

TEMA: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. / **TITULO EJECUTIVO** - Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. /

HECHOS: Cofutura Propiedad Raíz Ltda, solicita librar mandamiento de pago a favor a cargo de los demandados por las sumas equivalente a 28 cánones de arrendamiento, un saldo del primer canon de arrendamiento y 18 días del último, causados desde el 15 de enero de 2019 al 02 de julio de 2021, pago por concepto de IVA del 19% sobre el valor de los cánones de arrendamiento, servicios públicos e intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, desde que cada una de las obligaciones se hizo exigible hasta su pago total. El Juzgado profirió Sentencia anticipada en la que, se declaro seguir adelante con la ejecución a favor de COFUTURA PROPIEDAD RAÍZ LIMITADA y a cargo de (JCMR y MAMM), desestimo las excepciones de mérito; se decretó el avalúo y el remate de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar. Los problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿la excepción propuesta por los demandados está llamada a prosperar? ¿el documento allegado como base del recaudo ejecutivo es idóneo para adelantar la ejecución? ¿se debe ordenar seguir adelante con la ejecución?

TESIS: Señala el recurrente que, el contrato de arrendamiento aportado como base del recaudo, no resulta idóneo para adelantar la ejecución, porque las obligaciones allí contenidas, fueron materia del acuerdo conciliatorio celebrado entre la demandante y el codemandado JCMR, siendo este acuerdo el idóneo para pretender el cobro de las obligaciones que se reclaman. (...) El Tribunal observa que, al plenario se allegó copia del acta de conciliación, llevada a cabo en el Centro de Conciliación de la Policía Nacional, Sede Medellín, suscrita por la representante legal de la aquí demandante como convocante y el codemandado JCMR como convocado. Si bien las partes llegaron a un acuerdo frente a las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, como lo afirma el recurrente, dicho convenio estaba supeditado a que el señor MAMM, como arrendatario, entregara el bien objeto de la relación arrendaticia a la arrendadora el 14 de enero de 2020, las 5:00 p.m., porque los cánones de arrendamiento que igualmente el arrendatario se comprometió a cancelar, correspondían a los causados y adeudados hasta esa data; como la entrega no se hizo en forma voluntaria en la fecha acordada, se tuvo que acudir a la jurisdicción y, el bien solo fue real y materialmente entregado a la arrendadora el 02 de julio de 2021; perdiendo todo efecto el precitado acuerdo conciliatorio. (...) Aunado a lo anterior, las partes en ningún momento dejaron sin efecto el contrato de arrendamiento que los une; por el contrario, expresamente acordaron que darían pleno cumplimiento a lo estipulado en dicha convención. Luego, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes no dejó de tener vigencia y, por el contrario, siguió surtiendo plenos efectos y es idóneo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que de él emanan y a cargo de cada uno de los contratantes; a lo que se agrega que, como frente al arrendatario MAMM, la conciliación no surte ningún efecto, por no haber participado en ella, solo se puede hacer valer el contrato de arrendamiento (...) Cuanto a los requisitos que el contrato de arrendamiento debe reunir como título ejecutivo, no fue objeto de ningún reparo, advirtiendo la Sala que es idóneo para la ejecución impetrada de conformidad con el art. 422 del C. General del

Proceso. Consecuente con lo anterior, se impone la confirmación de la sentencia de primera instancia. (...)

MP: LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 04/02/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, cuatro (04) de febrero de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Ejecutivo
Radicado:	05001-31-03-018-2021-00439-01
Demandante:	Cofutura Propiedad Raíz Ltda.
Demandado:	Juan Carlos Martínez Restrepo y otro
Providencia:	Sentencia No. 001
Tema:	Idoneidad del título ejecutivo allegado como base del recaudo. A pesar de la conciliación con uno de los arrendatarios, se acordó que el contrato seguía teniendo vigencia.
Decisión:	Confirma
Ponente:	Luis Enrique Gil Marín

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia anticipada proferida por el **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso ejecutivo singular instaurado por **COFUTURA PROPIEDAD RAÍZ LTDA.**, contra **JUAN CARLOS MARTÍNEZ RESTREPO** y **MANUEL ANTONIO MARTÍNEZ MONTOYA**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Solicita librar mandamiento de pago a favor de la demandante y a cargo de los demandados por las sumas a saber: a) \$239.533.013,00 equivalente a 28 cánones de arrendamiento, un saldo del primer canon de arrendamiento y 18 días del último, causados desde el 15 de enero de 2019 al 02 de julio de 2021; b) \$46.943.570,00 por concepto de IVA del 19% sobre el valor de los cánones de arrendamiento; c) \$5.640.309,00 por concepto de servicios públicos y, d) por los intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia

Financiera, desde que cada una de las obligaciones se hizo exigible hasta su pago total. Por último, solicita se condene en costas a los ejecutados.

Elementos fácticos: Mediante contrato de arrendamiento celebrado el 15 de julio de 2004, la demandante entregó a los demandados en arriendo el local comercial ubicado en la carrera 46 No. 35-69 de Medellín; con un canon mensual de \$1.700.000,00 más IVA, pagaderos de forma anticipada los cinco (5) primeros días de cada mensualidad en las oficinas de la arrendadora; el canon vigente para los años 2019, 2020 y 2021 equivale a \$8.285.524,00, más \$1.574.250,00 correspondiente al IVA del 19%; los arrendatarios quedaron adeudando un saldo por la renta del mes de enero de 2019, y desde el 14 de febrero de 2019, no volvieron a cancelar el valor de los cánones de arrendamiento ni el IVA, es decir, adeudan 28 mensualidades, y unos días adicionales hasta la entrega del bien que tuvo lugar el 02 de julio de 2021; entrega que se llevó a cabo por solicitud del Centro de Conciliación en Derecho de la Policía Metropolitana del Valle de Aburra y, a raíz del incumplimiento de lo acordado en el acta de conciliación No. 14580 del 13 de noviembre de 2019; en total los demandados adeudan por cánones de arrendamiento \$239.533.013,00, por IVA \$45.511.285,00 y, por servicios públicos domiciliarios \$5.640.309,00.

Mandamiento de pago: Se libró el 19 de noviembre de 2021, una vez notificados los demandados replicaron la demanda, se opusieron a las pretensiones y formularon los siguientes medios de defensa: **(i) falta de título ejecutivo para demandar y, (ii) falta de legitimación en la causa por activa y pasiva.**

Sentencia anticipada: Se profirió el 21 de febrero de 2022, con la siguiente resolución:

“PRIMERO: Seguir adelante con la ejecución a favor de **COFUTURA PROPIEDAD RAÍZ LIMITADA** y a cargo de **JUAN CARLOS DE JESÚS MARTÍNEZ RESTREPO** y **MANUEL ANTONIO MARTÍNEZ MONTOYA**, en los mismos términos del auto de fecha 19 de noviembre de 2021 que libró mandamiento de pago.

“SEGUNDO: Se desestiman las excepciones de mérito por lo indicado en la parte considerativa de esta providencia.

“TERCERO: *Decrétese el avalúo y el remate de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar, para que con el producto de este se cancele el crédito, intereses y costas.*

“CUARTO: *Condenar en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante conforme el artículo 365 del CGP. Como agencias en derecho se fija la suma de treinta millones de pesos M/L (\$10.000.000.00).”*

Parte resolutive que fue aclarada por auto del 9 de marzo de 2023, en cuanto que las agencias en derecho señaladas en el numeral 4°, a cargo de la parte demandada y a favor de la demandada ascienden a DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00).

Luego de referir a los presupuestos procesales y al título ejecutivo base de la ejecución; señaló que, los ejecutados formularon como excepción de fondo la denominada *“Falta de título para demandar”*, aduciendo que el contrato de arrendamiento no cumplía los requisitos para adelantar la ejecución, porque las partes en un acuerdo conciliatorio pactaron el pago de lo adeudado y la entrega del inmueble; al revisar este acuerdo se constató que, allí solo intervino la demandante y el codemandado Juan Carlos de Jesús Martínez Restrepo, sin que el señor Manuel Antonio Martínez Montoya, hiciera parte del mismo, a pesar de participar en el contrato de arrendamiento; lo que impide en principio, que dicho acuerdo modifique la relación original para sustituirla por otra; amén, que el contrato es ley para las partes y obliga a lo allí pactado, debiéndose ejecutar de buena fe y, dentro de sus proyecciones está el respecto por el acto y la no modificación sin el consentimiento e intervención de todos los que participaron en él; si lo que se pretendía con el acuerdo conciliatorio era la creación de una obligación propia, autónoma e independiente del contrato original, así se debió plasmar para que se presentara la figura de la novación, sustituyendo una obligación por otra y, teniendo la originaria por extinguida al tenor del art. 1687 y ss., del Código Civil.

Continúa precisando que, al confrontar el acuerdo conciliatorio se constata que, para ese momento los intervinientes pretendieron solucionar la controversia que se presentaba, acordando que si se desplegaba determinadas conductas tendientes a la satisfacción de las pretensiones a cargo de las partes, se podría dar por extinguida la relación; sin que se observe el querer, la voluntad y

determinación de los estipulantes, de sustituir la relación contractual primigenia; amén, que tal como lo afirma la parte actora, el arrendatario no entregó el inmueble en la oportunidad convenida; generando otros cánones de arrendamiento que incrementaron el saldo adeudado y que fue calculado para el mes de noviembre de 2019; de donde colige que, en la conciliación celebrada el 13 de noviembre de 2019, no se observa un negocio jurídico que dé cuenta de una nueva obligación que modifique la existente en cuanto al objeto y prestaciones correlativas.

Apelación: Lo interpuso el extremo pasivo, indicando como motivos de inconformidad: El Juzgado en forma precisa refiere al acuerdo conciliatorio celebrado el 13 de noviembre de 2019, en el Centro de Conciliación de la Policía Nacional, señalando que, si la parte actora lo que pretendía era la creación de una obligación propia, autónoma e independiente del contrato original para que se presentara la figura de la novación, de conformidad con el art. 1687 y ss., del Código Civil; así se tenía que pactar en el acuerdo; lo que no comparte porque al contrario de lo afirmado, en este caso, se presentó la novación del título ejecutivo; además manifiesta que a pesar que ya se resolvió el recurso de apelación interpuesto a modo de excepción previa contra el auto que libró mandamiento de pago; la parte demandante al darse cuenta de la cláusula compromisoria, para poder adelantar la acción ante la jurisdicción ordinaria, citó a los aquí demandados a la precitada audiencia, donde le otorgó al arrendatario un plazo perentorio para la entrega del inmueble.

Seguidamente precisó que, el soporte fáctico que aduce el Juzgado, para no tener en cuenta el acuerdo conciliatorio, fue la ausencia del codemandado Manuel Antonio Martínez Montoya, quien fue notificado en debida forma de dicho procedimiento, pero que no asistió, como era su deber, debido a los quebrantos de salud que presentaba; resalta que, se trata de una forma alterna de solución de conflictos legalmente establecida y con investidura jurisdiccional, ofreciendo las garantías necesarias para que los particulares acudan a resolver sus disputas; advirtiendo que, la no comparecencia del llamado a la audiencia, conlleva consecuencias legales, como quedó plasmado en el acta; lo que fue avalado por la parte actora al dar respuesta a las excepciones propuestas; cuyo contenido pasa a insertar; considera que, el acta que contiene el acuerdo conciliatorio es la idónea para adelantar la ejecución; toda vez que la voluntad de la parte actora, es dejar sin efectos jurídicos el contrato de arrendamiento, como insistente lo ha

indicado su apoderado judicial; amén, que la conciliación se adelantó con las ritualidades de ley, toda vez, que el acuerdo se podía realizar sin la comparecencia del señor Martínez Montoya, como efectivamente se hizo; estando lo acordado ajustado a derecho y avalado por el conciliador; pues allí se pactó, entre otras obligaciones, la entrega del inmueble en una fecha determinada y, a pesar que tal obligación se incumplió por el arrendatario, la entrega se hizo efectiva con fundamento en el acta del acuerdo conciliatorio; se pregunta ¿por qué el acta no es idónea para el proceso ejecutivo?; de donde colige, que en el presente caso, no existe legitimación en la causa por activa ni por pasiva, porque conforme el acta del acuerdo conciliatorio, las partes no son titulares del derecho sustancial. Por estas razones, solicita se revoque la decisión de primer grado y, en su lugar, se acojan las excepciones propuestas y ordene el desembargo de los bienes objeto de cautela.

En segunda instancia dentro del término del traslado para sustentar el recurso de apelación, en esencia, reiteró los argumentos que vienen de extractarse.

Por su parte, el extremo ejecutante al descorrer el traslado adujo que, es cierto lo referente al acuerdo conciliatorio donde se pactó la entrega del bien inmueble arrendado y el pago de los cánones adeudados hasta la fecha de la audiencia; entrega que se incumplió por el arrendatario y fue necesario que a través del centro de conciliación se solicitara la entrega a los jueces civiles municipales, la cual tuvo lugar el 02 de julio de 2021; en cuanto a la inconformidad del recurrente, que señala que se debió presentar el acta de conciliación como título base de la ejecución, advierte que, no comparte esa apreciación porque para acudir al proceso ejecutivo se debe allegar documento que cumpla con los requisitos del art. 422 del C.G.P.; en este caso, como el arrendatario incumplió con la entrega del bien inmueble y, el pago de los cánones de arrendamiento hasta la fecha de celebración del acuerdo conciliatorio, no resultaba procedente demandar con base en dicha acta el pago de los cánones adeudados, porque estos se prorrogaron a raíz del incumplimiento en la entrega del bien; siendo necesario aportar como título ejecutivo el contrato de arrendamiento suscrito por las partes; amén, que en el acuerdo conciliatorio se concertó que el contrato de arrendamiento quedaría vigente; además, el codemandado Manuel Antonio Martínez Montoya, fue convocado a la audiencia previa de conciliación, pero debido a su edad y estado de salud, se optó porque la conciliación se adelantara entre el arrendador y el arrendatario, pero sin desvincular al señor Martínez Montoya como deudor

solidario; al efecto, se estipuló : “*De igual forma, acuerdan las partes que el presente acuerdo no exonera de ninguna responsabilidad al deudor solidario el señor MANUEL ANTONIO MARTINEZ MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía número 584.328 de Armenia Antioquia*”; además se pactó la cláusula aceleratoria para que el acreedor demandara por la totalidad o por el saldo de la obligación; por lo que acudió a la ejecución con base en el contrato de arrendamiento; amén, que en el acuerdo igualmente se estipuló: “*De igual forma las partes acuerdan libre y voluntariamente que se le dará cumplimiento a cada una de las cláusulas consagradas en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes*”.

Frente a la excepción previa de falta de compromiso o cláusula compromisoria, a la que igualmente refiere el recurrente, precisa que, el Juzgado ya se pronunció frente a la misma en auto del 16 de mayo de 2022; amén, que lo pactado en la cláusula novena del contrato, no corresponde a una cláusula compromisoria o arbitral, pues se trata de una simple autorización para que el arrendador convocara un tribunal de arbitramento de manera facultativa y, por no existir la ejecución en el procedimiento arbitral, como lo tiene decantado la doctrina y la jurisprudencia, se tiene que acudir a la jurisdicción ordinaria. Por estas razones, solicita se confirme la decisión de primer grado.

III. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿la excepción propuesta por los demandados está llamada a prosperar? ¿el documento allegado como base del recaudo ejecutivo es idóneo para adelantar la ejecución? ¿se debe ordenar seguir adelante con la ejecución?

Caso concreto: Señala el recurrente que, el contrato de arrendamiento aportado como base del recaudo, no resulta idóneo para adelantar la ejecución, porque las obligaciones allí contenidas, fueron materia del acuerdo conciliatorio celebrado entre la demandante y el codemandado Juan Carlos de Jesús Martínez Restrepo, el 13 de noviembre de 2019, en el Centro de Conciliación de la Policía Nacional y, si bien el codemandado Manuel Antonio Martínez Montoya, no asistió, fue por los quebrantos de salud que presentaba; pero al ser citado en debida forma, tenía la

obligación de comparecer; siendo este acuerdo el idóneo para pretender el cobro de las obligaciones que se reclaman.

Al efecto, el Tribunal observa que, al plenario se allegó copia del acta de conciliación No. 14580 del 13 de noviembre de 2019, llevada a cabo en el Centro de Conciliación de la Policía Nacional, Sede Medellín, suscrita por la representante legal de la aquí demandante como convocante y el codemandado Juan Carlos de Jesús Martínez Restrepo como convocado, donde acordaron, como se puede apreciar en la siguiente imagen que se inserta:

RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO, LOCAL COMERCIAL DESTINADO PARA TALLER: Las partes de mutuo acuerdo han llegado al siguiente arreglo de forma conciliada, por medio del cual el señor **JUAN CARLOS DE JESUS MARTINEZ RESTREPO**, en calidad de parte convocada, arrendatario, se compromete con una obligación de hacer consistente en hacerle entrega real y material del inmueble arrendado, local comercial, destinado para taller, ubicado en la **CARRERA 46 No. 35-98, Barrio San Diego, Municipio de Medellín (Antioquia)**, para el **día catorce (14) de enero de 2020, a las 05:00 PM** a la señora **CLAUDIA ELENA SERNA ALVAREZ**, en calidad de administradora y arrendadora del inmueble y/o al Doctor **EDUARDO ADRIAN CANO BUSTAMANTE**, en calidad de apoderado de confianza de la parte convocante y arrendadora, quienes se comprometen a recibir el inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado inicialmente a su vez al Arrendatario. De igual forma el Arrendatario se compromete a entregar el inmueble a PAZ Y SALVO por todo concepto, tales como: canon de arrendamiento, servicios públicos, daños en el inmueble, etc., al igual que la entrega de las respectivas llaves e inventario, cumpliendo así con la obligación de entrega del bien inmueble. **ACUERDO:** El Doctor **EDUARDO ADRIAN CANO BUSTAMANTE**, quien actúa en calidad de apoderado de confianza de la señora **CLAUDIA ELENA SERNA ALVAREZ**, en el presente acuerdo conciliatorio, manifiesta que su representada esta de acuerdo con el compromiso adquirido por la parte convocada. De igual forma las partes acuerdan libre y voluntariamente que se le da cumplimiento a cada una de las cláusulas consagradas en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, así como a lo pactado en el presente acuerdo conciliatorio, en caso de no hacerse efectiva la entrega real y material del bien inmueble arrendado, local comercial destinado para taller, en el término de ley, se hará efectiva por voluntad de las partes, de conformidad con lo preceptuado en el principio de favorabilidad, economía procesal y **EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES**, ósea la voluntad libre de ambas partes de formular, elegir y aceptar o no las propuestas de arreglo en la conciliación; la cláusula de conciliación sobre inmueble urbano arrendado con base en lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 446 de 1998, por ser la plena voluntad de las partes, así:

CLÁUSULA CONCILIACIÓN SOBRE INMUEBLE ARRENDADO: Las partes de mutuo acuerdo asisten que de no darse cumplimiento a lo pactado en la presente acta de conciliación en lo referente a la entrega real y material del inmueble urbano arrendado, local comercial, destinado para taller, se procederá con base en el artículo 69 de la Ley 446 de 1998, con la finalidad de que el **Centro de Conciliación y Mediación de la Policía Nacional, sede Valle de Aburrá, Medellín y/o apoderado de la parte convocante**, solicite a la autoridad judicial que comisione los

inspectores de Policía y/o Alcaldía Municipal y/o autoridad judicial o administrativa competente para realizar la diligencia de entrega del bien inmueble arrendado, cuando exista incumplimiento de un acta de conciliación con un acta de respeto, como lo es el acuerdo que hoy se pacta en la presente Acta de Conciliación.

ACUERDO PAGO CANONES DE ARRENDAMIENTO: Las partes de mutuo acuerdo han llegado al siguiente arreglo de forma conciliada, por medio del cual el señor **JUAN CARLOS DE JESUS MARTINEZ RESTREPO**, en calidad de parte convocada, arrendatario, se compromete con una obligación de hacer y/o dar con la señora **CLAUDIA ELENA SERNA ALVAREZ**, en calidad de parte convocante, administradora y arrendadora del bien inmueble, consistente en cancelarle la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$\$127.737.985), por concepto de ONCE (11) cánones de arrendamientos que acuerdan las partes pagarse por incumplimiento, correspondiente a los **meses de diciembre 2018, hasta el día catorce 14 de noviembre del año 2019**, obligación pagadera en efectivo en moneda legal corriente vigente, en dos cuotas de la siguiente forma: Para el día dieciocho (18) de noviembre del año 2019 cancelara la suma de SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS (\$63.868.992); Para el día dieciocho (18) de diciembre del año 2019 cancelara la suma de SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS (\$63.868.992); Pactándose así el pago de la totalidad de la obligación. Que dicho dinero será cancelado por el señor **JUAN CARLOS DE JESUS MARTINEZ RESTREPO**, en calidad de arrendatario, en efectivo de forma personal en la empresa de arrendamiento COFUTURA ubicado en la carrera 46 No. 50-28, oficina 506 a la señora **CLAUDIA ELENA SERNA ALVAREZ**, en calidad de parte convocante, administradora y arrendadora del bien inmueble, en calidad de representante legal. De igual forma, acuerdan las partes que los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre y diciembre del año 2019, serán cancelados anticipadamente los días 18 de noviembre del año 2019 y el día 18 de diciembre del año 2019. De igual forma, acuerdan las partes que el presente acuerdo no exonera de ninguna responsabilidad al deudor solidario el señor **MANUEL ANTONIO MARTINEZ MONTOYA**, identificado con el número de cedula 584.328 de Armenia – Antioquia.

Si bien las partes llegaron a un acuerdo frente a las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, como lo afirma el recurrente, dicho convenio estaba supeditado a que el señor Martínez Montoya como arrendatario, entregara el bien objeto de la relación arrendaticia a la arrendadora el 14 de enero de 2020, a las 5:00 p.m., porque los cánones de arrendamiento que igualmente el arrendatario se comprometió a cancelar, correspondían a los causados y adeudados hasta esa data; como la entrega no se hizo en forma voluntaria en la fecha acordada, se tuvo que acudir a la jurisdicción y, el bien solo fue real y materialmente entregado a la arrendadora el 02 de julio de 2021; perdiendo todo efecto el precitado acuerdo conciliatorio para obtener el cobro de los cánones adeudados, porque como viene de indicarse, no se cumplió con la entrega voluntaria del inmueble en la fecha pactada, ni con el pago de la renta causada hasta dicho momento; como se convino en la conciliación al consignar:

“De igual forma las partes acuerdan libre y voluntariamente que se le dará cumplimiento a cada una de las cláusulas consagradas en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, al igual que de no hacerse efectiva la entrega real y material del bien inmueble arrendado, local comercial destinado para taller, en el término de ley, se hará efectiva por voluntad de las partes, de conformidad con lo preceptuado en el principio de favorabilidad, economía procesal y EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, ósea (sic) la voluntad libre de ambas partes de formular, elegir y aceptar o no las propuestas de arreglo en la conciliación...”

Adicionalmente, tampoco se puede hacer valer el acuerdo conciliatorio para el pago de los cánones de arrendamiento dejados de pagar por los arrendatarios, porque el monto que realmente se adeuda, difiere del estipulado en el precitado convenio, toda vez, que allí se pactó el pago del valor del arrendamiento hasta la fecha de la conciliación, 13 de noviembre de 2019, teniendo en cuenta que a raíz del incumplimiento por el demandado, de la obligación de restituir el inmueble el 14 de enero de 2020, la entrega real y material solo se vino a efectuar el 02 de julio de 2021 y, de contera, los cánones se continuaron causando hasta esta fecha y corresponden al monto objeto de cobro.

Aunado a lo anterior, las partes en ningún momento dejaron sin efecto el contrato de arrendamiento que los une; por el contrario, expresamente acordaron que darían pleno cumplimiento a lo estipulado en dicha convención, como aparece

consignado en el aparte de la conciliación cuya imagen viene de insertarse; luego, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes no dejó de tener vigencia y, por el contrario, siguió surtiendo plenos efectos y es idóneo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que de él emanan y a cargo de cada uno de los contratantes; a lo que se agrega que, como frente al arrendatario Manuel Antonio Martínez Montoya la conciliación no surte ningún efecto, por no haber participado en ella, solo se puede hacer valer el contrato de arrendamiento; como en efecto, así tuvieron la precaución de acordarlo y precisarlo los partícipes de dicho acuerdo.

Adicionalmente, en cuanto a los requisitos que el contrato de arrendamiento debe reunir como título ejecutivo, no fue objeto de ningún reparo, advirtiendo la Sala que es idóneo para la ejecución impetrada de conformidad con el art. 422 del C. General del Proceso.

Conclusión: Consecuente con lo anterior, se impone la confirmación de la sentencia de primera instancia.

Se condenará al extremo pasivo a pagar las costas causadas en segunda instancia a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS (\$2.847.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que serán liquidadas por el Juzgador de primer grado conjuntamente con las de primera instancia.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

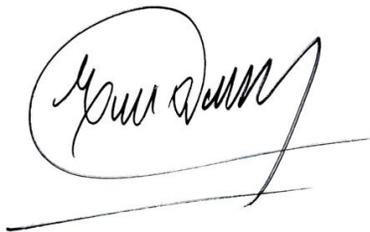
FALLA

1. Por lo dicho en la parte motiva se CONFIRMA la sentencia de fecha y procedencia indicadas.

2. Se condena al extremo pasivo a pagar las costas de segunda instancia a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas se fija la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS (\$2.847.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que serán liquidadas por el Juzgador de primer grado conjuntamente con las de primera instancia.
3. Devuélvase el expediente al lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
SALVEMENTO DE VOTO

Respetuoso con la decisión de la Sala Mayoritaria y congruencia con lo que he considerado en otras providencias, no estoy de acuerdo con que el contrato de arrendamiento de local comercial por sí sólo o por aplicación extensiva o por analogía, preste mérito ejecutivo, como si acontece con el contrato de

arrendamiento de vivienda urbana como expresamente lo prescribe el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 a través de la cual se expidió el régimen sustantivo de arrendamiento de vivienda urbana y no de arrendamiento de local comercial.

En armonía con el artículo 422 del CG, al menos en lo que acontece con el proceso ejecutivo regulado por este estatuto procesal, estamos frente a un título ejecutivo apto para adelantar el proceso ejecutivo cuando (1) el documento es expreso, claro, actualmente exigible, proviene del deudor y constituye plena prueba contra él; (ii) proviene de una providencia judicial de condena, que apruebe liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia; y (3) los documentos que señale la ley; que no es el caso del contrato de arrendamiento de local comercial.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ