

H. Juez

**JUZGADO 86 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. TRANSFORMADO  
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C. CARRERA 10 No. 19- 65 PISO 5 CAMACOL WhatsApp  
+5713429103**

[cmpl86bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl86bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

---

**Referencia : EJECUTIVO SINGULAR**

**Demandante : FANNY MORENO ROA**

**Demandados : YIMY ALEXANDER MONTOYA SANA**

**Radicado : 2022-00302-00**

**Asunto : RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL MANDAMIENTO DE PAGO  
POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES (ART 430 CGP).**

---

**YIMY ALEXANDER MONTOYA SANA**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad capital, identificado con la cédula de Ciudadanía No 80.148.004 de Bogotá D.C., actuando como demandado, me permito manifestar respetuosamente a su señoría, encontrándome dentro del término legal para ello, por virtud del presente instrumento, con el objeto de **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL MANDAMIENTO DE PAGO (adiado el 25 de abril de 2022 – notificado mediante correo el día 25 de noviembre de 2022 conforme a la ley 2213 de 2022) POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES CONFORME AL ARTICULO 430 CGP**, en aras de garantizar el derecho de contradicción y defensa propios de la garantía consagrada en el artículo 29 de la Carta Magna referente al Derecho al Debido proceso, oponiéndome naturalmente a la prosperidad de las pretensiones; previo pronunciamiento expreso frente a los hechos de la siguiente manera:

### **I, PROCEDENCIA:**

El artículo 430 de la Ley 1564 de 2012 -Código General del Proceso, en adelante CGP- dispone de una manera clara que “los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo” (Negrita fuera de texto).

### **OPORTUNIDAD:**

Este recurso se interpone DENTRO DE LOS 3 DIAS SIGUIENTES a la NOTIFICACION DEL MANDAMIENTO DE PAGO,

### **II. RAZONES DEL RECURSO:**

**LA OBLIGACION NO ES CLARA, NI ES EXPRESA NI ES EXIGIBLE tal como es DEMANDADA POR EL EJECUTANTE.**

## 1. EL MANDAMIENTO DE PAGO:

Asunme ERRADAMENTE EL FALLADOR en el MANDAMIENTO DE PAGO, que el CANON DE ARRIENDO ES DE \$3.500.000

Sibn embargo ello es FALSO Y NO EXISTE DOCUMENTO ALGUNO CON LAS FORMALIDADES DEL ARTIUCLO 422 DEL CGP que DETERMINE QUE DICHO CONCEPTO ES LA OBLIGACION CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE Y QUE PROVENGA DEL DEUDOR Y QUE CONSTITUYA PLENA PRUEBA CONTRA EL.

## 2. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Hace incurrir EN ERROR AL JUZGADO el ejecutante cuando AFIRMA QUE EL CANON ES DE \$3.500.000 pero ELLO NO ES CIERTO Y NO CONSTA EN NINGUN DOCUMENTO como pasa a probarse:

## II ARGUMENTOS JURIDICOS:

**Para que el Juez pueda librar orden de apremio, debe valorar integralmente el titulo base de la acción y hacer el siguiente razonamiento para NO AFECTAR DERECHOS DE LA DEFENSA:**

Para esto debe recordarse los requisitos del título para que pueda ser considerado ejecutivo en los términos legales:

*“Artículo 422 C.G.P... Título 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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”*

De la simple lectura del artículo citado, se concluye que son varios los requisitos establecidos por el legislador para que un instrumento sea considerado título ejecutivo, siendo las principales: que sean obligaciones, claras, expresas y exigibles, y además de ello, deben venir del deudor, y aparte de ello, que constituyan plena prueba contra él.

Para determinar si un documento tiene vocación de título ejecutivo, se debe en consecuencia, analizar y estudiar suficientemente las disposiciones normativas antes descritas, las cuales se discriminan así:

- ¿Qué hace que una obligación **sea clara** en los términos del artículo 422 ibídem?
- ¿Qué hace que una obligación **sea expresa** en los términos del artículo 422 ibídem?
- ¿Qué hace que una obligación **sea exigible** en los términos del artículo 422 ibídem?

Para responder tales interrogantes, y determinar si se cumple con los requisitos formales del documento como título ejecutivo, en esencia se debe acudir primero a la jurisprudencia y a la doctrina subsidiariamente, por cuanto la ley no prevé taxativamente estas exigencias legales de manera conceptual.

Bajo este orden de ideas, y con carácter vinculante, se debe tener en cuenta la Jurisprudencia Constitucional que sobre el particular se ha desarrollado en esa corporación; como por ejemplo, en la sentencia T 747 de 2013, al resolver la revisión de una acción de Tutela interpuesta por María Rita Carreño Rosso contra la Sala Laboral del Tribunal Superior de Tunja, cuyo Magistrado Ponente: JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB, dejó por sentado:

“TITULO EJECUTIVO-Condiciones formales y sustanciales/TITULO EJECUTIVO SIMPLE/TITULO EJECUTIVO COMPLEJO

Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.” Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada” (subrayado y negrilla propias)

Haciendo un análisis detallado a ese lineamiento establecido por la H. Corte Constitucional, se debe concluir que el documento allegado o que se pretende ejecutar en el presente proceso de ejecución, Si fuere un título ejecutivo, sería uno complejo porque la supuesta obligación está contenida en varios documentos.

Ello por cuanto PROVIENE DOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO: 1 DE UN LOCAL COMERCIAL Y OTRO DE UN CONTRATO DE VIVIENDA. ASI COMO DE SUPUESTAMENTE UNA AUDIENCIA DE CONCILIACION EN EQUIDAD.

Del análisis de tales documentos NO SE OBSERVA DE MANERA ALGUNA LA EXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN POR VALOR DE \$3.500.000 MENSUALES como se expone:

- **DE LOS TITULOS BASE DE EJECUCIÓN:**

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 3812695 DE UN LOCAL COMERCIAL SUSCRITO EL DIA 29 DE AGOSTO DE 2009 POR VALOR DE \$1.500.000 CON INCREMENTO ANUAL **“SEGÚN LEY”**.
2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA N° 01997670 DEL 8 DE FEBRERO DE 2010 POR VALOR DE \$400.000 Con incremento anual con porcentaje autorizado.
3. ACTA DE CONCILIACIÓN EN EQUIDAD PARA ARRENDAMIENTO del 02 de marzo de 2020. En la que se ACORDÓ ÚNICAMENTE: que el señor YIMY ALEXANDER MONTOYA SANA se compromete a “...” *hacer entrega de los inmuebles local comercial primer piso y el segundo piso la misma fecha el día 10 de enero de 2021 . (...) las partes acuerdan que NO se debe arrendar para el mismo uso de fabricación implementos en acero inoxidable en el tiempo que estipula el código de comercio,.(...)*

Al respecto cabe mencionar:

1. EN NINGUNO DE LOS CONTRATOS SE ACORDO PAGO MENSUAL DE \$3.500.000.
2. EN EL ACTA DE CONCILIACION EN EQUIDAD, EN NINGUNA PARTE SE ACORDO QUE EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRIENDO SERIA DE \$3.500.000 MENSUALES POR AMBOS CONTRATOS.
3. LA PARTE DEL ACTA DE CONCILIACION EN EQUIDAD, QUE DICE QUE EL CANON MENSUAL ES DE \$3.500.000 ES UN RELATO DEL ASUNTO DE LA SOLICITANTE (ARRENDADORA) MAS NO DE ACUERDO O ACEPTACION DEL ARRENDATARIO (DEMANDADO). DICHO CONTENIDO NO ES UNA AFIRMACION HECHA POR EL ARRENDADOR Y NO SE RECONOCE TAL VALOR. ADEMAS SOBRE ELLO NO HUBO NINGUN ACUERDO.
4. EN DICHA ACTA NO SE RECONOCE MONTO ALGUNO POR DEUDA.

Bajo este derrotero resulta claro que:

1. EL CANON MENSUAL Y POR ENDE LA UNICA SUMA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO RESPECTIVAMENTE:

A. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 3812695 DE UN LOCAL COMERCIAL SUSCRITO EL DIA 29 DE AGOSTO DE 2009 : LA SUMA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO ES DE **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS \$1.500.000** CON INCREMENTO ANUAL **“SEGÚN LEY”**.

**Pero resulta que AL SER CONTRATO COMERCIAL, LA LEY NO ESTABLECE INCREMENTO ANUAL como se expresa:**

El incremento máximo del canon de arrendamiento de locales comerciales no está regulado por la ley, por lo tanto, se debe aplicar lo que las partes acuerden en el contrato o en su defecto lo que la justicia disponga como pasa a explicarse.

En Colombia no existe una ley (a fecha de hoy 2022) que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento de locales comerciales.

Esa limitación o regulación aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda urbana contenida en la ley 820 de 2003, que no se extiende a locales comerciales.

Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica que depende de la voluntad de las partes, porcentaje que puede ser el IPC, o cualquier otro que las partes hayan acordado

El código de comercio en los artículos 518 al 524 aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento.

El código civil que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el código de comercio, tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

La ley 820 de 2003 contempla un límite máximo al incremento de canon de arrendamiento, pero dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda, por ser de interés social más no toca el incremento del arrendamiento de locales comerciales.

2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA N° 01997670 DEL 8 DE FEBRERO DE 2010 : EL VALOR QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO ACA ES DE \$400.000 Con incremento anual con BASE EN EL IPC.
3. EN EL ACTA DE CONCILIACION EN EQUIDAD, EN NINGUNA PARTE SE ACORDO QUE EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRIENDO SERIA DE \$3.500.000 MENSUALES POR AMBOS CONTRATOS. POR ENDE DICHO TITULO PRESTA MERITO EJECUTIVO PARA UNA OBLIGACION DE HACER QUE ES LA DE ENTREGAR EL INMUEBLE Y LA DE NO HACER QUE ES LA DE NO ARRENDAR PARA EL MISMO OBJETO DEL ARRENDATARIO, PERO DE NINGUNA MANERA PARA PAGAR SUMAS DE DINERO.

**EN TAL SENTIDO EN NINGUNA PARTE DE LOS DOCUMENTOS BASE DE EJECUCION EL DEMANDADO SE COMPROMETIO A PAGAR CANONES DE \$3.500.000 Y POR ENDE NO REUNEN LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 422 DEL CGP.**

**PETICIONES:**

**PRIMERO:** Ruego al despacho REPONER EN SU TOTALIDAD EL MANDAMIENTO DE PAGO, porque los títulos base de ejecución no reúnen los requisitos de que trata el artículo 422 del CGP, pues NO SON OBLIGACIONES CLARAS, EXPRESAS NI EXIGIBLES NI PROVIENEN DEL DEUDOR NI CONSTITUYEN PLENA PRUEBA CONTRA EL, Y MENOS POR EL VALOR DE \$3.500.000 POR EL CUAL SE LIBRO LA ORDEN DE APREMIO.

**SEGUNDO:** COMO CONSECUENCIA NATURAL Y LOGICA DE LA ANTERIOR PETICION, RUEGO CONDENAR EN COSTAS A LA PARTE EJECUTANTE.

**PRUEBAS:**

Obran en el plenario pero son esencialmente:

- **DE LOS TITULOS BASE DE EJECUCIÓN:**

4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 3812695 DE UN LOCAL COMERCIAL SUSCRITO EL DIA 29 DE AGOSTO DE 2009 POR VALOR DE \$1.500.000 CON INCREMENTO ANUAL **“SEGÚN LEY”**.
5. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA N° 01997670 DEL 8 DE FEBRERO DE 2010 POR VALOR DE \$400.000 Con incremento anual con porcentaje autorizado.

6. ACTA DE CONCILIACIÓN EN EQUIDAD PARA ARRENDAMIENTO del 02 de marzo de 2020. En la que se ACORDÓ ÚNICAMENTE: que el señor YIMY ALEXANDER MONTOYA SANA se compromete a "... *hacer entrega de los inmuebles local comercial primer piso y el segundo piso la misma fecha el día 10 de enero de 2021* . (...) *las partes acuerdan que NO se debe arrendar para el mismo uso de fabricación implementos en acero inoxidable en el tiempo que estipula el código de comercio, (...)*

### **Notificaciones**

La del demandado. EMAIL [jimmymonsa17@gmail.com](mailto:jimmymonsa17@gmail.com)

Del señor juez

Atentamente

YIMY MONTOYA

**YIMY ALEXANDER MONTOYA SANA,**

No 80.148.004 de Bogotá

FIRMA ELECTRONICAMENTE SE ENTIENDE CON EL MENSAJE DE DATOS