrez a la señora María Isabel Mejía Escobar, aquella le manifestó a esta que a partir del mes de diciembre de 2011 *"fecha en la cual se renueva el contrato de arrendamiento... el canon de arrendamiento le quedará en la suma de ... \$4.565.000"* (fl. 16 contestación demanda)

Es decir, la arrendadora original se apartó del incremento inicialmente pactado y dispuso un incremento puntual de \$4.565.000, muy a pesar de lo cual en el primer trimestre del año 2015, a través de la sociedad Legal Empresa S.A.S los aquí demandantes dirigieron a la ejecutada una comunicado en el que informaban sobre un incremento aplicable a partir de marzo de 2015 ascendiente a \$5.000.000 (ya ni siquiera a diciembre, mes en el que el contrato cumple anualidad de ejecución) y la demandada pagó para esas fechas unas mensualidades de \$4.515.000 (fls. 65 y siguientes pdf contestación). Lo anterior tiene lógica, porque para diciembre de 2016 los demandantes José Rodrigo y Diego Castaño Díaz, apelando a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, propusieron un incremento del 15% (que no del 25%) (fl. 13), a lo cual la demandada respondió realizando pagos mensuales de \$5.049.200 (fls 44 y siguientes contestación), por lo que considerando que anteriormente venía pagando \$4.741.000, en teoría debió comenzar a pagar \$5.452.152,3. Empero, en el hecho octavo de la demanda se habla de un canon de \$26.276.853, con lo que no queda claro si el

incremento se calculó con base en el contrato inicial o con base en lo que venía pagando la demandada, otrora recibido por la señora Teresita y luego por los ejecutantes.

Como si la confusión fuera poca, en el comunicado que acaba de mencionarse, firmado por la gerente de Legal Empresa S.A.S en "representación de los propietarios del inmueble", que no fue desconocido por ninguno de ellos cuando se corrió traslado de las excepciones, a la demandada se le requirió para que continuara pagando \$5.000.000 mensuales por concepto de canon de arrendamiento a partir, como se dijo, de marzo de 2015. En adición, en ese comunicado se le indicó que *"es necesario efectuar una actualización de canon de arrendamiento, **además de suscribir el contrato de arrendamiento, ya no existen contratos escritos respecto de ese inmueble (...)** En caso concreto se acudirá a un proceso judicial de regulación de canon de arrendamiento"* (fl 14 contestación, negrillas fuera del texto original).

Es decir, los ejecutantes requirieron a la señora Mejía Escobar para firmar un nuevo contrato, supuestamente, porque ya no existía ningún acuerdo escrito y en franco desconocimiento del contrato base de esta ejecución que, en definitiva, no puede ser el soporte de las sumas ejecutadas en tanto que no es claro y no permite determinar el tiempo y forma del incremento del canon de arrendamiento. La anterior conclusión no puede derrumbarse ni siquiera con la supuesta confesión de la demandada en la que, según los apelantes, aceptó que nunca había acordado incremento diferente al del contrato, pues lo que ella dijo fue que la arrendadora original *"me mandó una carta modificando, porque ella me estaba cobrando el 25% y en esa carta ya me la estaba modificando a un 15%... no lo pagué"* (min: 1:18:50), muy a pesar de la cual no fue requerida. Es más, la ejecutada explicó con antelación lo siguiente:

"la señora Teresita en el 2011 me mandó una carta haciéndome una modificación en el precio del arrendamiento, ese incremento no se lo hice porque me pareció alto, que era del 15%... yo venía del 2000 al 2011 subiendo entre el 5 y el 7%... luego la familia Castaño me mandó por la empresa legal un incremento a \$5.000.000, en la carta decían desconocer el contrato de la señora Teresita... ellos nos citaron a una reunión, estuvimos todos los inquilinos del edificio... para cambiarnos

los contratos... a todos nos dio miedo porque íbamos a perder la antigüedad... me dio miedo firmar el contrato... también en el 2016 me hicieron llegar una carta haciéndome un incremento del 15%... me pareció un desequilibrio económico... toda la vida me aceptaron ese arrendamiento, nunca me objetaron nada, nunca me mandaron una carta... con lo que me mandó la señora Teresita en el 2011 ya haciendo una... novación al contrato, un cambio..."(min: 1:14:05)

Entonces, está visto que en el contrato original (cláusula sexta) se habla de un incremento del canon de arrendamiento, en la demanda naturalmente se aplica ese incremento partiendo de los \$2.000.000 inicialmente acordados en el año 2000 como canon original, mientras que en 2015 la parte arrendadora comunicó un incremento directo para que la ejecutada pagara un canon de \$5.000.000 y apenas un año después, para diciembre de 2016, los demandantes José Rodrigo y Diego Castaño Díaz enviaron comunicación a la demandante para incrementar el 15% del canon de arrendamiento, sin especificar si debía calcularse sobre el canon original o el que se venía pagando, según los incrementos otrora acordados con la señora Teresita de Jesús Díaz Gutiérrez, quien nunca cobró u suba alguna con base en el contrato original.

De hecho, algunos demandantes (Diego, Isabel y Álvaro) aceptaron desconocer cualquier detalle sobre el manejo de los negocios de la señora Teresita y, por ende, manifestaron no tener constancia alguna de la forma en que ella manejó los incrementos. El señor José Rodrigo, por el contrario, a pregunta sobre la efectiva aplicación de los incrementos del 15 o 25% de que trata la cláusula sexta del contrato, aseguró sin duda que *"solamente recuerdo... que se hizo por ese valor... un 25% que fue lo que se le puso a todos los locales... de ahí a que se haya exigido o se haya pagado, no, **siempre ha sido un valor como el que tenemos en este momento"*** (min 27:55). Y aquí debe resaltarse que los demás demandantes reconocieron a José Rodrigo como el principal encargado de los negocios de su madre Teresita, por lo que es bien importante su declaración en punto a que los incrementos siempre han estado cerca a *"un valor como el que tenemos en este momento"*.

A lo anterior debe sumarse que las obligaciones aquí cobradas tampoco son exigibles, porque esa calidad la tienen las puras y simples mientras que lo

ejecutado aquí son los supuestos incrementos, mismos que desde su nacimiento están sometidos a condición, cual es que serían del 15 o 25% anual, **pero salvo pacto en contrario** que en este caso existió, sólo que no se sabe a ciencia cierta en qué términos. En otras palabras, el incremento alegado por los demandantes se sometió a la condición de que no existiera acuerdo entre las partes, mismo que tuvo lugar con todo y las consabidas dificultades para la determinación de sus pormenores, que ya se han mencionado suficientemente.

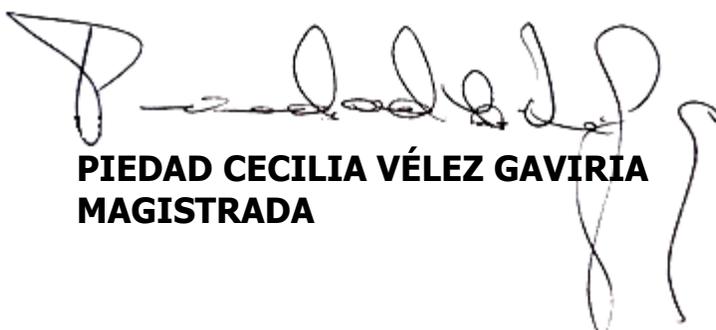
En conclusión, no es la vía ejecutiva la correcta para debatir y resolver sobre la diferencia que las partes tienen con respecto al verdadero valor del canon, pues para la Sala es evidente que el documento base de la ejecución no contiene una obligación clara, expresa y exigible, si se tiene en cuenta la indeterminación en la que se sumerge el valor del canon una vez se confronta con las pruebas recaudadas. Además, la discusión central de si el canon está o no ajustado al valor promedio del mercado no es, no está siquiera cerca de serlo, una de aquellas que importe a este proceso de cobro compulsivo.

DECISIÓN

La Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de procedencia y fecha indicadas. **Costas** en esta instancia a favor de la parte demandada y a cargo de la parte demandante.

Ejecutoriada la presente providencia, el expediente deberá volver al Despacho para la fijación de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO**

Firmas son de la siguiente causa:

S - 105

Procedimiento: Ejecutivo

Demandantes: Isabel Díaz de Castaño y/o

Demandados: María Isabel Mejía Escobar

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 020 2019 00347 01

Procedencia: Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **67b328889561248de06000c375c10499baa6f0f08e74cc4e70c65ee1b61284dc**

Documento generado en 07/07/2022 09:44:52 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>