

**CONTESTACION DEMANDA PARA RADICAR - JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL -
RADICADO: 201900344 - DEMANDANTE: EDUARDO ANIBAL GIRALDO GARCES -
DEMANDADO: VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA Y OTRA**

Luis Eduardo Mora Botero <abogadoluisduardo@hotmail.com>

Mié 12/10/2022 16:33

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: mlramirez530@hotmail.com <mlramirez530@hotmail.com>

Buenas tardes,

Comedidamente, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada, me permito enviar contestación de la demanda y recurso contra el mandamiento de pago para radicar, muchas gracias

JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL

RADICADO: 201900344

DEMANDANTE: EDUARDO ANIBAL GIRALDO GARCES

DEMANDADO: VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA Y OTRA

Cordialmente,

LUIS EDUARDO MORA BOTERO

Abogado

LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Armenia

REF: CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO EJECUTIVO A CONTINUACION VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO VIVIENDA –AREA SEMI URBANA-TIPO CHALET.

DEMANDANTE: EDUARDO ANIBAL GIRALDO GARCES.

DEMANDADOS: LUZ CARIME HERNANDEZ OSPINA Y VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA.

RDO: 63001400300620190034400

LUIS EDUARDO MORA BOTERO, mayor de edad, vecino y residente en Armenia, identificada con cedula de ciudadanía No. 18.390360 Expedida en Calarcá Quindío, abogado en ejercicio con T.P. No. 157.781 del C.S. de la J., obrando conforme al poder que me fuera conferido, por la señora **VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA**, dentro del presente tramite donde el demandante es el señor **EDUARDO ANIBAL GIRALDO GARCES**, a usted señor Juez con el acostumbrado respeto, presento contestación a la demanda denominada PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA, A CONTINUACION VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO PARA VIVIENDA –AREA SEMI URBANA-TIPO CHALET, ubicado en KM 4 frente a vía al Edén, conocido como Chalet el Rin, o los ángeles en la actualidad, de Armenia, por la causal mora en el pago de cánones de arrendamiento, en contra mi mandante **VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA**, en calidad de coarrendadora, quien es mayor de edad, vecina y residente en Armenia, identificada con cédula de ciudadanía, 41.948.341 en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

AL 1° Es cierto que en fecha del día 11 de octubre de 2020, en audiencia de conciliación llevada a cabo en el Juzgado sexto Civil Municipal de Armenia, Quindío, mis mandantes señoras LUZ CARIME HERNENDEZ OSPINA y VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA, se obligaron a entregar el bien inmueble el día 01 de febrero de 2021, sin pagar los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021.

AL 2° Es cierto que, llegado el día acordado en la audiencia de Conciliación para la entrega del inmueble, mi mandante LUZ CARIME HERNENDEZ OSPINA y VIVIAN MARIA



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

HERNANDEZ OSPINA, no hicieron entrega del bien inmueble, por razones ajenas a su voluntad.

3º) No es cierto, ya que si bien , ya que si bien mi mandante incumplió la conciliación, en cuento a la entrega del inmueble , no se hizo deudora de los cánones de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021, ya que, en el acuerdo conciliatorio no quedo estipulado que la no entrega daría como resultado la sanción por incumplimiento, y que por ello habría de cancelarse estos cánones ya condonados, así como los meses subsiguientes hasta el día en que fueron entregadas las llaves del inmueble el 10 de septiembre del año 2021.

Por lo tanto, mi mandante no adeuda suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento a la demandante de conformidad con el acuerdo de conciliación celebrado.

Mi mandante no adeuda a la demandante los cánones de arrendamiento desde el 1 al 30 de septiembre del año 2020, el 1 al 30 de octubre, del 1 al 30 noviembre, del 1 al 30 de diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del de 2021, en razón a que estos meses no estaban incluidos en la conciliación celebrada y que fue aportada con este trámite.

4º) No es cierto que mi mandante VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA, hubiese reconocido deber canon de arrendamiento alguno, en razón a que, en el acta de conciliación los meses adeudados y cobrados en esta demanda, fueron condonados en el acuerdo conciliatorio que la demandante pretende desconocer, razón por lo que no es una obligación actualmente exigible, pues la única obligación incumplida fue la entrega del inmueble, por ello no es una obligación clara, expresa, ni exigible.

Si bien el acta de conciliación presta mérito ejecutivo, no puede extenderse a obligaciones allí no contenidas, ya que en dicha acta se condonaron para su pago los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021. Las únicas obligaciones reconocidas por mi mandante son las de junio, julio, agosto y septiembre de 2020.

A las PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones de esta demanda, ya que se le está dando al documento ejecutivo aportado denominado acta de conciliación, alcances más allá de su contenido, pues este documento tan solo contiene tres obligaciones a cargo de mi mandante por cumplir que son:

1. La entrega del inmueble el día 01 de febrero de 2021.
2. El pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2020.
3. Tener los servicios públicos al día en sus pagos.



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

Con respecto a la primera obligación, mi mandante como ya lo dice la demandante, ya hizo entrega del inmueble, y el acta de conciliación nada dice en cuanto a la mora en la entrega, no obstante, el inmueble ya fue entregado y ya está en poder del demandante y no de mi mandante.

En cuanto a la segunda pretensión, mi mandante efectivamente adeuda los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2020, no obstante, solo fue cobrada mediante esta demanda el mes de septiembre de 2020.

Y con respecto a la tercera obligación, mi mandante entrego el inmueble al día en los pagos de servicios públicos, y por ello nada se dice de estos en la presente demanda.

Por lo tanto, la única obligación a cargo de mi mandante es la del pago del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020, por ello no me opongo al pago del canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de septiembre de 2020, por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.389.150), ya que este periodo si se adeuda, y efectivamente fue cobrado en la presente demanda.

Me opongo al pago de intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de septiembre del año 2020 a la fecha de pago total, en razón a que en el acta de conciliación no quedo estipulado este cobro.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de octubre de 2020, por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.389.150).

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de octubre del año 2020 a la fecha de pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de noviembre de 2020, por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.389.150).

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de noviembre del año 2020 a la fecha de pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda canon de arrendamiento del 1



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

al 30 del mes de diciembre de 2020, por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.389.150).

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de diciembre del año 2020 a la fecha de pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de enero de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE (\$1.389.150)

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor fue condonado, por lo tanto, mi mandante no adeuda los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de enero del año 2021 a la fecha del pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes, por lo tanto, mi mandante no adeuda el canon de arrendamiento del 1 al 28 del mes de febrero de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE (\$1.458.607.50)

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes de pagar los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de febrero del año 2021 a la fecha de pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de marzo de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y (\$1.458.607.50) OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de marzo del año 2020 a la fecha de pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de abril de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE (\$1.458.607.50)



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de abril del año 2021 a la fecha de pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de mayo de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y (\$1.458.607.50) OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de mayo del año 2021 a la fecha del pago total.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de junio de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE (\$1.458.607.50)

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de junio del año 2020 a la fecha de pago.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de julio de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE (\$1458.607.50)

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de julio del año 2021 a la fecha de pago.

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de agosto de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE (\$1458.607.50)

Me opongo a esta condena, ya que el acta de conciliación de manera clara refiere que este valor no hace parte de la conciliación a la que llegaron las partes los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de agosto del año 2021 a la fecha de pago.



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

Al SEGUNDO: me opongo al pago de los intereses moratorios que generen hasta la fecha de pago en razón a que estos no se encuentran estipulados en el acta de conciliación.

Al TERCERO: me opongo a que se condene a las costas del proceso ya que la demanda no está llamada a prosperar.

EXCEPCIONES

Desconocimiento del Alcance Jurídico Conciliación

La parte demandante invoca como documento soporte para su demanda el acta de conciliación suscrita el 01 de octubre de 2020 y dicha Acta de Conciliación, tiene dos efectos jurídicos:

- El conflicto se entiende terminado entre las partes, es decir con dichas conciliación el contrato de arrendamiento ya se entiende terminado y nace el acta de conciliación como título ejecutivo, que contiene una o más obligaciones por cumplir, y que, de no cumplirse por parte del deudor, dicho documento Presta Mérito Ejecutivo, es decir las obligaciones pactadas son exigibles ante la autoridad judicial competente en el caso de que alguna de las partes incumpla lo pactado. Para el caso que nos ocupa, el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado ya fue archivado, en virtud de la conciliación a la que llegaron las partes, de dar cumplimiento a algunas obligaciones o compromisos así:

Obligaciones de parte de mi mandante:

1. La restitución del inmueble el día 01 de febrero de 2021.
2. El pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio, agosto y septiembre, de 2020.
3. Y el pago de los servicios públicos.

De estas obligaciones, mi mandante tan solo adeuda el mes de septiembre de 2020, que es el mes cobrado en la demanda, ya que restituyo el inmueble y no adeuda suma alguna por concepto de servicios públicos, además de que en dicha conciliación

OBLIGACIONES DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte demandante, se obligó en el acta de conciliación, a no cobrar los cánones de arrendamiento por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021, y desconociendo el acta, refiere en esta demanda que aplica a mi mandante una sanción por incumplimiento, sin que esta sanción este contemplada en el acta de conciliación.



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

COBRO DE LO NO DEBIDO

Se eleva esta excepción, en razón de que, en las pretensiones de la demanda se cobran meses que no corresponden a lo que se fijaron inicialmente en la conciliación realizada, entendiéndose que el acuerdo conciliatorio realizó tránsito a cosa juzgada, además de que, en dicho acuerdo no se señaló que por el incumplimiento se procedían a cobrar los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021, por lo tanto, dichos meses no se adeudan, en el sentido de que, solo se deben tener en cuenta las obligaciones pactadas en el acta de conciliación, puesto que los efectos jurídicos de la conciliación respecto a los acuerdos adelantados ante el conciliador, hace que lo consignado en ello no sea objeto de nuevo debate.

INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO EJECUTIVO

Para fundar esta excepción me permito invocar el artículo 422 del CGP y, los requisitos sustanciales, del título ejecutivo, esto es, que la obligación sea clara, expresa y exigible.

En el presente tramite, el proceso ejecutivo está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación, de tal suerte, que para lograr la ejecución se requiere que el título ejecutivo cumpla dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.

Requisitos formales

En efecto, de conformidad con el artículo 422 del Código general del Proceso, entre otros, el título debe tener las siguientes características formales:

- ♣ Que sea un documento que provenga del deudor o de su causante, y constituya plena prueba contra él.
- ♣ Que se trate de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción.
- ♣ Que se trate de providencias judiciales o emitidas en procesos de policía que aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.
- ♣ De la confesión que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184 *ibidem*.
- ♣ Que corresponda a los demás documentos que señale la ley.

El acta de conciliación ***aportada*** se encuentra en esta última enunciación, que como requisitos formales debe tener como mínimo para su plena validez, una relación sucinta de las pretensiones motivo de la conciliación y el acuerdo logrado por las partes con indicación de la cuantía, modo, tiempo y lugar de cumplimiento de las obligaciones pactadas.



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

Así mismo como requisitos sustanciales, se requiere que el título aportado contenga una obligación clara, expresa y exigible.

Para efectos de sustentar esta excepción hare, un breve pronunciamiento sobre la exigibilidad del título, pues de su examen se desprende que la pretensión de la demanda no se asemeja al acuerdo contemplado en el acta de conciliación, pues el título no contiene una obligación clara y expresa; mas no ocurre lo mismo con el requisito de la exigibilidad.

Para la exigibilidad del título ejecutivo aportado, se requiere, antes que nada, verificar cuales obligaciones se están demandando y que estas obligaciones contenidas en él puedan hacerse efectivas, es decir, que no estén sujetas a condición o plazo alguno.

Así las cosas, con base en las normas citadas, es claro que el título que da lugar a la ejecución debe cumplir con formalidades establecidas en la ley, en particular cuando se trata de **acta de conciliación**, pues en el presente caso al examinar la exigibilidad de la obligación contenida el acta de conciliación se observa que en ella se acordaron tres obligaciones, así:

1. La restitución del inmueble el día 01 de febrero de 2021.
2. El pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio, agosto y septiembre, de 2020.
3. Y el pago de los servicios públicos.

Por lo tanto, la única obligación pendiente de cumplir por parte de mi mandante y que el demandante requiere es el canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020, ya que su demanda nada dice de la restitución, o los cánones de los meses de junio, julio, y agosto de 2020, ni de los servicios públicos.

Por ello le ruego a su despacho despachar favorablemente esta pretensión.

Se desprende de lo anterior que la obligación por los cánones de arrendamiento diferentes a los enunciados en el acta de conciliación adolece de exigibilidad al igual que los intereses no pactados que son inexigibles, y no podrá ordenarse su pago, puesto que el título adolece de la formalidad señalada.

En consecuencia, dicha excepción debe prosperar.

**FALTA DE CLARIDAD DE LO PRETENDIDO CON LO CONSIGNADO EN EL
TITULO EJECUTIVO**

El actor pretende el pago de obligaciones dinerarias no contempladas en el título ejecutivo y, por el contrario, la obligación a su cargo la convierte automáticamente en una sanción



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

por incumplimiento, sin sustento legal ni probatorio, incurriendo en una vía de hecho, pues está alterando la literalidad del título.

**DESCONOCIMIENTO DEL TRÁNSITO A COSA JUZGADA, DEL ACUERDO
CONCILIATORIO**

El acuerdo conciliatorio, genero con la suscripción y acuerdo el archivo del proceso Verbal de restitución de inmueble arrendado, razón por la que el asunto que nos convoca únicamente debe referirse a los acuerdos alcanzados en el acta de conciliación, ya que aquellos pedimentos que no estén inmersos en dicha acta no están respaldados por título ejecutivo alguno.

Por ello no están llamadas a prosperar las pretensiones deferentes a la de exigir el pago del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020, pues es la única que acompasa con el acta de conciliación por estar incluida en ella.

Es decir que los acuerdos adelantados ante los respectivos conciliadores habilitados por ley aseguran que lo consignado en ellos no sean de nuevo objeto de debate a través de un proceso judicial o de otro mecanismo alternativo de solución de conflictos. El efecto mencionado busca darle certidumbre al derecho y proteger a ambas partes de una nueva acción o sentencia, es la renovación de la autoridad del acuerdo conciliatorio que, al tener la facultad de no volver a ser objeto de discusión, anula todos los medios de impugnación que puedan modificar lo establecido en él.

De otra parte, el acta de conciliación PRESTA MÉRITO EJECUTIVO dentro de los términos del Artículo 66 de la Ley 446 de 1998, esto es que cuando el acta de conciliación contenga una obligación clara, expresa y exigible (de conformidad con el Artículo 488 de C.P.C), será de obligatorio cumplimiento para la parte que se imponga dicha obligación, por lo que en caso de ser incumplida puede instaurarse un proceso ejecutivo para buscar el cumplimiento forzado de la obligación.

Cabe resaltar que el acuerdo al que llegaron las partes y que origino el presente título ejecutivo denominado conciliación no fue parcial y fue total, y no estaba supeditado a ninguna condición.

DERECHO:

Artículos 422 del CGP, Ley 640 de 2001, artículo 5 del CGP.

Un título ejecutivo es un documento que proviene de un deudor y que contiene una obligación expresa, clara y exigible cuyo cumplimiento puede ser perseguido judicialmente mediante un proceso ejecutivo.



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

El título ejecutivo es un documento con las características necesarias que permiten iniciar una acción civil de cobro, a fin de obligar al deudor a pagar el crédito representado en dicho documento.

El título ejecutivo, como su nombre lo sugiere, permite ejecutar al deudor, en tanto no existe duda respecto a la obligación que tiene de pagar.

Se afirma que un documento presta mérito ejecutivo cuando contiene los elementos y requisitos de un título ejecutivo, que pasan a explicarse.

Requisitos del título ejecutivo.

Para que un documento cualquiera se constituya en título ejecutivo, debe cumplir con los requisitos que exige el código general del proceso en su artículo 422, que señala:

«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.»

De lo anterior podemos identificar los siguientes requisitos en un título ejecutivo:

- La obligación debe estar declarada de tal manera que se pueda determinar con precisión.
- La obligación debe ser precisa y se debe identificar con claridad qué se debe, a quien se debe y quién debe.
- La obligación debe ser exigible, y esta es exigible cuando se puede identificar a obligación, al deudor y al acreedor, y principalmente, cuando ha expirado el plazo para satisfacer la obligación.
- La obligación proviene del deudor, es decir, el deudor debe haber firmado el documento.

Respecto a la exigibilidad de la obligación, es de capital importancia que el plazo para cumplirla haya expirado, pues no se puede obligar a pagar una deuda sino hasta que haya vencido el plazo acordado entre las partes.

Cualquier documento o contrato que cumpla con esos requisitos, se constituye en un título ejecutivo, como lo es el acta aportada en este proceso.

A LA CUANTÍA:

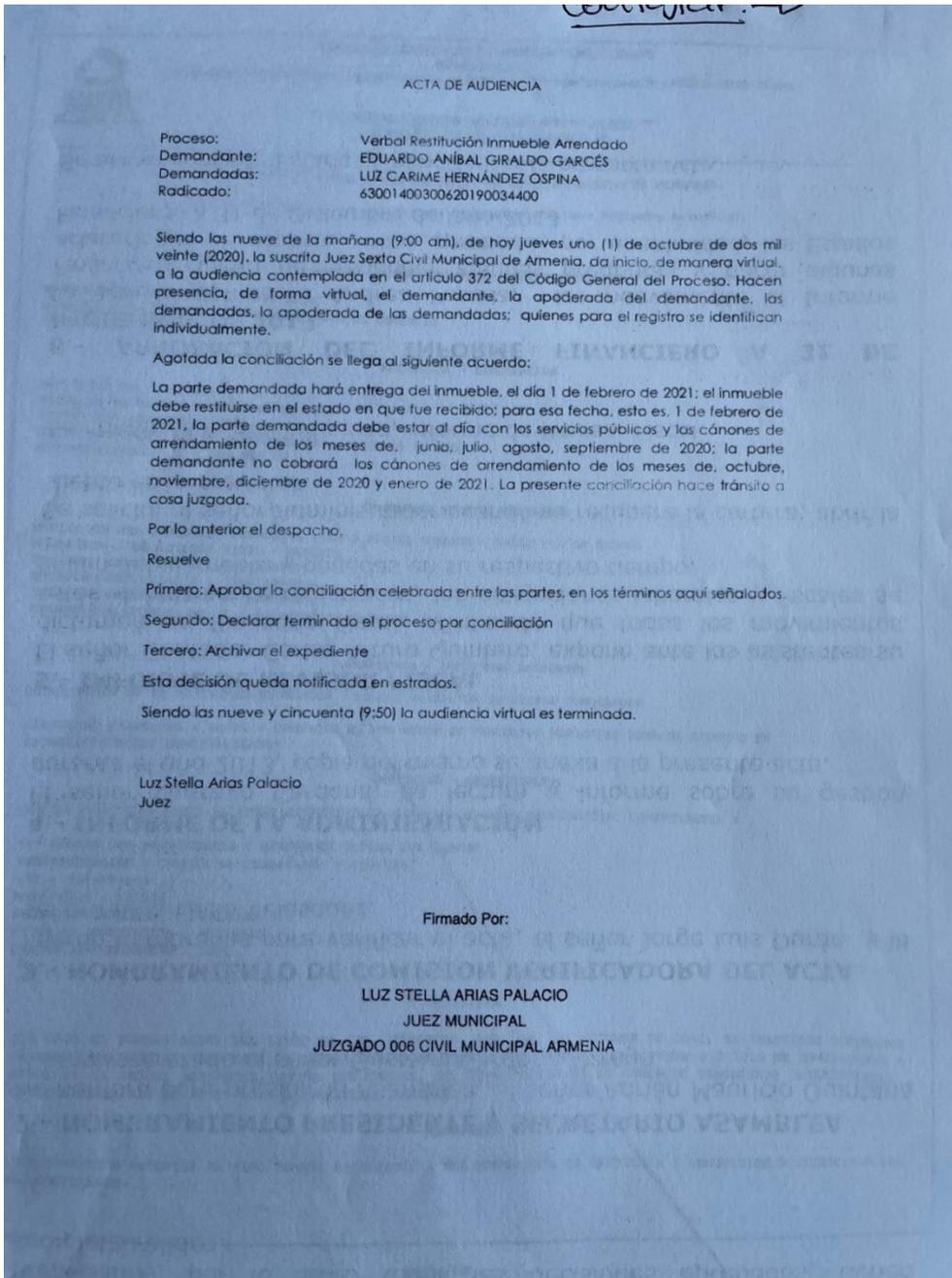
La parte demandante estima la cuantía del presente proceso en el valor de los cánones de arrendamiento incumplidos en la suma de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS MCTE \$ 18.614.430, pero olvida la actora que estamos en un proceso ejecutivo donde el título no expresa que mi mandante adeude esta suma.



LUIS EDUARDO MORA BOTERO ABOGADO

PRUEBAS:

- Acta de audiencia, para probar que la obligación cobrada no se encuentra contenida en este título ejecutivo.



LUIS EDUARDO MORA BOTERO
ABOGADO

A las MEDIDAS CAUTELARES

Le ruego se sirva levantar las presentes medidas cautelares en razón a que mi mandante tan solo adeuda un solo canon de arrendamiento de conformidad a la presente demanda, ya que superan el doble del valor adeudado, lo que fundamento en el **Artículo 600 del CGP que hace referencia a la Reducción de embargos**

En cualquier estado del proceso una vez consumados los embargos y secuestros, y antes de que se fije fecha para remate, el juez, a solicitud de parte o de oficio, cuando con fundamento en los documentos señalados en el cuarto inciso del artículo anterior considere que las medidas cautelares son excesivas, requerirá al ejecutante para que en el término de cinco (5) días, manifieste de cuáles de ellas prescinde o rinda las explicaciones a que haya lugar. Si el valor de alguno o algunos de los bienes supera el doble del crédito, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, decretará el desembargo de los demás, a menos que estos sean objeto de hipoteca o prenda que garantice el crédito cobrado, o se perjudique el valor o la venalidad de los bienes embargados.*

Cuando exista embargo de remanente el juez deberá poner los bienes desembargados a disposición del proceso en que haya sido decretado.

NOTIFICACIONES

El apoderado: en la carrera 14 numero 23 27 Edificio cámara de comercio oficina 711 de armenia, Cel. 316- 7414266. Correo electrónico: abogadoluiseduardo@hotmail.com.

De usted señor Juez con todo respeto,



tp 157781 CST
cc 18390360

LUIS EDUARDO MORA BOTERO
C.C. 18.390.360 de Calarcá
T.P. 157.781 del C.S.J



**LUIS EDUARDO MORA
ABOGADOS**

Armenia, Octubre de 2022

Señor Juez
**JUZGADO SEXTO CIVIL
MUNICIPAL ARMENIA, Q.**

Recurso de reposición en contra de auto que libra mandamiento de pago de fecha 11 de marzo de 2022 , notificado mediante estados electrónicos el día 14 de marzo de 2022 a continuación verbal sumario

DEMANDANTE: Eduardo Aníbal Giraldo Garces

DEMANDADAS: Luz Carime Hernández Ospina y Vivian María Hernández Ospina

RDO: 63001400300620190034400

Luis Eduardo Mora Botero, mayor de edad, vecino y residente en Armenia, identificada con cedula de ciudadanía No. 18.390360, abogado en ejercicio con T.P. No. 157.781 del C.S. de la J., obrando conforme al poder que me fuera conferido, por la Sra. **Vivian María Hernandez Ospina**, dentro del presente tramite donde el demandante es el señor EDUARDO ANIBAL GIRALDO GARCES, a usted señor Juez con el acostumbrado respeto, en virtud de la notificación por conducta concluyente, de manera comedida me permito interponer recurso de reposición en contra del auto que libra mandamiento ejecutivo de pago de fecha 11 de marzo de 2022 , notificado mediante estados electrónicos el día 14 de marzo de 2022.

Interpongo recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago, en la demanda denominada PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA, A CONTINUACION VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO PARA VIVIENDA –AREA SEMI URBANA-TIPO CHALET, ubicado en KM 4 frente a vía al Edén, conocido como Chalet el Rin, o los ángeles en la actualidad, de Armenia, en los siguientes términos:

PROCEDENCIA DEL RECURSO

De acuerdo con el artículo 318 del C.G.P:

“Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez”

Los presupuestos se cumplen toda vez que se encuentra dentro de los tres días hábiles siguientes a su notificación.

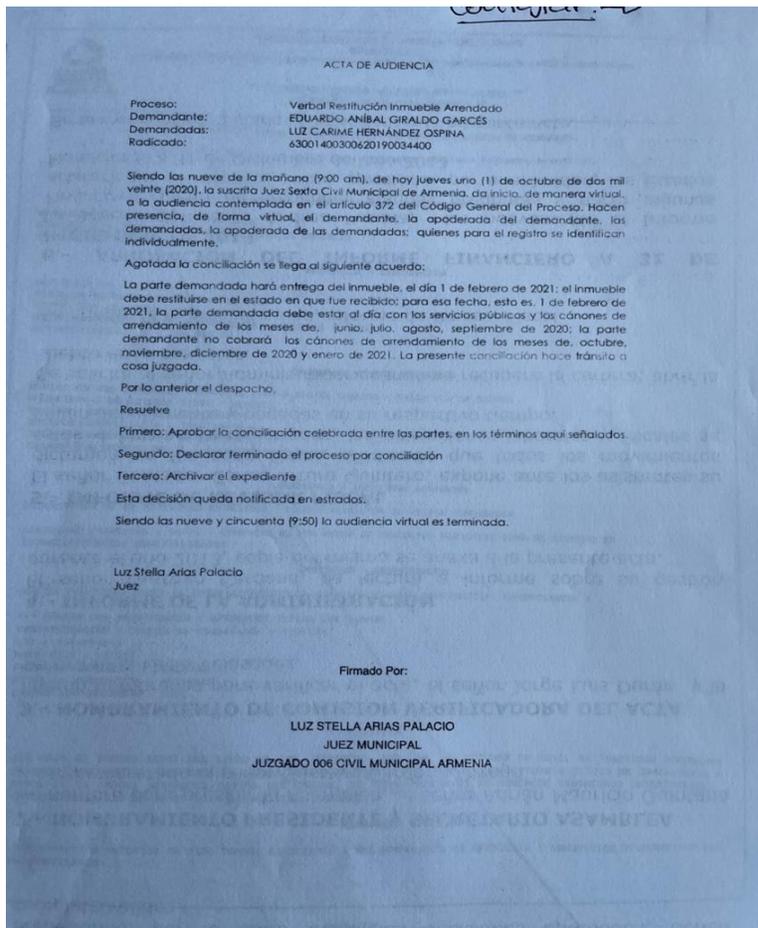
LUIS EDUARDO MORA ABOGADOS

Además, de acuerdo al artículo 430 del C.G:P: "(...) **Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo.** No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, 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 (...) (subrayado y resaltado nuestro).

HECHOS

1. En fecha del día 11 de octubre de 2020, en audiencia de conciliación llevada a cabo en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, Quindío, mis mandantes Sra. LUZ CARIME HERNENDEZ OSPINA y VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA, se obligaron mediante acta de conciliación a entregar el bien inmueble objeto de demanda, el día 01 de febrero de 2021, y la demandante a no cobrar los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021.

Como consta en el siguiente acta:



**LUIS EDUARDO MORA
ABOGADOS**

2. Mi mandante incumplió la conciliación, en cuanto a la entrega del inmueble, en la fecha acordada, no obstante, en el mes de septiembre de 2021, realizo su entrega, con las correspondientes llaves y enteramente desocupado.
3. Contrario a lo contenido en las pretensiones de la demanda y en el auto que libra mandamiento de pago, mi mandante no se hizo deudora de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021, ya que en el acuerdo conciliatorio no quedo estipulado que la no entrega del inmueble, daría como resultado la sanción por incumplimiento, y que por ello habría de cancelarse estos cánones ya condonados, así como los meses subsiguientes hasta el día en que fueron entregadas las llaves del inmueble el 10 de septiembre del año 2021.
4. Dicha acta de conciliación no contiene ninguna condición por su incumplimiento, salvo que presta mérito ejecutivo por las obligaciones y compromisos allí pactados, que hacían tránsito a cosa juzgada, razón por la que la demandante inicio proceso ejecutivo.
5. Como título ejecutivo las obligaciones allí contenidas deben ser claras, expresas, y actualmente exigibles, por lo tanto, mi mandante no adeuda suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento a la demandante de conformidad con el acuerdo de conciliación celebrado.
6. Mi mandante no adeuda a la demandante los cánones de arrendamiento desde el 1 al 30 de septiembre del año 2020, el 1 al 30 de octubre, del 1 al 30 noviembre, del 1 al 30 de diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del de 2021, en razón a que estos meses no estaban incluidos en la conciliación celebrada y que fue aportada con este trámite.
7. Mi mandante VIVIAN MARIA HERNANDEZ OSPINA, no reconoce deber canon alguno en razón a que en el acta de conciliación los meses y cobrados en esta demanda, fueron condonados en el acuerdo conciliatorio que la demandante pretende desconocer, razón por lo que no es una obligación actualmente exigible, pues la única obligación incumplida fue la entrega del inmueble, por ello no es una obligación clara, expresa, ni exigible.
8. Si bien el acta de conciliación presta mérito ejecutivo, no puede extenderse a obligaciones allí no contenidas, ya que en dicha acta se **condonaron para su pago los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021.**

LUIS EDUARDO MORA
ABOGADOS

9. En el mandamiento de pago el juzgado refiere que de conformidad con lo establecido en el artículo 306 del C.G. del Proceso, además de que se reúnen los requisitos exigidos por el artículo 82 y siguientes del C.G. del P. y el título ejecutivo -Contrato de Arrendamiento y Acta de Conciliación del 01 de octubre de 2020-.

10. Es decir que para el despacho existen simultáneamente dos Títulos ejecutivos, a pesar de que el contrato de arrendamiento se encuentra legalmente terminado de conformidad con el acta de conciliación.

Es decir, los meses en que duro mi mandante si entregarlo lo realizo a mera tenencia, pues el contrato estaba terminado.

11. El acta de conciliación antedicha Resuelve

Primero: Aprobar la conciliación celebrada entre las partes, en los términos aquí señalados.

Segundo: Declarar terminado el proceso por conciliación

Tercero: Archivar el expediente

12. Lo anterior quiere decir que el proceso iniciado por la demandante de restitución de bien inmueble arrendado ya fue terminado y archivado, por lo que el contrato de arrendamiento ya no presta merito ejecutivo, en virtud a que las partes de común acuerdo zanjaron sus diferencias mediante acuerdo conciliatorio.

13. La pretensión principal dentro del proceso de **Restitución de bien inmueble arrendado fue la de que el Juzgado declarara terminado judicialmente el contrato de arrendamiento de vivienda semiurbana** y el pago de los cánones a de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2019.

14. El acta de conciliación dio **por terminado el contrato de arrendamiento, por ello no es posible revivirlo**, desconociendo lo pactado en el acuerdo.

Fundamentos De Hecho

EL acta de conciliación no puede tener alcances mas allá de su contenido, pues este documento tan solo contiene tres obligaciones a cargo de mi mandante por cumplir que son:

1. La entrega del inmueble el día 01 de febrero de 2021.
2. El pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2020.

**LUIS EDUARDO MORA
ABOGADOS**

3. Tener los servicios públicos al día en sus pagos.

Con respecto a la primera obligación, mi mandante como ya lo dice la demandante, hizo entrega del inmueble, y el acta de conciliación nada dice en cuanto a la mora en la entrega, no obstante, el inmueble ya fue entregado.

En cuanto a la segunda pretensión, mi mandante efectivamente adeuda los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2020, no obstante, solo fue cobrada mediante esta demanda el mes de septiembre de 2020.

Y con respecto a la tercera obligación, mi mandante entrego el inmueble al día en los pagos de servicios públicos, y por ello nada se dice de estos en la presente demanda.

Por lo tanto, la única obligación a cargo de mi mandante es la del pago del canon de arrendamiento del mes **de septiembre de 2020**, por ello no me opongo al pago del canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de septiembre de 2020, por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.389.150), ya que este periodo si se adeuda, y efectivamente fue cobrado en la presente demanda.

Me opongo al pago de intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de septiembre del año 2020 a la fecha de pago total, en razón a que en el acta de conciliación no quedo estipulado este cobro.

La parte demandante, se obligó en el acta de conciliación, a **no cobrar los cánones de arrendamiento por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021, y desconociendo el acta, refiere en esta demanda que aplica a mi mandante una sanción por incumplimiento**, sin que esta sanción este contemplada en el acta de conciliación.

El acuerdo conciliatorio, genero con la suscripción y acuerdo el archivo del proceso Verbal de restitución de inmueble arrendado, razón por la que el asunto que nos convoca únicamente debe referirse a los acuerdos alcanzados en el acta de conciliación, ya que aquellos pedimentos que no estén inmersos en dicha acta no están respaldados por título ejecutivo alguno.

Me permito manifestar de la siguiente manera respecto a la literalidad contenida en el titulo base de recaudo, esto es el acta de conciliación, que conforme al mandamiento de pago atacado no reúne los presupuestos del artículo 422 del C.G.P a lo que se adiciona que todo título ejecutivo debe probar la existencia de una prestación en beneficio de un sujeto es decir el deudor obligado frente a su acreedor

**LUIS EDUARDO MORA
ABOGADOS**

a ejecutar una conducta de DAR, HACER, NO HACER de manera CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE.

CLARA: Cuando está identificado el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y las facultades que lo determinan.

NO es claro porque desconoció la naturaleza de la aplicación del principio inescindibilidad.

EXPRESA: Es nítida la obligación y manifiesta en la redacción del documento.

NO es Expreso ya que la obligación contenida en el título nada tiene que con lo cobrado en este proceso ejecutivo con excepción del mes de septiembre del 2022.

EXIGIBLE: Si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o una condición.

NO es Exigible porque la condición o plazo fue simplemente un comportamiento positivo a la orden, es decir una obligación de hacer, y no como lo está pretendiendo la parte ejecutante en el pago de unas sumas de dinero, que no tienen fundamento en el título.

No obstante, en esta oportunidad, el Juzgado ha accedido a las pretensiones del ejecutante a través de la demanda ejecutiva librando mandamiento ejecutivo de pago, por unas sumas de dinero resultantes de una condena en concreto que nunca fue ordenada en la conciliación a la que llegaron las partes y más aun reviviendo un contrato de arrendamiento que también constituye título ejecutivo según el auto que libro mandamiento de pago, creando una mixtura de títulos con obligaciones o ya satisfechas o inexistentes. Situación completamente desarmonizada con el ordenamiento jurídico como lo es el **PRINCIPIO DE INESCINDIBILIDAD NORMATIVA, que** consiste en entender que las normas jurídicas bajo las cuales debe regirse un asunto concreto, deben ser aplicadas en su integridad, es decir, no pueden ser divididas para resolver con parte de ellas y parte de otras el caso de que se trate, y para el presente caso se está librando mandamiento de pago con un título ya juzgado, y con un acta que no contiene las obligaciones demandadas, salvo como se dijo el canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020.

Le ruego teniendo en cuenta los argumentos expuestos se sirva **REVOCAR** el Auto que libra mandamiento de pago fechado a 11 de marzo de 2022 los numerales:

b) Por el canon de arrendamiento del 1 al 28 del mes de febrero de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.458.607.50) y por los intereses moratorios sobre el capital anterior.

**LUIS EDUARDO MORA
ABOGADOS**

c) Por el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de marzo de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.458.607.50) y por los intereses moratorios sobre el capital anterior.

d) Por el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de abril de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.458.607). y por los intereses moratorios sobre el capital anterior.

e) Por el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de mayo de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.458.607) Por los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de mayo del año 2021a la fecha del pago total.

f) Por el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de junio de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.458.607). y por los intereses moratorios sobre el capital anterior.

g) Por el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de julio de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.458.607). y por los intereses moratorios sobre el capital anterior.

h) Por el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de agosto de 2021, por la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.458.607) y por los intereses moratorios sobre el capital anterior.

y en su lugar se libre mandamiento ejecutivo por el canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020, correspondiente a el numeral (a) que señala lo siguiente:

“a) Por el canon de arrendamiento del 1 al 30 del mes de septiembre de 2020, por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.389.150). Por los intereses moratorios sobre el capital anterior, a la tasa máxima que permite la ley, desde el vencimiento del pago que es el 1 de septiembre del año 2020 a la fecha de pago total”

NOTIFICACIONES

Apoderado: en la carrera 14 numero 23 27 Edificio cámara de comercio oficina 711 de armenia, Cel. 316- 7414266. Correo electrónico: abogadoluisduardo@hotmail.com.

**LUIS EDUARDO MORA
ABOGADOS**

De usted señor Juez con todo respeto,



tp 157781 C.S.J.
cc 18390360

LUIS EDUARDO MORA BOTERO
C.C. 18.390.360 de Calarcá
T.P. 157.781 del C.S.J