

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C., Diez (10) de mayo de dos mil veintiuno 2021.

REFERENCIA. 11001-40-03-036-2021-00173-00
DEMANDANTE: ALFONSO MARTINEZ
DEMANDADO: HUMBERTO RUIZ

Integrada debidamente la litis, y efectuado el traslado del recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 9° del Decreto 806 de 2020, el Despacho resolverá el recurso interpuesto por el extremo demandado:

ASUNTO QUE TRATAR

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición formulado por la parte demandada contra el auto de 26 de marzo, por medio del cual se libró mandamiento de pago.

Los ejecutados formularon a través del recurso de reposición la excepción previa de:

Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, toda vez que, no se estimaron las sumas pretendidas bajo juramento estimatorio.

Así mismo, se cuestionaron los requisitos formales del título base de ejecución, por cuanto, considera que las obligaciones allí contenidas no son claras, expresas ni exigibles; argumentando que:

- No son claras porque se pretende el pago de emolumentos surgidos después de la terminación del contrato, además dijo que referente a las reparaciones efectuadas, estas no se encuentran contempladas de manera taxativa en el contrato, por lo tanto no existe claridad respecto las reparaciones realizadas por el demandante, en consecuencia, el título es ambiguo y no es entendible respecto de las obligaciones pretendidas en la demanda.

- No son exigibles: Del análisis del título base de la ejecución se encuentra que el título que se presenta para exigir el cumplimiento de obligaciones no es actualmente exigible, dado que el plazo del contrato expiró en diciembre del 2018, fecha en la cual cesaron las obligaciones de pago del canon, dado que al ser un contrato de tracto sucesivo éste fue sometido a plazo, además, no se entendería prorrogado si se envió la carta de terminación con dos meses antes de finalizar la prórroga; lo cual ocurrió el 14 de diciembre de 2018, así entonces, no es posible la exigencia del cobro judicial de cánones de arrendamiento o de cuotas de administración de la obligación con posterioridad a diciembre de 2018, teniendo en cuenta que hasta esa fecha todas las obligaciones fueron debidamente pagadas.

- No son expresas, porque no se encuentran debidamente determinadas y especificadas, para lo cual, debe iniciar señalándose que: Por obligación expresa debe entenderse aquella que aparece manifiesta en la

redacción misma del título, es decir que en el documento (s) que contiene la obligación debe constar en forma nítida el "crédito -deuda" sin que para ello haya que acudir a elucubraciones o suposiciones, por ello "Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos

Además, no se efectuó correctamente la notificación de cesión del contrato a los demandados.

CONSIDERACIONES

1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, específicamente ausencia de juramento estimatorio.

La excepción se fundamentó en que la demanda debe contener el juramento estimatorio, toda vez que el cobro de los cánones de arrendamiento equivale al pago de frutos civiles,

Para resolver el planteamiento, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 206 del Compendio Procesal:

"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación..."B

De igual forma, estipula el numeral 7° del artículo 82 *ibídem*

"Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos..."

...7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario."

Respecto al tema el tratadista Hernán Fabio López Blanco en su obra Código General del Proceso Parte General, señaló el criterio respecto el punto a debatir acá:

"El requisito no es pertinente en toda demanda de ahí que la disposición señala que únicamente se erige como tal cuando sea necesario lo que ocurre en la mayoría de los procesos declarativos y no se da en ningún caso en las demandas ejecutivas pues en estas últimas se demanda por cantidad cierta y precisa"

Así, tratándose de procesos ejecutivos, la exigencia del juramento estimatorio no se aplica, por cuanto, en este tipo de procesos las cuantías que se demandan son exactas y verificables desde que se presenta la demanda, analizando directamente el título base de ejecución, máxime que de la demanda no se advierte que se pretenda el pago de alguna indemnización, compensación, frutos o mejoras, por lo cual, resulta innecesaria la solicitud del juramento estimatorio, por lo tanto se declarara no probada la excepción.

2. Ausencia de notificación de la cesión del contrato de arrendamiento:

Frente a lo indicado por la profesional del derecho que no se notificó en debida forma y a todos los arrendatarios la cesión del contrato de arrendamiento, no existe irregularidad alguna, pues debe tenerse en cuenta que el artículo 94 del Código General del Proceso, establece que la notificación de la cesión se entiende

surtida con la notificación del mandamiento de pago, por lo tanto, no era requisito para librar mandamiento de pago.

Adicionalmente, el artículo 423 *ibídem*, establece: "la notificación del mandamiento ejecutivo hará las veces de requerimiento para constituir en mora al deudor, y de la notificación de la cesión del crédito cuando quien demande sea un cesionario. Los efectos de la mora sólo se producirán a partir de la notificación".

25/11

3. Requisitos formales del título ejecutivo:

En este caso, debe tenerse en cuenta que, se está ejerciendo la acción para el pago de cánones y demás emolumentos adeudados derivados de un contrato de arrendamiento (local comercial), entonces, para adelantar esta demanda debe aportarse el título ejecutivo en los términos del artículo 14 de la Ley 820 de 2003, esto es, el contrato de arrendamiento, junto con las facturas que se pretenden ejecutar.

En ese orden de ideas, con la demanda se aportaron el contrato de arrendamiento, las facturas de servicios públicos, y las facturas por reparaciones efectuadas al inmueble, ahora bien, el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, 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, y el artículo 9 "Obligaciones del Arrendatario" de la Ley 820 de 2003, refiere en sus numerales 2° y 3°: "...2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias... 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato."

Entonces, tenemos que, se aportó el contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se encuentra suscrito por los aquí demandados, del cual se advierte que cumple con las formalidades de Ley, además se allegaron las pruebas, respecto las facturas de servicios públicos adeudadas y las facturas de las reparaciones llevadas a cabo al inmueble arrendado, por lo que, el contrato de arrendamiento y las diferentes facturas ejecutadas cumplen con los requisitos formales del título, según lo dispuesto por el artículo 422 del Estatuto Procesal, amén de lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley 820 de 2003.

4. Imposibilidad de concurrencia de los intereses moratorios con la cláusula penal

Para resolver esta replica, es menester precisar que, le asiste razón a la apoderada, en cuanto, a la renuncia del demandante a las pretensiones 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 y 24, tendientes al cobro de los intereses de mora sobre cada uno de los capitales pretendidos, por lo que frente a ésta observación el Despacho, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 286 del Ordenamiento Procesal procederá a corregir el mandamiento de pago.

Por último, frente al alegato de la vigencia del contrato, la no prorroga, y el cobro de los cánones de arrendamiento con posterioridad al 15 de octubre de 2018, estos aspectos se tratan de asuntos de fondo, dado que, la parte demandante alega el abandono del inmueble y los demandados la terminación del contrato, por lo que dichos temas se estudiarán y resolverán en la sentencia del presente asunto, en el evento de formularse como excepción de mérito.

En conclusión, no se encuentra probada ninguna de las excepciones previas propuestas, sin embargo frente al auto reprochado si se advierte una irregularidad por lo que se efectuará su respectiva corrección.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**,

RESUELVE

PRIMERO: NO REVOCAR el auto de fecha 26 de marzo de 2021, conforme con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR no probada la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales.

TERCERO: EXCLUIR del mandamiento de pago los intereses moratorios que aparecen en los literales b) y c).

CUARTO: Correr traslado de las excepciones obrantes a folio 188 a 197 por el término de diez días, de conformidad con el artículo 443 del C.G del P.

Notifíquese (3),

EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES
JUEZ

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRONICO Hoy **11 de mayo de 2021** a la hora de las
8:00 a.m.

HENRY-MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario

J T