

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., 15 de abril 2021

Ref. Ejecutivo No.2020-0485

Se ocupa el Despacho de resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado de los demandados en contra del auto de mandamiento de pago fechado 18 de diciembre de 2020.

Como primer punto, expone el censor que el mandamiento de pago se debe corregir porque en el mismo se incluyó una sociedad que no hace parte del contrato y que no conocen. Por otro lado, señala que el título ejecutivo arrimado no se adapta a lo previsto en el artículo 422 del CGP por cuanto no es una obligación expresa, no debiéndose emitir la orden de apremio al presentar el contrato desaciertos que alteran la claridad exigida como quiera que: 1.-No existe nitidez sobre el objeto del mismo ya que no existen linderos particular que lo identifiquen plenamente sabiendo que se trata de un edificio de oficina como tampoco obra documento del que se puedan extractar tales colindancias.

2.- No hay claridad sobre la fecha de inicio del contrato pues en el prólogo del contrato se dice que la fecha del contrato es en mayo sin indicar el día; en la cláusula 7 se expresa que la entrega se hará el 1 de mayo de 2017 dando el supuesto que esa es la fecha de la convención, en el epílogo se inscribe la fecha “Bogotá, mayo 4 de 2017”, y en la cláusula 9 reza que el término del arriendo es de 3 años contados a partir del 1 de mayo de 2017, consumando sendas data que embrollan la interpretación de la convención.

3.- No existe la cláusula 20 en el contrato y como hay varias referencias a esa cláusula como es la 17 referente a subarriendo y cesión y en la 18 en cuanto a los servicios, esto conlleva a que esas estipulaciones sean anulables.

4.- Se aluden fundamentaciones legales que no corresponden al contexto del contrato, como es lo indicado en el literal a de la cláusula 19 y que hace referencia a la renuncia de los requerimientos del artículo 2035 del CC, norma derogada o el artículo 731 del CGP que no milita en el ordenamiento adjetivo.

En lo que respecta a la exigibilidad de la obligación, señala que el contrato fue legalmente terminado el 30 de abril de 2020 cumpliendo los requisitos que se dejaron consignados en la cláusula 13 literal I, esto es previo anuncio al arrendatario con no menos de 3 meses antes del vencimiento del mismo, lo cual fue así, tal como consta en la oportuna notificación entregada personalmente a la arrendadora con firma de recibido 13 de noviembre de 2019, esto es, casi 5 meses antes del término del contrato.

Que se interpreta de manera errada el artículo 4 del Decreto 579 de 2020 pretendiendo confusamente aplicarlas al contrato, siendo aplicable únicamente a aquellos en los que se haya pactado su terminación y entrega entre el 17 de marzo y el 15 de abril de 2020, esto es, durante el lapso de duración de la primera Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Que el arrendador fue apremiado por el arrendatario a la terminación unilateral del contrato mediante el aviso fechado el 30 de abril de 200 comprobando que lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 579 de 2020 esgrimido por el demandante, no le es aplicable al contrato rogado y por tanto hace inviable la pretensión de exigir cobro de arriendos y penalidades, razones que considera son suficientes para que el mandamiento de pago sea revocado.

La actora describió el traslado fuera del término.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición está consagrado en la artículo 348 de nuestro ordenamiento procesal Civil, y tiene como propósito, que el mismo funcionario que dictó la providencia la modifique o revoque enmendando así el error en que pudo haber incurrido, y que en el presente caso, fue presentado con el libelo de los requisitos para su procedibilidad.

Tratándose de procesos ejecutivos, como el que nos ocupa, los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago, como claramente lo dispuso el legislador en el inciso 2º del artículo 430 del Código General del Proceso.

En ese orden tenemos que el artículo 422 del Código General del Proceso, señala que es posible demandar toda obligación que esté contenida, entre otros, en un documento que provenga del deudor y constituya prueba contra él, siempre que sea expresa, es decir, que esté determinada en el documento, clara, esto es, que los elementos que la integran sean fácilmente inteligibles tanto por quiénes aparecen como deudor y acreedor, como por

lo que se debe, y exigible, o sea, que el plazo o la condición bajo la cual se contrajo la obligación se venció o se cumplió.

En nuestro caso, tenemos que las pretensiones de la demanda tienen soporte en lo previsto en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 que establece: “**EXIGIBILIDAD.** Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.”

Bajo esa perspectiva y en lo que respecta a los requisitos mínimos que debe contener el contrato de arrendamiento, el artículo 3 de la ley en comento señala: “El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: **a)** Nombre e identificación de los contratantes; **b)** Identificación del inmueble objeto del contrato; **c)** Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; **d)** Precio y forma de pago; **e)** Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; **f)** Término de duración del contrato; **g)** Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”

Teniendo en cuenta lo anterior y de cara al documento aportado, el despacho encuentra que frente al primer requisito, en el numeral 2 y 3 del contrato se incluyeron los siguientes datos: Arrendador, VM Holding S.A.S. Arrendatario, Viapin Colombia SAS y Deudores Solidarios, Mercadeo Efectivo SAS y Pablo Andrés Arias García. Respecto al segundo y tercer requisito, se indicó “Conceder el uso y goce del bien inmueble compuesto por 11 oficinas... y 2 locales ubicados en la CARRERA 57 #93-04 (antes 91-44) barrio Rionegro de Bogotá, con un total de área de construida de 846 mts.2 y demás mejoras, usos, costumbres y servidumbres. ...” El cuarto requisito, fue estipulado en el numeral 15 del contrato, en el que se determinó que el canon de arrendamiento mensual es de \$15.000.000 con IVA incluido pagaderos los 5 primeros días de cada mes mediante transferencia o consignación bancaria en la cuenta corriente. El quinto requisito, se estipuló en el numeral 9 del contrato, el sexto, se dejó establecido en el numeral 18 del contrato para lo cual se señaló “el arrendatario se obliga a aceptar y pagar totalmente cada mes o dos meses, según la periodicidad de la facturación por su propia cuenta desde hoy... las cuentas de cobro o facturas

que las empresas de servicios públicos pasen por servicios de energía, agua, gas natural y teléfonos...”

De lo anterior se infiere que los requisitos que exige la norma para que el contrato preste mérito ejecutivo se encuentran cumplidos, contrario a lo señalado por el recurrente, y si bien en uno de sus apartes se indican normas que han sido derogadas para ello se deberá tener en cuenta la normativa que esté vigente sobre el particular, circunstancia que tampoco generaría alguna falta de claridad o exigibilidad del título.

Ahora bien cosa distinta es entrar a demostrar si los arriendos que aquí se cobran fueron o no causados por las razones que fueren, siendo este un debate que se refiere al fondo mismo de la controversia y que por ese mismo linaje sustancial no pueden ser ventilados a través del recurso de reposición contra el mandamiento de pago, que busca, como se dijo, enmendar algún posible error al proferirlo, lo que en manera alguna se ha dejado al descubierto con los argumentos planteados.

En este orden de ideas y como quiera que el documento allegado como soporte de la ejecución reúne los requisitos establecidos por el legislador, ningún reparo se evidencia en contra de la acción ejercida con fundamento en dicho documento, el que da cuenta de una obligación con las características que exige el artículo 422 del Código General del Proceso, sin que este aserto signifique que los argumentos expuestos no tengan validez o certeza, solo que no son de recibo en este estadio procesal en donde solo es viable discutir los requisitos formales del título ejecutivo, tal como lo dispuso el legislador en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso.

Por último y en lo que respecta a la corrección del mandamiento de pago, encuentra el despacho que en efecto a tal pedimento se debe acceder toda vez que en el mismo se incluyó una sociedad “MERCADO EFECTIVO SAS” que no es parte dentro del proceso, razón por la cual se harán las aclaraciones del caso.

Por lo expuesto, el Juzgado Quince Civil Municipal de Bogotá D. C.,

RESUELVE:

1.- MANTENER por las razones expuestas el auto de fecha 18 de diciembre de 2020, aclarando que los demandados son: “PABLO ANDRES ARIAS GARCIA, VIAPIN COLOMBIA S.A.S. y MERCADEO EFECTIVO SAS”.

2.- Proceda la Secretaría a contabilizar los términos de traslado de la demanda para continuar con el trámite subsiguiente.

3.- **RECONOCER** personería a la abogada **MARIA VICTORIA BORJA AVILA** para actuar como apoderada judicial del extremo demandante en los

términos, con los efectos y para los fines del mandato que le fue conferido.
(memorial radicado el 15/02/2021 documento 25)

4.- En lo que respecta a los escritos radicados el 1/02/2021, 23/03/2021 y 5/04/2021 los memorialistas deben estarse a lo resuelto en este auto (documento 24, 26 y 28)

NOTIFÍQUESE.

JESSICA LILIANA SAEZ RUIZ

Juez

JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

NOTIFICACION POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** No. __043__ Hoy _19 de abril de 2021__

La Secretaria,

FLOR ALBA ROMERO CAMARGO

Firmado Por:

JESSICA LILIANA SAEZ RUIZ

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 015 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Código de verificación:

b6887d4afec4f5a83e4a60cca4960957aa540f8949f932d1a52a1c3bcf6dce7c

Documento generado en 16/04/2021 06:15:55 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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