



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email: cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., primero (01) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)¹.

Proceso Nro.	: 11001-40-03-047-2021-01358-00.
Clase de proceso	: Ejecutivo
Demandante	: Arquímedes Arias Joya.
Demandado	: Álvaro Brayan Quinche Mendoza
Asunto	: Recurso de reposición y Excepciones Previas.

I. OBJETO A DECIDIR

Se decide el recurso de reposición formulado por la apoderada judicial del demandado Álvaro Brayan Quinche Mendoza contra el auto adiado 20 de enero de 2023 por medio del cual se libró mandamiento de pago [027AutoReformaMandamiento]

II. ARGUMENTOS DEL RECURSO

Señaló la recurrente que el contrato de arrendamiento base de ejecución **perdió vigencia** a partir del 1 de agosto de 2018 *"ya que el extremo demandante dentro de la demanda radicada ante su despacho, no ha exhibido comunicaciones escritas en donde existiera la intención de darle continuidad al mismo bajo las mismas condiciones pactadas, y no las aporta porque no existen dichas comunicaciones"*, y **dejó de generar obligaciones** entre las partes, entre las que se encuentran incluidas el pago de cánones de arrendamiento y clausula penal. Por lo anterior, el contrato de arrendamiento perdió la calidad de título ejecutivo y por esa razón *"no se cuenta con fundamento legal alguno para exigir el reconocimiento y pago de cánones de arrendamiento inexistentes entre los sujetos procesales de las presente diligencias"*. [036Recurso]

En cuanto a la **excepción previa** propuso la contemplada en el numeral 5 del artículo 100 del Código General del Proceso denominada **"Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones"**, la cual se fundamentó con los mismos argumentos planteados en contra del mandamiento de pago, pero además indicó que: *"Al encontrarnos frente a un Contrato de Arrendamiento que no llega los requisitos que establece el Artículo 422 del C.G.P. para considerarse Título Ejecutivo, no se puede adelantar un proceso ejecutivo con base en el mismo, es decir que el trámite procesal*

¹ La presente decisión se notifica por anotación en estado Nro. 010 de 04 de marzo de 2024 Art. 295 C.G. del P. y Art. 9 Ley 2213 de 2022.

que se debe adelantar si el extremo demandante busca el reconocimiento de obligaciones derivadas del contrato, es un proceso declarativo, muy diferente al que a hoy nos ocupa”
[002Excepciones - Excepciones]

III. REPLICA

Manifestó la apoderada del demandante que: el demandado **no ha hecho entrega** del inmueble objeto del contrato y por ende se entiende que el mismo **se prorrogó tácitamente**, después del término inicial [045MemorialDeParte]

IV. CONSIDERACIONES

1. Al tenor de lo preceptuado por el artículo 318 del Código General del Proceso, la reposición procede, salvo norma en contrario, entre otras providencias, en relación con los autos que dicte *<el Juez, para que se revoquen o reformen>*

El señalado medio de impugnación se interpone ante el funcionario u órgano que dictó la providencia, con la finalidad de que sea él mismo quien la estudie de nuevo, y la revoque, modifique, aclare o adiciones, si advierte que estuvo equivocada.

2. El Estatuto Procesal prevé en su artículo 422 que: “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 señales honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.

A su turno, el inciso segundo del artículo 430 de la misma obra advierte que **“Los requisitos formales del título ejecutivo solo 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 fuera el caso”. Por su parte el inciso 3 del artículo 442 del Código General del Proceso establece “el beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago”.

3. Ahora bien, el **título ejecutivo** es aquel que reúne los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, para su cobro por vía de ejecución, esto es, un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y **exigible**, en el que no se requiere la concurrencia de las características de un título valor, tales como su legitimación o la autonomía, además puede contener o no obligaciones puras o simples

o sujetas a condición. También constituyen título ejecutivo aquellas obligaciones insertas en un documento provenientes del deudor o de su causante y que **constituyen plena prueba en su contra**, siempre que reúnan los requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad.

3.1 El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como “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”, así las cosas, de dicho precepto legal es posible advertir dos características fundamentales consistentes en: **(a)** la reciprocidad en las pretensiones a cargo de cada uno de los extremos de la relación sustancial y **(b)** la conmutatividad, que se debe predicar de dicha relación, esto es, “cuando una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez” [artículo 1489 del Código Civil]. A su vez el artículo 14 de la ley 820 de 2003 establece que, “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”.

4. En el presente caso, la parte demandante allegó como **título ejecutivo** el contrato de arrendamiento de la Finca Villa Marcela ubicada en la vereda Caicedos del municipio de Ramiriquí, celebrado entre Arquímedes Arias Joya en calidad de arrendatario y Sebastián Peñaranda Maldonado Álvaro Brayan Quinche Mendoza en calidad de arrendatarios. En dicha actuación, los demandados se comprometieron a partir del 1 de agosto de 2017, a pagar el canon mensual de arrendamiento por la suma de **\$1.200.000** los cinco (5) primeros días de cada mes, y la cláusula penal en caso de incumplimiento de las obligaciones estipuladas a su cargo. Frente a la **terminación del contrato** las partes en la cláusula novena estipularon lo siguiente: “El presente contrato termina con el vencimiento del término estipulado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo **podrán prorrogarlo** por un periodo igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con cuatro (4) meses de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrada en el Art. 518 del Código de Comercio” [003AnexoUnoDemanda]

4.1 En ese sentido, encuentra el despacho que el título allegado al cobro cumple con los **requisitos** que la ley exige para que nazca a la vida jurídica, pues sigue los lineamientos del artículo 422 del C.G.P, teniendo en cuenta que del mismo se **extrae la obligación** de las partes, en este caso de los arrendatarios de **pagar los cánones** de arrendamiento por el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento (desde el 1 de agosto de 2017 al 31 de julio de 2018), el cual de acuerdo con la apoderada judicial del demandante **continúa vigente**, pues el mismo se prorrogó tácitamente, y el demandado ***"NO HA HECHO ENTREGA del inmueble objeto de contrato del contrato"*** [045MemorialDeParte]. Es que al margen de la **renovación o no del contrato**, dicho negocio al tiempo de la presentación de la demanda, cuenta con un principio de reciprocidad de las prestaciones a cargo de cada uno de los contratantes, pues, al tener los

arrendatarios el goce efectivo de la cosa le es imperativo cumplir con la obligación equivalente a dicha prestación y, por tanto, le asiste el derecho al arrendador perseguir se itera el pago de los cánones de arrendamiento aquí demandados

En ese orden de ideas, se observa que la controversia se origina en que, según la parte demandada, el contrato de arrendamiento *"perdió vigencia el 01 de agosto de 2018 y no se cuenta con fundamento legal alguno para exigir el reconocimiento y pago de cánones de arrendamiento inexistentes entre los sujetos procesales"*[036Recurso]. Inconformidad que estructura un debate que se será propio de las excepciones de mérito si a ello hubiese lugar y, en tal caso, ser analizada en la sentencia, pues, recae sobre un asunto de fondo o sustancial concerniente al hecho de haberse configurado la terminación del contrato de arrendamiento.

5. Procede el Despacho a resolver la **excepción previa de Ineptitud de demanda por falta de los requisitos formales**, interpuesta por la apoderada judicial de la parte demandada, cimentada básicamente en que *"el documento origen de ejecución perdió vigencia el 01 de agosto de 2018, y no se cuenta con fundamento legal alguno para exigir el reconocimiento y pago de cánones de arrendamiento inexistentes entre los sujetos procesales de las presente diligencias, es preciso aclararle al despacho que el documento aportado a la demanda **no cumple** con los requisitos fijados dentro del Artículo 422 del C.G.P. ya que el contrato de arrendamiento no cuenta con obligaciones claras, expresas y exigibles, por las razones expuestas dentro de la presente excepción"*. [002Excepciones]

La excepción de ineptitud de la demanda puede proponerse por dos causas: **(i)** falta de los requisitos formales e, **(ii)** indebida acumulación de pretensiones. De ahí que, las exigencias de carácter formal de una demanda hacen referencias a aspectos tales como aquellos requisitos que debe contener el escrito inicial, los presupuestos adicionales a ciertas demandas, los anexos que se deben aportar, la forma de proceder en caso de no ser posible acompañar un medio probatorio de la existencia o representación de quien se cita como parte demandada, entre otros. Es decir, este medio exceptivo se presenta, cuando la demanda no reúne los requisitos formales o cuando no llena la totalidad de las exigencias legales.

5.1 En el presente caso, conforme a los postulados del Art. 422 del C.G.P., como ya se dijo, se recalca que el contrato de arrendamiento **cumple con las exigencias** dispuestas en la norma en cita; pues, surgieron como un acuerdo entre las partes, en el cual se pactó el valor del arrendamiento, el plazo por el cual se arrendaría la Finca Villa Marcela ubicada en la vereda Caicedos del municipio de Ramiriquí, las obligaciones de las partes, aunado a los condicionamientos y además goza de la presunción de autenticidad normada en el artículo 244 ibidem. Por lo anterior, la excepción previa se torna infundada, ya que, solo se fundamenta en el hecho que el contrato de arrendamiento al perder vigencia no es exigible los cánones de arrendamiento solicitados por el demandante, alegato similar y repetitivo, que ya fue plenamente abordado y resuelto cuando en esta misma providencia se decidió sobre la falta de los requisitos

formales del título ejecutivo (Art. 430 del C.G.P.), bajo los mismos argumentos traídos por el recurrente.

6. Por lo anterior, encuentra el Despacho que auto emitido el 20 de enero de 2023 [027AutoReformaMandamiento], se encuentra ajustado a derecho y por lo tanto se resolverá mantener la decisión.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

Primero: Mantener el auto recurrido de fecha 20 de enero de 2023, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

Segundo. Declarar no probada la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones (Art. 100-5 del C.G.P.), por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

Tercero. Por secretaría contabilícese el término con el que cuenta el ejecutado **Álvaro Brayan Quinche Mendoza** para contestar la demanda y proponer excepciones, en la forma prevista por el art. 118 del C.G.P., toda vez que a pesar de contestar la demandan **no renunció a términos.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ
(2-2)

Firmado Por:
Felipe Andres Lopez Garcia
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 047
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c49f724c508cdccdd6d02dea020ba7a2b6c968eb20e573681ec029e054a58a80**
Documento generado en 01/03/2024 08:36:47 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>