

Fwd: REPOSICION AL MANDAMIENTO DE PAGO- ATAQUE A LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO- EXCEPCIONES- BENEFICIO DE EXCUSIÓN.

CAMILO REYES <camilo.reyesabogado@gmail.com>

Lun 03/10/2022 17:10

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - N. De Santander - Ocaña <j01cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA

Carrera 12 No. 12-43, Palacio de Justicia, Piso 3, Oficina 302

j01cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA.

DTE: BETSY CASADIEGOS GAONA CC. 37.325.434

betsycg@hotmail.com

DDO: MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ CC. 37.317.934

AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA CC. 37.331.280

RAD: 54-498-40-03-001-2022-00171-00

ASUNTO: REPOSICIÓN AL MANDAMIENTO DE PAGO- ATAQUE A LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO- EXCEPCIONES- BENEFICIO DE EXCUSIÓN.

Respetado Señor Juez

CAMILO ERNESTO REYES SÁNCHEZ, Abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No 13.513805 de Bucaramanga y tarjeta profesional No. 153.393 del C.S de la J., acudo a este despacho por medio del presente escrito, me permito interponer RECURSO DE REPOSICIÓN AL MANDAMIENTO DE PAGO, como mecanismo procesal adecuado para poner de presente la omisión de los requisitos formales del título valor que la ley no supla, respecto de los hechos que configuren excepciones previas, contra el Auto No. 711 de fecha (27) de Abril de dos mil veintidós (2022).

Así como EN FORMA SUBSIDIARIA, **SOLICITAR EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN**, el **cual** hace que la obligación del fiador tenga carácter accesorio, lo que significa que sólo podrá cobrarse con el patrimonio de éste si el del deudor no alcanza para cubrir la acreencia.

Lo anterior, se expone en los siguientes términos:

----- Forwarded message -----

De: **CAMILO REYES** <camilo.reyesabogado@gmail.com>

Date: vie, 30 sept 2022 a las 15:06

Subject: REPOSICION AL MANDAMIENTO DE PAGO- ATAQUE A LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO- EXCEPCIONES- BENEFICIO DE EXCUSIÓN.

To: <j01cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA

Carrera 12 No. 12-43, Palacio de Justicia, Piso 3, Oficina 302

j01cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA.

DTE: BETSY CASADIEGOS GAONA CC. 37.325.434

betsycg@hotmail.com

DDO: MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ CC. 37.317.934

AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA CC. 37.331.280

RAD: 54-498-40-03-001-2022-00171-00

ASUNTO: REPOSICIÓN AL MANDAMIENTO DE PAGO- ATAQUE A LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO- EXCEPCIONES- BENEFICIO DE EXCUSIÓN.

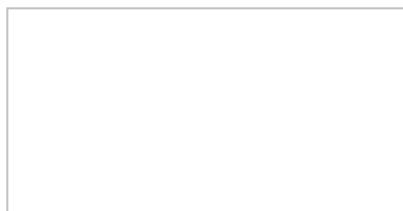
Respetado Señor Juez

CAMILO ERNESTO REYES SÁNCHEZ, Abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No 13.513805 de Bucaramanga y tarjeta profesional No. 153.393 del C.S de la J., acudo a este despacho por medio del presente escrito, me permito interponer RECURSO DE REPOSICIÓN AL MANDAMIENTO DE PAGO, como mecanismo procesal adecuado para poner de presente la omisión de los requisitos formales del título valor que la ley no supla, respecto de los hechos que configuren excepciones previas, contra el Auto No. 711 de fecha (27) de Abril de dos mil veintidós (2022).

Así como EN FORMA SUBSIDIARIA, **SOLICITAR EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN**, el **cual** hace que la obligación del fiador tenga carácter accesorio, lo que significa que sólo podrá cobrarse con el patrimonio de éste si el del deudor no alcanza para cubrir la acreencia.

Lo anterior, se expone en los siguientes términos:

--



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Eliminar

--



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA
Carrera 12 No. 12-43, Palacio de Justicia, Piso 3, Oficina 302
j01cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA.

DTE: BETSY CASADIEGOS GAONA CC. 37.325.434
betsycg@hotmail.com

DDO: MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ CC. 37.317.934
AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA CC. 37.331.280

RAD: 54-498-40-03-001-2022-00171-00

ASUNTO: REPOSICION AL MANDAMIENTO DE PAGO- BENEFICIO DE EXCUSIÓN.

Respetado Señor Juez

CAMILO ERNESTO REYES SÁNCHEZ, Abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No 13.513805 de Bucaramanga y tarjeta profesional No. 153.393 del C.S de la J., acudo a este despacho por medio del presente escrito, me permito interponer RECURSO DE REPOSICION AL MANDAMIENTO DE PAGO, como mecanismo procesal adecuado para poner de presente la omisión de los requisitos formales del título valor que la ley no supla, respecto de los hechos que configuren excepciones previas, contra el Auto No. 711 de fecha (27) de Abril de dos mil veintidós (2022).

Así como EN FORMA SUBSIDIARIA, **SOLICITAR EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN**, el cual hace que la obligación del fiador tenga carácter accesorio, lo que significa que sólo podrá cobrarse con el patrimonio de este si el del deudor no alcanza para cubrir la acreencia.

Lo anterior, se expone en los siguientes términos:

1. CONSIDERACIONES

1.1. CONTESTACION DE LOS HECHOS

(...)

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Dado que, la demandantes, **DERLY CASADIEGOS GAONA**, propietaria del 50% del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, aspecto que no se menciona en este hecho, lo mismo que y la demandante **BETSY CASADIEGOS GAONA** y, **MARTA PIEDAD CASADIEGOS GAONA**, son propietarias UNA NOVENA PARTE (1/9) DEL 50% restante del inmueble, obtenidas mediante ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA CORREPONDIENDOLES EL DERECHO DE SUCESION, conforme se acredita en la escritura pública No. 805 del 30 de mayo de 2008 de la Notaria segunda de Ocaña.

Así las cosas, no existe poder o representación para que la demandante **BETSY CASADIEGOS GAONA**, en nombre de las restantes siete (7) personas,

enajene el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en su nombre, dado que la demandante, tal como obra en el plenario, echando de menos acreditarlo en el proceso.

TERCERO: NO ES CIERTO Y ME OPONGO, si bien el contrato se suscribió sobre el bien inmueble ubicado en la calle 9 N° 34-70 Barrio la primavera, en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde a de Nro. Matrícula: 270-17446, conforme al certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos de Ocaña (N. de Sder.), que la dirección objeto del contrato de arrendamiento, no corresponde a la dirección reseñada como: calle 9 N° 34-70 Barrio la primavera, sino como aquella correspondiente a **calle 9 N° 34-68-74-78 HOY**

CUARTO. NO ME CONSTA Y, SOLICITO QUE SE PRUEBE, lo cual se explica de conformidad a los documentos anexos traídos en el libelo introductor, que desdicen lo pactado en el referido contrato traído a ejecución, por lo tanto, no es clara esta afirmación, en relación con lo confutado en el hecho séptimo.

QUINTO: ES CIERTO, consta en documentos.

SEXTO: ME OPONGO, NO ES CIERTO, dado que este contrato fue declarado terminado tal como se acredita en oficio enviado a la arrendadora en fecha 7 de enero de 2022 (ver anexo), luego entonces, librar la orden de pago en los términos deprecados deviene lesivo por el desconocimiento de la voluntad contractual de los suscriptores, además de permitirse injustificadamente el cobro de obligaciones periódicas posteriores a la vigencia del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta los efectos de exigibilidad del contrato de arrendamiento.

SEPTIMO: NO ME CONSTA Y, SOLICITO QUE SE PRUEBE

OCTAVO, NOVENO, DECIMO PRIMERO: ME OPONGO, NO ES CIERTO, lo anterior toda vez que, la señora MARTHA CECILIA VERJEL MARTÍNEZ, Demandada en este proceso, le pago al abogado demandante, el Dr. JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO en fecha 14 de junio de 2022, en efectivo, la suma de CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$14.700.000). Suma esta que representa el valor de los cánones de arrendamiento adeudados a la presentación de la Demanda.

DECIMO: ME OPONGO, con relación a los intereses moratorios sobre los cánones de arrendamiento adeudados, por tratarse que, el importe de los cánones que se cobran tiene como respaldo un contrato de arrendamiento y su ejecución se encuentra regulada por las normas del Código Civil, lo anterior estribaría que los cánones de arrendamiento no generan intereses de mora.

Así las cosas y dado que esa regulación del cobro de intereses en relación con cánones le son ajustables las reglas del artículo 1617 del Código Civil.

DECIMO SEGUNDO, DECIMO SEGUNDO(SIC): ME OPONGO, es improcedente el procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente en la que se declare el incumplimiento, momento a partir del cual el documento que prestaría merito ejecutivo, no sería ya el contrato de arrendamiento,

sino la sentencia judicial que decreta el incumplimiento y la suma que como pena compensa dicho incumplimiento.

DECIMO TERCERO: ME OPONGO, NO ES CIERTO, el contrato de arrendamiento, al ser un título ejecutivo complejo (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) dada su unidad jurídica, como deben constar en varios documentos, como ocurre aquí, que además del contrato exige el requerimiento para renovar el contrato, así como el folio de matrícula que dimana la legitimidad para poder enajenar el inmueble referido y los poderes y la representación de todos los comuneros que se suscriben en el folio de matrícula Nro. Matrícula: 270-17446, conforme al certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos de Ocaña (N. de Sder.)- por lo tanto, este NO ES CLARO, EXPRESI NI EXIGIBLE a mi REPRESENTADO.

EN CONSECUENCIA, ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES, de la siguiente manera:

2. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN, OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA.

En artículo 438 del Código General del Proceso, señala que:

*“El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el suspensivo. **Los recursos de reposición contra el mandamiento ejecutivo se tramitarán y resolverán conjuntamente cuando haya sido notificado a todos los ejecutados.***

En ese mismo sentido el artículo 430 del mismo código dispone:

“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.”

Igualmente, el artículo 442 numeral 3 indica:

“El beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago. De prosperar alguna que no implique terminación del proceso el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso continúe o, si fuere el caso, concederá al ejecutante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos, so pena de que se revoque la orden de pago, imponiendo condena en costas y perjuicios.”

Es decir, que la providencia que libra mandamiento de pago solo es susceptible del recurso de reposición, según lo dispone la norma anterior; por tal motivo se procederá al estudio del recurso de reposición interpuesto.

Dicho recurso debe interponerse dentro de los **tres (3)** días siguientes al de la notificación del auto, excepto cuando éste se haya dictado en una audiencia o diligencia, caso en el cual debe interponerse en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto (Artículo 318 Código General del Proceso).

El auto recurrido fue notificado a cada uno de los demandados en las siguientes fechas:

DEMANDADO	FECHA DE RECEPCION DE FORMATO DE NOTIFICACIÓN	PRESUNTO VENCIMIENTO DEL TÉRMINO PARA INTERPONER EL RECURSO	FECHA DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO Y O CONTESTACION
MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ	01 de junio de 2022	*06 de junio de 2022, Interponer recurso contra mandamiento de pago. *15 de junio de 2022, contestación de la demanda y proponer excepciones.	*20 de septiembre de 2022. Se propone contestación de la demanda. Sin excepciones.
AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA	* 01 de junio de 2022- envío de formato de notificación por parte del extremo activo. *28 de septiembre de 2022- Envío expediente digital por parte del estrado municipal de Ocaña (N. Sder.)	*03 de octubre de 2022 Interponer recurso contra mandamiento de pago. *12 de octubre de 2022, contestación de la demanda y proponer excepciones.	29 de septiembre de 2022- INTERPONE RECURSO DE REPOSICIÓN.

Así las cosas, encuentra que LA NOTIFICACIÓN AL NO HABERSE DADO EN DEBIDA FORMA SE ENTIENDE POR NO NOTIFICADA, EN CONSECUENCIA, presentado en término, se procederá al estudio del recurso, bajo las siguientes premisas:

3. LA NOTIFICACION DEL AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

Es con ello que en virtud de la prerrogativa del artículo 8 de la ley 2213 de 2022 Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación le es aplicable por su parte el artículo 133 del CGP, el contempla de manera taxativa las siguientes causales de nulidad, así:

En lo tocante a esta negativa, echa de menos el estrado encauzado que, en lo tocante a nulidades, útil resulta traer a colación los numerales que le son aplicables al caso en concreto del artículo 133 del Código General del Proceso que prevé las causales taxativas que al respecto rigen:

“El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

(...)

6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o recorrer su traslado.

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

Es en este decir, que, para la fecha 01 de junio de 2022, donde se radico formato de notificación de la demanda con unos anexos, si bien se intenta la notificación personal, dicha notificación no reúne los requisitos para que sea procedente la labor de notificación, seria de recibo y viable alegar nulidad en los siguientes casos:

i) Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código, conforme la prerrogativa del numeral 8 del artículo 133 y,

ii) Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a ésta, si ocurrieren en ella, conforme, la prerrogativa del Artículo 134 ídem.

iii) Así mismo, bajo la egida de la falta de conocimiento real las decisiones judiciales, la nulidad se abriría paso, en el entendido que se manifieste, bajo gravedad de juramento, la discrepancia que existe sobre la forma en que se practicó la notificación al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, porque no se enteró de la providencia, conforme la prerrogativa del Artículo 8 del decreto 806 de 2020, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

Así las cosas, y como si siendo el caso sea objeto de debate, en el sentido que no le asista razón al extremo activo al considerar que se encuentran notificados los extremos pasivos en la referida demanda, no se debe imprimir trámite alguno a la notificación allegada, por cuanto así lo dispone conforme a lo preceptuado por los arts. 6° y 8° de la Ley 2213 de 2022, al mezclar, dos métodos de notificación, ya que el cuerpo del mensaje es confuso y mezcla la notificación personal del art. 291 del C.G.P., con la del decreto 806 de 2020, por lo tanto, para que sea procedente la notificación precedente, y en consecuencia, no le es aplicable emitir providencia que ordene seguir la ejecución y menos lo concerniente al artículo 446 ídem.

Lo anterior se sustenta bajo la prerrogativa del artículo 134 inciso 3° del C.G.P., que señala:

*“Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o **por cualquier otra causa legal**”. (Sublineas mías).*

Lo cierto es que anunciada nulidad correspondería que la nulidad promocionada tiene sujeción al principio de publicidad de las «actuaciones judiciales» y es de aquellas que está regladas por el inciso final del artículo 8 del decreto legislativo 806 del 2020 derogado por la ley 2213 de 2022:

(...) Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso (...) (Sublineas y negritas mías).

Esto es, en cuanto no se garantiza el conocimiento real de las decisiones judiciales, que constituyen la providencia de enteramiento, con el fin de dar aplicación concreta al debido proceso, la cual estaba vigente y en pleno vigor, y que, aunado a ello, omitió dar trámite al recurso de apelación, por lo que se contrae de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

Así mismo, le es aplicable lo concerniente a el Acuerdo 115671 de 2020, concordante con lo que establece el artículo 6 del Acuerdo PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020 y el artículo 13 de los Acuerdos PCSJA20-11546, 11549 y artículo 14 del 11556 del 25 de abril, 07 y 22 de mayo de 2020:

“Con el fin de facilitar y optimizar los canales de comunicación electrónica de información de interés por parte de los despachos judiciales a la ciudadanía en general, las partes, los apoderados intervinientes de los procesos, tales como estados, entre otros.”

Para el caso concreto, obra en el expediente, que se intentó realizar sin éxito la notificación personal de mi poderdante en fecha a través de Correo certificado – SERVICIOS POSTALES NACIONALES, REGIONAL ORIENTE el día Primero (01) de Junio de 2022, bajo los números de guías YP004825365CO , en el cual se enviaron como anexos de un formato de un confuso formato de Notificación Personal, que mezcla, dos métodos de notificación, ya que el cuerpo del mensaje es confuso y mezcla la notificación personal del art. 291 del C.G.P., con la del decreto 806 de 2020, por lo tanto, para que sea procedente la notificación precedente, y se realice la labor notificatoria en debida forma, se requeriría que al apoderado modificara el formato allegado de notificación manifestando, cual es método de notificación procedente, ya sea con base en los artículos 291 y 292 del C.G.P., y/o artículo 8 del Decreto 806 de 2020 modificado por la ley 2213 de 2022.

4. LA OMISIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO COMPLEJO (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO), QUE LA LEY NO SUPLA- POR CUANTO EL TÍTULO APORTADO NO REÚNE LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 422 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-

4.1. LA FALTA DE LEGIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA – FALTA DE PRESENTACION DE PROPIETARIOS CON IGUAL DERECHO DE LA NUDA PROPIEDAD, LA EXIGENCIA DE REQUISITOS ADICIONALES CUANDO LA DEMANDA VERSE SOBRE BIENES MUEBLES- HECHOS QUE CONFIGUREN EXCEPCIONES PREVIAS

Se advierte además que como anexos de la demanda se allegaron una serie de documentos, los cuales son se relacionan como anexos de la demanda tales como: i) El poder con que actúa el extremo activo; ii) Copia de los Poderes Generales otorgados por las señoras **MARTHA PIEDAD CASADIEGOS GAONA Y DERLY CASADIEGOS GAONA** y, la señora **BETSY CASADIEGOS GAONA**

iii). Certificados de Vigencia de los poderes otorgados por las señoras **MARTHA PIEDAD CASADIEGOS GAONA Y DERLY CASADIEGOS GAONA** a la señora **BETSY CASADIEGOS GAONA**; iv). Copia del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las señoras **BETSY CASADIEGOS GAONA**, como arrendadora, **MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ**, en condición de Arrendataria y la señora **AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA** como coarrendataria.

Así mismo, se advierte adicionalmente, copia de **v)** copia de cuaderno de medidas cautelares; **vi)** copia del Auto No. 711 que libra mandamiento de pago; **vii)** copia del auto No 744 que decreta medidas cautelares; **viii)** copia del auto No. 768 que corrige el Auto No. 744 y copia d recibos de pago considerados como abono a la obligación principal por parte de la arrendadora, contenidos en 56 folios útiles.

Sin embargo, brilla por su ausencia, el folio de matrícula correspondiente al bien inmueble ubicado en la calle 9 N° 34-70 Barrio la primavera inmueble respecto del que se suscribió el contrato de arrendamiento que es objeto de prosecución ejecutiva.

Este folio corresponde a de Nro. Matrícula: 270-17446, conforme al certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos de Ocaña (N. de Sder.), donde se evidencia en la imagen, que la dirección objeto del contrato de arrendamiento, no corresponde a la dirección reseñada como: calle 9 N° 34-70 Barrio la primavera, sino como aquella correspondiente a calle 9 N° 34-68-74-78 HOY.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
TIPO DE PREDIO: URBANO
DETERMINACIÓN DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR
DESTINACIÓN ECONOMICA: SIN DETERMINAR
1) CALLE 9 34-68-74-78 HOY
2) CALLE 9 34-70 BARRIO LA PRIMAVERA
3) CALLE 9 34-78

REGISTRO

Así mismo, de la información contenida en el certificado mencionado, se extrae que, la señora **DERLY CASADIEGOS GAONA**, quien otorgo poder general a la demandante, **BETSY CASADIEGOS GAONA**, mediante **escrituras publica, (1113) del 24 de agosto del año (2006)**. Obtuvo la nuda propiedad del inmueble objeto del contrato de arrendamiento ejecutado, junto con el señor RAFAEL CASADIEGOS, en un porcentaje de 50% para cada uno, mediante compraventa realizada al BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, como consta en la escritura pública 684 del 27 de junio de 1993 en la notaría única de rio de oro.

ANOTACIÓN: Nro: 020	Fecha 28/6/1993	Radicación 2581	
DOC: ESCRITURA 684	DEL: 27/6/1993	NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO	VALOR ACTO: \$ 16.000.000
ESPECIFICACION:	MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO			
A: CASADIEGO GAONA DERLY X			
A: CASADIEGOS RAFAEL X			

Que así mismo, **BETSY CASADIEGOS GAONA**, y una de sus apoderadas generales, la señora **MARTA PIEDAD CASADIEGOS GAONA**, quien otorgo poder general a la demandante, **BETSY CASADIEGOS GAONA**, mediante **escrituras publica, (1119) del 24 de agosto del año (2006)**. son titulares de dominio incompleto en representación DE CASADIEGOS LOBO RAFAEL Y/O RAFAEL CASADIEGOS, con CC No. 1.976.058 mediante ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA de UNA NOVENA

PARTE (1/9) DEL 50% , CORREPONDIENDOLES EL DERECHO DE SUCESION EN CALIDAD DE HIJAS, conforme se acredita en la escritura pública No. 805 del 30 de mayo de 2008 de la Notaria segunda de Ocaña.

ANOTACIÓN: Nro: 23	Fecha 4/6/2008	Radicación 2008-2844	
DOC ESCRITURA 805	DEL: 30/5/2008	NOTARIA 2 DE OCANA	VALOR ACTO: \$ 25.600.000
ESPECIFICACION	LIMITACION AL DOMINIO : 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA - EL 50%		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE CASADIEGOS LOBO RAFAEL Y/O RAFAEL CASADIEGOS			CC# 1976058
A: CASADIEGOS GAONA DERLY	CC# 37314215	X	
A: CASADIEGOS GAONA RUTH ESTELLA	CC# 37316501	X	
A: CASADIEGOS GAONA MARYI BERENITZE	CC# 37329422	X	1/9 PARTE PARA LOS HEREDEROS HIJOS
A: CASADIEGOS GAONA LUGDY	CC# 37318696	X	
A: CASADIEGOS MORA DOLLY ASTRID	CC# 37325330	X	
A: CASADIEGOS GAONA BETSY	CC# 37325434	X	
A: CASADIEGOS GAONA AUDREY TAIDY	CC# 37326996	X	
A: CASADIEGOS GAONA CESAR AUGUSTO	CC# 6472437	X	
A: CASADIEGOS GAONA MARTHA PIEDAD	CC# 37316933	X	
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "23"			

4.2. SOBRE LOS MEDIOS DE PRUEBA- LA OMISIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES DE UN TÍTULO VALOR EN UN PROCESO EJECUTIVO (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) COMO TITULO EJECUTIVO COMPLEJO - HECHOS QUE CONFIGUREN EXCEPCIONES PREVIAS.

Memórese que, el proceso ejecutivo se caracteriza porque comienza con una providencia de fondo que, aunque se califica como auto, tiene la característica de ser un pronunciamiento acerca del derecho sustancial reclamado y no simplemente una decisión formal, por lo que el juez, al examinar el título que el demandante aduce, si concluye que este reúne las exigencias legales, le ordena al demandado que pague la obligación que compulsivamente se le cobra, en reconocimiento del derecho recogido en la pretensión, aspecto que en los demás procesos sólo se practica en la sentencia, en tanto que el auto admisorio de la demanda que allí se emite, es de estirpe puramente formal.

Ahora bien, este especial tratamiento legal provoca que, el estrado municipal cognoscente, ejerza un control más estricto en torno al fondo de la providencia a emitir, por lo que, al proceder el funcionario a pronunciarse respecto del rogado mandamiento de pago, ha de resolver sobre los derechos sustanciales invocados por el demandante, a constatar la concurrencia de las precisas exigencias que se predicán del título ejecutivo previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, que establece que el demandante debe exhibir una unidad documental oponible al demandado, con valor de plena prueba contra él y que sea contentiva de una obligación, se insiste, clara, expresa y exigible.

Presupuesto sine qua non para el trámite del actual, en proceso de ejecución, el cual prueba es la existencia de un título CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, entre “PERSONAS NATURALES”, pues no se acredita las condiciones de comerciantes de los extremos activos, interpretación fincada en que la obligación ejecutada es de carácter civil y no comercial.

Por lo tanto, al examinar un título ejecutivo se trata, no es acertado pensar que semejante carácter lo determina la demanda y la fundamentación expuesta por la parte actora, ello no suma un ápice siquiera a tal carácter. Por el contrario, la ejecutividad deriva de los contenidos materiales del documento exhibido y no de la mera enunciación formal que sobre él se haga o contenga, pues siendo la naturaleza de las cosas inmutable, las

afirmaciones que de ella se prediquen carecen de entidad para mutarlas, por lo tanto, el contrato de arrendamiento fue suscrito entre personas naturales y con ello se entiende que **el importe de los cánones que se cobran tienen como respaldo un contrato de arrendamiento, luego su ejecución se encuentra regulada por las normas del Código Civil.**

Es por ello que no puede deducirse que la obligación ejecutada sea clara, expresa y exigible, por este hecho se están formulado excepciones relacionadas a los defectos formales del título, en la práctica los mismos defectos formales, planteados por medio del recurso de reposición, como argumentos de fondo, a efectos de que el juez efectué en el control oficioso de legalidad del título, acerca de la legalidad del título, que en la práctica no se logró.

A Saber, para el caso concreto, no existe razón en la decisión adoptada por el JUEZ MUNICIPAL DE OCAÑA, de librar mandamiento de pago habida cuenta que el título objeto de prosecución ejecutiva es complejo está compuesto por: i) el contrato de arrendamiento, aportado con la demanda inicial; ii) la identificación el bien objeto del contrato de arrendamiento; iii) la declaración de pago y subrogación, iv) la aceptación de prorroga ante el vencimiento para proceder a la renovación del contrato de arrendamiento y, v.) La calidad y representación de las partes que actúan el proceso, por lo cual ante la ausencia de la totalidad de documentos el título, **(CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)**, no reúne los requisitos del artículo 422 del CGP.

De una parte, **el título COMPLEJO (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)**¹ que se adjunta por el extremo activo, en la demanda impetrada y corregida, se allega sin la totalidad de los documentos conexos, al considerarse un título complejo, por lo que, sin ellos, no es clara respecto de la calidad, representación y legitimación de las partes que actúan el proceso, ya que como se mencionó atrás, como bien señala el artículo 83 del C.G.P. : (...) *Requisitos adicionales: “Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en algunos de los documentos anexos a la demanda (...).*

De contera, y en virtud de lo anterior, ante la falta de identificación del objeto del contrato, DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA, existe discrepancia respecto del bien que se entrega en arriendo por tanto, la capacidad del contrato para prestar merito ejecutivo se hace inane, en tanto, *la descripción del inmueble objeto del contrato de arrendamiento no corresponde al descrito del contrato en mención:* el folio de matrícula correspondiente al bien inmueble ubicado en la calle 9 N° 34-70 Barrio la primavera inmueble respecto del que se suscribió el contrato de arrendamiento que es objeto de prosecución ejecutiva.

¹ Bejarano Guzmán, Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Edición 2017 pág. 468: (...) la existencia de un título ejecutivo complejo, se origina por el hecho de que una misma obligación se garantice por distintos medios no hace que los títulos se vuelvan títulos complejos, por lo que, si a eso es lo que se refiere con la expresión “ejecutivo de tipo complejo”. El profesor Bejarano Guzmán en su obra nos explica que: “La unidad del título ejecutivo no es física sino jurídica, es decir, sus requisitos pueden estar en uno o varios documentos. Como se indicó, el título será simple si todos los requisitos para que sea ejecutivo constan en un solo documento, como un cheque o letra de cambio impagada; y será complejo, si los requisitos para que el documento preste mérito ejecutivo constan no en uno, sino en varios documentos, como ocurre, por ejemplo, con un título que contenga una obligación de hacer, que además del contrato exige el requerimiento para constituir en mora, salvo que se haya renunciado a él.”

Primera. - Objeto: Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: **Dirección:** Calle 9 N° 34-70 Barrio La Primavera del municipio de Ocaña, con un área 435 metros cuadrados, **Ubicación:** Está localizado frente a la calle 9 distinguido en la puerta de entrada independiente con el número 34-70 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Ocaña. **Contenido:** Consta una casa de habitación construida en paredes de ladrillo común, debidamente empañetadas y estucadas, puertas y ventanas interiores de madera, consta de un 4 habitaciones, tres con closet; cuatro baños; habitación de servicio; sala; comedor; cocina; patio de ropas; patio principal; sala de juegos; patio trasero con árbol frutal (mango); garaje; pisos termino de baldosa cemento; puntos eléctricos (apagadores y tomacorrientes); luces directas; servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica con sus respectivas redes y contadores, fachada en graniplass y pintada en viniflex. El acceso de entrada al inmueble es una escalera en granito pulido y con pasamanos en metal, las puertas y ventanas exteriores son de metal. **Línderos:** Los línderos se encuentran contenidos en la escritura pública N° 684 del 28/06/1993 de la Notaria Única de Río de Oro, según el número catastral 01-02-0153-0010. **Destino:** el inmueble descrito será exclusivamente destinado para el funcionamiento del establecimiento educativo privado MONSEÑOR PACHECO. LA ARRENDATARIA no podrá cambiar su destinación sin previo consentimiento escrito del ARRENDADOR.

Tal como se puede evidenciar del folio corresponde a de **Nro. Matrícula: 270-17446**, conforme al certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos de Ocaña (N. de Sder.), que, entre otras cosas, omitió allegar la parte demandante, donde se constata, que la dirección que es objeto del contrato de arrendamiento, reseñada como: calle 9 N° 34-70 Barrio la primavera, no es la verdadera dirección del inmueble, sino como aquella correspondiente a calle 9 N° 34-68-74-78 HOY. De conformidad a lo exhibido en el folio de matrícula traído a colación.

4.3. LOS TÍTULOS EJECUTIVOS QUE SE PUEDEN HACER VALER DENOMINADOS CONTRACTUALES SIEMPRE QUE LA OBLIGACIÓN QUE SE RECLAMA INSATISFECHA FLUYA CON PLENA CLARIDAD, SIN QUE EL FUNCIONARIO JUDICIAL REQUIERA HACER ALGÚN TIPO DE INTERPRETACIÓN, ANÁLISIS PROFUNDOS O ELUCUBRACIONES DE DISTINTA ÍNDOLE PARA ESTABLECER SU EXISTENCIA.

Al respecto de los títulos como el aquí pretendido en cobro, nuestro legislador no hace una relación taxativa de los documentos que pueden servir de título ejecutivo, sino meramente enunciativa, por lo que pueden tener esa calidad cualquier documento que cumpla a cabalidad con las exigencias antes dichas y las adicionales que para la eficacia y validez de algunos consagren normas especiales.

Entre los distintos títulos ejecutivos que se pueden hacer valer están los denominados contractuales, que son aquellos en que “la obligación contenida en el título fue acordada por las partes sin intervención judicial, entre los cuales están los contratos válidamente celebrados, como una manifestación de la autonomía de la voluntad, como serían por ejemplo los de mutuo, arrendamiento o promesa de compraventa, de los cuales según sus particularidades pueden surgir obligaciones de pagar sumas de dinero, dar, hacer o no hacer.

No obstante lo anterior, para la viabilidad del proceso ejecutivo cuando se utiliza como base de la acción un contrato se requiere, ineludiblemente, que la obligación que se reclama insatisfecha fluya con plena claridad, sin que el funcionario judicial requiera hacer algún tipo de interpretación, análisis profundos o elucubraciones de distinta índole para establecer su existencia, y que la misma no sea exigible como correlativa de otra, porque de ser así ya no se puede reclamar por este medio su cumplimiento, sino que dicha discusión se debe plantear al interior de un juicio declarativo, como quiera que en el juicio ejecutivo no se declara la existencia de derechos sino que se procura hacer efectivo los contenidos en los documentos en que se soporta la acción compulsiva”²

Lo que, descendiendo al caso, sería el camino de un juicio declarativo el que debería seguirse a sabiendas que, como se anota en el cuaderno

² Tribunal de Bogotá -Sala Civil M.P. Dra. Nancy Esther Angulo Quiroz/ 25 de noviembre de 2016, Exp. 10-2016-00440-01

introdutorio de la demanda, para la viabilidad del proceso ejecutivo como el que aquí se plantea, se utiliza como base de la acción ejecutiva, un contrato de arrendamiento, en el que se requiere, para establecer su existencia, que esta solo es exigible como correlativa de otras certezas jurídicas:

i) La legitimación en la causa por activa, siendo los demandantes, a saber, **DERLY CASADIEGOS GAONA, propietaria del** un porcentaje de 50% del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, mediante compraventa realizada al BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, como consta en la escritura pública 684 del 27 de junio de 1993 en la notaría única de rio de oro.

Por otra parte, del análisis sucinto del folio de matrícula inmobiliaria **Nro. Matrícula: 270-17446**, se evidencia que la demandante **BETSY CASADIEGOS GAONA** y, **MARTA PIEDAD CASADIEGOS GAONA**, son propietarias UNA NOVENA PARTE (1/9) DEL 50% restante del inmueble, obtenidas mediante ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA CORREPONDIENDOLES EL DERECHO DE SUCESION, conforme se acredita en la escritura pública No. 805 del 30 de mayo de 2008 de la Notaria segunda de Ocaña.

Quiere decir lo anterior que, respecto del restante 7/9 partes restantes de ese 50%, no existe poder o representación para que la demandante **BETSY CASADIEGOS GAONA**, en nombre de las restantes siete personas, enajene el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en su nombre, dado que la demandante, tal como obra en el plenario, si lo está haciendo en nombre de otras dos propietarias, sin embargo, respecto de las restante siete (7) personas propietarias de una novena parte (1/9), confrontadas en la anotación (23) del folio de matrícula memorado, no hacen parte del proceso referido como legitimados para ejercer su representación, ni en el contrato de arrendamiento ejecutado ni mucho menos, en la demanda ejecutada.

ANOTACIÓN: Nro: 23	Fecha: 4/6/2008	Radicación: 2008-2844
DOC. ESCRITURA 805	DEL: 30/5/2008	NOTARIA 2 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 25.600.000
ESPECIFICACION	LIMITACION AL DOMINIO : 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA - EL 50%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE CASADIEGOS LOBO RAFAEL Y/O RAFAEL CASADIEGOS C.C.# 1976058		
A: CASADIEGOS GAONA DERLY	C.C.# 37314215	X
A: CASADIEGOS GAONA RUTH ESTELLA	C.C.# 37316501	X
A: CASADIEGOS GAONA MARY BERENITZE	C.C.# 37329422	X
A: CASADIEGOS GAONA LUGDY	C.C.# 37318096	X
A: CASADIEGOS MORA DOLLY ASTRID	C.C.# 37325330	X
A: CASADIEGOS GAONA BETSY	C.C.# 37325434	X
A: CASADIEGOS GAONA AUDREY TAIDY	C.C.# 37326996	X
A: CASADIEGOS GAONA CESAR AUGUSTO	C.C.# 6472437	X
A: CASADIEGOS GAONA MARTHA PIEDAD	C.C.# 37316933	X
RO TOTAL DE ANOTACIONES: "23"		

ii) la falta de los requisitos formales para que preste merito ejecutivo: En consecuencia, salta a la vista lo que concierne al punto del objeto del contrato antes elucidado, nos llevaría por lo tanto a establecer que dicha discusión se debe plantear al interior de un juicio declarativo, como quiera que en este juicio ejecutivo no se declara la existencia de derechos, sino que se procura hacer efectivo los contenidos en los documentos en que se soporta, y el contrato de arrendamiento no resiste la prueba de ser claro, expreso y como lo explicaremos a continuación, legalmente exigible.

Lo que desentona con la desacertada omisión del precedente judicial en tratándose de la cláusula penal derivada del incumplimiento en los contratos de naturaleza civil, nótese que la cláusula penal tiene su génesis en el incumplimiento de una obligación, por ello es considerada como una estimación anticipada de los perjuicios que puedan derivarse de ese

incumplimiento teniendo que ser sufragada por la parte incumplida en favor de la que acató sus obligaciones contractuales.

Luego entonces, salta a la obvia lo improcedente que resulta el procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente en la que se declare el incumplimiento, momento a partir del cual el documento que prestaría mérito ejecutivo, no sería ya el contrato de arrendamiento, sino la sentencia judicial que decreta el incumplimiento y la suma que como pena compensa dicho incumplimiento.³

4.4. EXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES - FALTA DE ACEPTACION DE PRORROGA ANTE EL VENCIMIENTO Y LA RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-. EXCEPCION FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA- COBRO DE LO NO DEBIDO

Respecto de la exigibilidad de las sumas de dinero derivadas del contrato de arrendamiento el Artículo 14 de la ley 820 de 2003, que derogó la Ley 56 de 1985, dispone lo siguiente:

(...) "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". (...)

Siguiendo con la línea de argumentación que se trae, es preciso señalar que el artículo 2008 del Código Civil, consagra que:

“El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
- 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.**
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto”.

Recalcando un aspecto esencial para el contrato de arrendamiento, cual es el término de duración (señalado por la Ley 820 de 2003), porque marca el inicio y el final de su vigencia, de cara a los efectos de exigibilidad de las obligaciones pactadas.

Recalcando un aspecto esencial para el contrato de arrendamiento, cual es el término de duración (señalado por la Ley 820 de 2003), porque marca el

³ Como sustento de lo dicho, se hace necesario traer a colación la providencia del 31 de octubre del 2007 emanada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en la que en un caso similar se consideró: “Y en cuanto al cobro ejecutivo de la cláusula penal, manifestó: Teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente”

inicio y el final de su vigencia, de cara a los efectos de exigibilidad de las obligaciones pactadas.

Aterrizando lo anterior al caso presente, se tiene que, la parte demandante aporta con el libelo genitor contrato de arrendamiento suscrito el 27 de diciembre de 2019, con una duración de (2) años y con fecha de vencimiento de 27 de diciembre de 2021, y este fue declarado terminado tal como se acredita en oficio enviado a la arrendadora en fecha 7 de enero de 2022 (ver anexo), luego entonces, librar la orden de pago en los términos deprecados deviene lesivo por el desconocimiento de la voluntad contractual de los suscriptores, además de permitirse injustificadamente el cobro de obligaciones periódicas posteriores a la vigencia del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta los efectos de exigibilidad del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, si se arrendadora, considero continuar el contrato de arrendamiento, no se estipulo probatoriamente, la intención de mi patrocinada de renovarse, tampoco se le comunico, directamente como se aprecia en el oficio relacionado, la información allí referida, que parece estar dirigida a ella , por lo tanto, si se considerada que dicho contrato prestara merito ejecutivo, este solo podría serle exigible hasta el 27 de diciembre de 2021, por tanto se librará mandamiento por las sumas que correspondan a los periodos de vigencia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes. Respecto de los demás cánones, en razón de los efectos de exigibilidad de las obligaciones contenidas dentro del contrato de arrendamiento se deberá negará el pago por no ser plena prueba contra el codeudor.

4.5. LOS INTERES MORATORIOS.

Por otra parte, ya como se planteó, la discusión de la exigibilidad recae en que las partes hayan acordado, y las obligaciones a ejecutar, por tanto, no presta mérito ejecutivo, dado que, los cánones de arrendamiento no generan intereses de mora, por las siguientes razones:

- a) El importe de los cánones que se cobran tiene como respaldo un contrato de arrendamiento, luego su ejecución se encuentra regulada por las normas del Código Civil.
- b) Los cánones de arrendamiento no generan intereses de mora. Desde tiempo atrás, el Consejo de Estado se pronunció al respecto expresándose así: “Quiere la ley evitar el anarquismo y en tratándose de arrendamiento considera que los cánones representan el interés del dinero invertido en el bien arrendado. Si se permitiera cobrar intereses sobre éstos, equivaldría a cobrar intereses de intereses” (anatocismo que se encuentra proscrito). (sentencia del 17 de octubre de 1944).
- c) El cobro de intereses en relación con cánones contraría las reglas 3ª y 4ª del artículo 1617 del Código Civil.

“ARTICULO 1617. INDEMNIZACIÓN POR MORA EN OBLIGACIONES DE DINERO. Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

(...)

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.”

- d) En este caso, se está solicitando, además, el cobro de la cláusula penal en razón del incumplimiento del contrato, por lo que, de accederse a la pretensión del cobro de intereses moratorios, los demandados resultarían obligados a pagar una doble sanción en razón de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, situación que no es permisible jurídicamente, en razón de lo expuesto en los literales precedentes.

Adicionalmente, cabe anotar que este tipo de cláusula corresponde a la denominada por el artículo 1592 de nuestro Código Civil como cláusula penal y que la finalidad de esta figura es idéntica a la de los intereses moratorios por cuanto las dos procuran sancionar el deudor que incumple en el pago.

Sin embargo; como ya se ha dicho, es improcedente el procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente en la que se declare el incumplimiento, que no sería dado por el contrato de arrendamiento, sino la sentencia judicial que decreta el incumplimiento

4.6. EXCEPCION DE PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION EJECUTADA- LA OBLIGACION TITULO EJECUTIVO - Constitución para el cobro de cánones de arrendamiento / CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Mora en el pago de los cánones de arrendamiento / CANON DE ARRENDAMIENTO - Mora en el pago

Para el caso concreto, si nos referirnos a los eventos contemplados en el artículo 488 del C de P.C., 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. Es así que el contrato de arrendamiento en el cual surge la obligación de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes contratantes, presta mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, como lo establece en forma expresa el artículo 23 de la ley 56 de 1985, que bien puede aplicarse analógicamente al contrato de arrendamiento en materia mercantil (art. 8 Ley 153 de 1887).

De igual manera, cuando la actual demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 177 C de P.C); por lo tanto, sólo le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto los cánones correspondientes a determinado lapso para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del hecho del pago, la cual está acreditada en la carpeta marcada No 016, en la contestación de la demanda a través de apoderado judicial, de la demandada MARTHA CECILIA VERJEL MARTÍNEZ.

De donde se extrae que se le pago al abogado demandante, el Dr. JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO en fecha 14 de junio de 2022, de parte de la señora MARTHA CECILIA VERJEL MARTÍNEZ, Demandada en este proceso, en efectivo, la suma de CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$14.700.000). Suma esta que representa el valor de los cánones de arrendamiento adeudados a la presentación de la Demanda.

En este orden de ideas, la parte demandada ya no se encuentra en mora de dar cumplimiento a la obligación de que trata la cláusula conforme a la cláusula Decima Quinta – Merito Ejecutivo, en la que se establece que el mismo presta merito Ejecutivo en caso de No pago de los cánones de arrendamientos causados, tal como afirma el apoderado del actor en el numeral 8 y 9 del capítulo hechos y omisiones, por lo tanto, con lo exhibido no resulta claro que el título ejecutivo presentado para el recaudo de la obligación reúna los requisitos del artículo 488 del C. de P.C., esto es, contiene una obligación clara, expresa y exigible, que proviene del deudor y que constituye plena prueba contra él, toda vez que existe un documento proveniente del demandante en donde se acepte el pago de las suma ejecutadas por concepto de canon de arriendo adeudado y que corresponde a la obligación de cancelar las sumas de dinero exigidas por el demandante, de manera que esta demostrada a cargo de la parte ejecutada el hecho afirmativo del pago que desvirtué las afirmaciones de la parte demandante.

Por lo anteriormente expuesto, me permito, enervar las siguientes:

5. DECLACIONES, EXCEPCIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Sírvase señor juez, **REVOCAR AUTO 171, por el cual este estrado municipal LIBRÓ MANDAMEINTO DE PAGO** contra de fecha, Veintisiete (27) de Abril de dos mil veintidós (2022), las señoras MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ Y AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA, por lo expuesto en la parte motiva, toda vez que está probada **LA OMISIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO COMPLEJO (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO), QUE LA LEY NO SUPLA- POR CUANTO EL TÍTULO APORTADO NO REÚNE LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 422 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

Así, mismo está probada la excepción derivada las derivadas de Incapacidad o indebida representación del demandante, por no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante **BETSY CASADIEGOS GAONA.**⁴

⁴ El artículo 100 del Código General del Proceso indica que las excepciones previas son:

1. *Falta de jurisdicción o de competencia.*
2. *Compromiso o cláusula compromisoria.*
3. *Inexistencia del demandante o del demandado.*
4. *Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.*
5. *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*
6. *No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.*
7. *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.*
8. *Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.*
9. **No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.**
10. *No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.*
11. *Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.*

SEGUNDO: concomitantemente, como consecuencia de lo anterior luego de que el mandamiento de pago sea revocado total o parcialmente por asuntos relacionados con la ausencia de requisitos del título ejecutivo, y en vista de que siendo procedente la aplicación contemplada en los incisos 3° a 6° del mismo artículo 430 del CGP, como producto del recurso de reposición en contra del mandamiento de pago, revocado, que tiene el ejecutante, frente a tal eventualidad, de iniciar un proceso declarativo ante el propio juez que conoce.

sírvase señor juez, DECRETAR LA TERMINACION DEL PROCESO POR PAGO TOTAL DE OBLIGACION, **toda vez que,** la señora MARTHA CECILIA VERJEL MARTÍNEZ, Demandada en este proceso, le pago al abogado demandante, el Dr. JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO en fecha 14 de junio de 2022, en efectivo, la suma de CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$14.700.000). Suma esta que representa el valor de los cánones de arrendamiento adeudados a la presentación de la Demanda.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, **ABSTENERSE de librar mandamiento de pago por los intereses moratorios y la cláusula penal solicitada en el libelo genitor.**

Lo anterior se sustenta en que, ni los intereses moratorios, (la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (\$1.427.760), ni la cláusula penal, (la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL (\$5.400.000), librados en el mandamiento de pago, tienen resorte jurídico que los sustente, la obligación derivada del contrato de arrendamiento consistente las sumas que correspondan a los periodos de vigencia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, contenidas dentro del contrato de arrendamiento se encuentran satisfecha, (La suma de CATORCE MILLONES CATROCIENTOS MIL (\$14.400.000), por concepto del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de Agosto del Dos mil Veintiuno (2021) al mes de Marzo de Dos mil Veintidós (2022).)

Por lo cual que, es plena prueba a favor de los demandados y en especial a favor de mi patrocinado en calidad de codeudor, por permitirse injustificadamente el cobro de obligaciones periódicas posteriores a la vigencia del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta los efectos de exigibilidad del contrato de arrendamiento.

TERCERO: Consecuencialmente a lo anterior, encontrar probada la Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales y por no encontrarse reunidos los requisitos de los artículos 82, 83, 84, 90 ss. y 422 ss. del C.G.P., por todo lo expuesto en la parte motiva

CUARTO: siendo el caso no resulte procedente lo anterior, sírvase aplicar el Beneficio de excusión, como defensa previa a favor de mi patrocinada, AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA, para que la obligación del fiador tenga carácter subsidiario, lo que significa que sólo podrá cobrarse con el patrimonio de este si el del deudor no alcanza para cubrir la acreencia.

Ese sentido, por este beneficio el fiador tiene, pues, la posibilidad legal de exigir al acreedor, cuando éste lo requiera para responder por la deuda del fiado, el agotamiento previo de todos los recursos de cobranza contra el patrimonio del fiado, acreditando la existencia de bienes del deudor realizables en el país, tal como conta el cuaderno 012 del expediente digital,

donde consta que en comunicación de fecha 04 de mayo del 2022, emitida por el banco de Bogotá, Centro de Embargos, que la demandada, VERJEL MARTINEZ MARTHA CECILIA, tiene productos financieros a su favor en la entidad, sin embargo que, con el fin de dar trámite al oficio de la referencia, se solicita se sirva suministrar la cuantía del embargo, ya que el valor no es claro en el Auto 744 de 29/04/22; por lo cual no es posible proceder con la orden emitida por su despacho. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 681 numeral 11 del Código de Procedimiento Civil.

Esta respuesta se da por el Banco de Bogotá, cualquier solicitud de información adicional favor enviarla a Centro de Embargos.

QUINTO: ORDENAR EL LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS DENTRO DE ESTE PROCESO. LÍBRENSE OFICIOS CORRESPONDIENTES.

SEXTO: ORDÉNESE EL DESGLOSE DE LOS DOCUMENTOS QUE SIRVIERON DE BASE PARA PRESENTAR ESTA DEMANDA Y ENTRÉGUENSE A LA PARTE EJECUTADA CON LAS ANOTACIONES DEL CASO

SEPTIMO: siendo el caso y de resultar procedente, sírvase compulsar copias al **CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA, SECCIONAL NORTE DE SANTANDER**, para que adelante actuación disciplinaria para que investigue si con su acción u omisión, el abogado Dr. JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO, infringió la falta disciplinaria regulada en el numeral 4º del artículo 37 de la Ley 1123 de 2007, la cual se refiere a “omitir o retardar el reporte a los juzgados de los abonos a las obligaciones que se están cobrando judicialmente”.

Toda vez que el togado, omitió el deber de informar a este estrado municipal, el pago de la obligación realizada a él, en efectivo, en fecha 14 de junio de 2022, correspondiente la suma de **CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$14.700.000)**, por parte de parte de la señora MARTHA CECILIA VERJEL MARTÍNEZ, Demandada en este proceso, suma esta que representa el valor de los cánones de arrendamiento adeudados a la presentación de la Demanda.

OCTAVO: condénese en costas a la parte demandante

6. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente demanda se funda principalmente, en los artículos 82 y SS y 90 del C.G.P. artículos 619, 621, 625, 884, del Código de Comercio, ley 820 de 2003.

Los artículos 4, 106, 107 y 121 / Código General del Proceso, El inciso 4º del artículo 132; artículo 37-4 y, en su artículo 44, - 1,2,3,4,5,6,7; La prerrogativa del artículo 132 (control de legalidad). Y es especial, del artículo 2, 4, 8, 14 del decreto legislativo 806 de 2020, en consonancia al numeral 8 del artículo 133 ídem, así como las demás normas complementarias que regulan la materia.

7. APORTES PROBATORIOS

Se solicita que sean tenidas en cuenta las pruebas enunciadas, incorporadas a la actuación surtida en el TRAMITE INICIAL referido y, las pertinentes para el caso concreto, de conformidad con lo establecido en las disposiciones probatorias sobre las pruebas documental, La actuación surtida en el proceso principal y, los documentos adjuntos en el correo

electrónico, dispuesto en formato PDF, PARA SU VALORACION, enunciados a continuación

8. ANEXO

Me permito anexar a esta demanda los documentos aducidos como pruebas, poder a mi favor, escrito de medidas previas, copia de la demanda para archivo del Juzgado y el traslado en formato PDF, teniendo en cuenta los artículos 244, 246 de C.G.P y 793 del C. Co. En relación con la presunción de autenticidad de la prueba documental “por cuanto el valor probatorio de las copias, reza en el artículo 246. Las copias tendrán el mismo valor probatorio del original, salvo cuando por disposición legal sea necesaria la presentación del original o de una determinada copia de los documentos enunciados con anterioridad.

Me permito anexar poder a mi favor:

- Poder otorgado de conformidad al artículo 5 de la ley 2213 de 2022.
- Traslado que contesta la demanda a título repositório del mandamiento de pago de la referida demanda
- Archivo que contesta la demanda a título repositório del mandamiento de pago de la referida demanda
- Copia de las disposiciones probatorias, anunciados en el libelo repositório.

9. NOTIFICACIONES

- *Mi poderdante* **AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA**, *Recibirá notificaciones en la Calle 5c No. 7-61 Ocaña, Norte de Santander - celular 320 -4954437*
E-mail: aidecristinaariasbarbosa@gmail.com

El suscrito Recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en en la calle 103 No. 12-86 torre 9 apto 403 de Bucaramanga- cel.: 312-5739843. E-mail: camilo.reyesabogado@gmail.com.

Sírvase señor juez proceder de conformidad.

Del Sr. Juez atentamente,

CAMILO ERNESTO REYES SÁNCHEZ

C. C. No. 13.513.805 de Bucaramanga.

T. P. No. 153.393 del C. S de la J.

e-mail: camilo.reyesabogado@gmail.com

ANEXOS

Ocaña, enero 7 de 2022

Señoras

MARTHA VERGEL

AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA

Arrendatarias

Cordial saludo,

En atención a que dentro del periodo señalado en oficio remitido el 27 de diciembre de 2021, no se obtuvo respuesta ni entrega de la documentación requerida para la realización del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 9 No 34 – 70 Barrio La Primavera y, teniendo en cuenta que usted ha manifestado vía WhathsApp a mi hermana Audrey Casadiegos Gaona que el 11 de enero del corriente retoma actividades, me permito manifestarle que este día deberá cumplir con las condiciones de su conocimiento y que me permito recordar, de lo contrario el 12 de enero se comunicará con usted el abogado para proceder a realizar el proceso relacionado con el cobro jurídico y la entrega del inmueble:

1. Encontrarse al día con el pago del canon de arrendamiento.
2. Presentar certificado de libertad y tradición actualizado con menos de 30 días de expedición, de la fiadora, conforme a lo establecido en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento.
3. Encontrarse al día con el pago de servicios públicos del inmueble.

Atentamente,



Betsy Casadiegos Gaona

Arrendadora

Carta de terminación de contrato de arrendamiento enviada por la demandante, la arrendadora, MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ en fecha 7 de enero de 2022

	ABONO PARCIAL	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO NIT 18.903.933-8
---	---------------	--

Ocaña, Catorce (14) de Junio de 2022

JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO, mayor y vecino de Ocaña, identificado con la cédula de ciudadanía No 18.903.933 expedida en Rio de Oro, Cesar y portador de La Tarjeta Profesional No 182.376 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico mauricioabog@hotmail.com, en calidad de apoderado de la Señora **BETSY CASADIEGOS GAONA**, manifiesto con el presente documento haber recibido de la señora **MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ** identificada con la cedula de Ciudadanía No. 37.317.934, Expedida en Ocaña, Norte de Santander **ABONO PARCIAL** equivalente a **CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$14.700.000)** correspondiente al proceso Ejecutivo de mínima cuantía, signado con el radicado No. 54-498-40-03-001-2022-00171-00, seguido en el Juzgado Primero Civil Municipal de Ocaña, subsistiendo a la firma del presente documento un saldo a la fecha por valor de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (11.927.760) MCTE**.


JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO
 CC 18.903.933 de Rio de Oro
 TP 182376 DEL CS de la J

Calle 10 con Cra. 12 Oficina 404 Edificio Santa Maria Ocaña N. de S. celular 310 581 7327
 Email: mauricioabog@hotmail.com

Certificación de pago de la señora MARTHA CECILIA VERJEL MARTÍNEZ, Demandada en este proceso, emitida por abogado demandante, el Dr. JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO en fecha 14 de junio de 2022, quien, recibido en efectivo, la suma de CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$14.700.000).

Ocaña , 04 de mayo del 2022

GCOE-EMB-20220503766221
Por favor al responder cite este radicado y el número de
identificación del demandado

Señor(a)
Juez
Juzgado Primero Civil Municipal de Ocaña
Palacio de Justicia
Ocaña

Oficio No: 744 Radicado No: 54498400300120220017100
Proceso judicial instaurado por BETSY CASADIEGOS GAONA en contra de los siguientes demandados

En cumplimiento de lo solicitado por su despacho mediante los oficios de la referencia y una vez revisadas nuestras bases de
datos nos permitimos suministrar la siguiente información respecto a los procesos tramitados por el Centro de Embargos:

Número identificación demandado	Nombre demandado	Número Proceso	Producto y Valor debitado ó congelado	Estado de la medida cautelar
37317934	VERJEL MARTINEZ MARTHA CECILIA	54498400300120220017100		Una vez revisadas nuestras bases de datos actuales, nos permitimos informar que Con el fin de dar trámite al oficio de la referencia, nos permitimos solicitar se sirva de ministrarnos la cuantía del embargo, ya que el valor no es claro en el Auto 744 de 29/04/22; por lo cual no es posible proceder con la orden emitida por su despacho.Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 681 numeral 11 del Código de Procedimiento Civil. Esta respuesta se da por el Banco de Bogotá, cualquier solicitud de información adicional favor enviarla a Centro de Embargos.

Los recursos congelados no fueron trasladados debido a que el oficio presento las siguientes inconsistencias:

- Falta código o cuenta para depósito Judicial.

Cualquier información adicional con gusto será suministrada.

Cordialmente,

comunicación de fecha 04 de mayo del 2022, emitida por el banco de Bogotá, Centro de Embargos, que la demandada, VERJEL MARTINEZ MARTHA CECILIA, tiene productos financieros a su favor en la entidad.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 899999007-0 OCAÑA

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 19 de Septiembre de 2022 a las 03:36:40 pm

1001195

No. RADICACIÓN: 2022-270-1-26849

ABSTRACCIÓN: 270-17446

CERTIFICADO(S) SE EXPIDE (H) DE INMEDIATO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: AIDE ARIAS

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

BOTON_BANCOLOMBIA_101 BANCOLOMBIA 101 OFICINAS BANCO: 07 Nro DOC: 66296828250 FECHA:

19/09/2022 VALOR: \$ 18.000

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 18.000

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 79322

"UTILIZADO SNR"

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

1 - Turno 2022-270-1-26849

Nro Matrícula: 270-17446

Impreso el 19 de Septiembre de 2022 a las 03:36:40 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 270 OCAÑA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: OCAÑA VEREDA: OCANA
FECHA APERTURA: 9/4/1986 RADICACION: 0384-86 CON: CERTIFICADO DE 9/4/1986

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 544980102000001530010000000000

COD CATASTRAL ANT: 54498010201530010000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

"POR EL FRENTE CALLE 9 EN MEDIO CON LOTE 113 DE JOAQUIN OCTAVIO MONTAÑO SANCHEZ POR EL LADO DERECHO SALIENDO CON CASA HOY DEL SEÑOR RAUL JACOME POR EL LADO IZQUIERDO CON EL LOTE 99 DE PROPIEDAD DE OCTAVIO MONTAÑO Y POR EL FONDO O COLA CON EL LOTE 78 DE PROPIEDAD DE JOAQUIN OCTAVIO MONTAÑO SANCHEZ CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS 439 F.38 T.3 OCAVA.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 9 34-68-74-78 HOY

2) CALLE 9 34-70 BARRIO LA PRIMAVERA

3) CALLE 9 34-78

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S)
270-40

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 27/8/1964 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 419 DEL: 21/8/1964 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 2.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MONTAÑO SANCHEZ JOAQUIN OCTAVIO

A: VERJEL PACHECO HERMIDES X

ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 4/12/1973 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 795 DEL: 29/11/1973 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 80.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VERJEL PACHECO HERMIDES

A: CASTELLANOS VERA HERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 28/4/1977 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 425 DEL: 12/4/1977 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 230.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 270-17446

Impreso el 19 de Septiembre de 2022 a las 03:36:40 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTELLANOS VERA HERNANDO X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 28/4/1977 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 425 DEL: 12/4/1977 NOTARIA UNICA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA : 520 ANTICRESIS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTELLANOS VERA HERNANDO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 23/11/1977 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 1193 DEL: 20/11/1977 NOTARIA UNICA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 200.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTELLANOS VERA HERNANDO X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro: 006 Fecha 23/11/1977 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 1193 DEL: 20/11/1977 NOTARIA UNICA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA : 520 ANTICRESIS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTELLANOS VERA HERNANDO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro: 007 Fecha 27/10/1986 Radicación 3232-86

DOC: ESCRITURA 1074 DEL: 24/10/1986 NOTARIA UNICA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 200.000

Se cancela la anotación No. 005

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CASTELLANOS VERA HERNANDO

ANOTACIÓN: Nro: 008 Fecha 27/10/1986 Radicación 3232-86

DOC: ESCRITURA 1074 DEL: 24/10/1986 NOTARIA UNICA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 006

ESPECIFICACION: CANCELACION : 840 CANCELACION ANTICRESIS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CASTELLANOS VERA HERNANDO

ANOTACIÓN: Nro: 009 Fecha 4/12/1986 Radicación 3628-86

DOC: ESCRITURA 1200 DEL: 25/11/1986 NOTARIA UNICA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 230.000

Se cancela la anotación No. 003

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CASTELLANOS VERA HERNANDO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 270-17446

Impreso el 19 de Septiembre de 2022 a las 03:36:40 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro: 010 Fecha 4/12/1986 Radicación 3028-86
DOC: ESCRITURA 1200 DEL: 25/11/1986 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 004

ESPECIFICACION: CANCELACION : 840 CANCELACION ANTICRESIS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CASTELLANOS VERA HERNANDO

ANOTACIÓN: Nro: 011 Fecha 26/3/1987 Radicación 1010-87
DOC: ESCRITURA 330 DEL: 23/3/1987 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 12.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CASTELLANOS VERA HERNANDO

A: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186 X

ANOTACIÓN: Nro: 012 Fecha 26/3/1987 Radicación 1010-87
DOC: ESCRITURA 330 DEL: 23/3/1987 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 8.400.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro: 013 Fecha 10/7/1989 Radicación 2065-89
DOC: OFICIO 654 DEL: 7/7/1989 JUZGADO UNICO CIVIL DEL CTO DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

DE: JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO

A: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186

ANOTACIÓN: Nro: 014 Fecha 30/10/1989 Radicación 3359-89
DOC: OFICIO 936 DEL: 9/9/1989 JUZGADO UNICO CIVIL DEL CTO DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 003

ESPECIFICACION: CANCELACION : 791 CANCELACION DE EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

DE: JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO

A: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186

ANOTACIÓN: Nro: 015 Fecha 7/11/1989 Radicación 3442-89
DOC: ESCRITURA 1092 DEL: 31/8/1989 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 913 MODIFICA Y AMPLIA HIPOTECA 1 GRADO EN UN TOTALDE \$ 9.936.573.10 ANOTACION 12

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CASTELLANOS VERA HERNANDO

DE: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

Nro Matrícula: 270-17446

Impreso el 19 de Septiembre de 2022 a las 03:36:40 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro: 016 Fecha 19/6/1991 Radicación 1938-91 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: OFICIO 444 DEL: 13/6/1991 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAVA
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO OCAVA
A: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186

ANOTACIÓN: Nro: 017 Fecha 6/4/1992 Radicación 1096 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: OFICIO 237 DEL: 6/4/1992 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE OCAVA
Se cancela la anotación No. 016
ESPECIFICACION: CANCELACION : 790 CANCELACION EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
A: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186

ANOTACIÓN: Nro: 018 Fecha 8/4/1992 Radicación 1149 VALOR ACTO: \$ 10.500.000
DOC: SENTENCIA SN DEL: 29/3/1992 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAVA
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 109 ADJUDICACION REMATE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO X

ANOTACIÓN: Nro: 019 Fecha 21/4/1992 Radicación 1240 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: OFICIO 266 DEL: 20/4/1992 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAVA
Se cancela la anotación No. 012, Se cancela la anotación No. 015
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
A: CASTELLANOS LEMUS MARIA CONSUELO CC# 51636186

ANOTACIÓN: Nro: 020 Fecha 28/6/1993 Radicación 2581 VALOR ACTO: \$ 16.000.000
DOC: ESCRITURA 684 DEL: 27/6/1993 NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
A: CASADIEGO GAONA DERLY X
A: CASADIEGOS RAFAEL X

ANOTACIÓN: Nro: 021 Fecha 28/6/1993 Radicación 2581 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: ESCRITURA 684 DEL: 27/6/1993 NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: CASADIEGO GAONA DERLY
DE: CASADIEGOS RAFAEL
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACIÓN: Nro: 022 Fecha 22/10/1997 Radicación 4575

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 270-17446

Impreso el 19 de Septiembre de 2022 a las 03:36:40 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC ESCRITURA 1115 DEL 24/9/1997 NOTARIA 2 DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 11.200.000

Se cancela la anotación No. 021

ESPECIFICACION CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CASADIEGO GAONA DERLY

A: CASADIEGOS RAFAEL

ANOTACIÓN: Nro: 23 Fecha 4/6/2008 Radicación 2008-2844

DOC ESCRITURA 805 DEL 30/5/2008 NOTARIA 2 DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 25.600.000

ESPECIFICACION LIMITACION AL DOMINIO : 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA - EL 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE CASADIEGOS LOBO RAFAEL Y/O RAFAEL CASADIEGOS CC# 1976058

A: CASADIEGOS GAONA DERLY CC# 37314215 X

A: CASADIEGOS GAONA RUTH ESTELLA CC# 37316501 X

A: CASADIEGOS GAONA MARYI BERENITZE CC# 37329422 X 1/9 PARTE PARA LOS HEREDEROS HIJOS

A: CASADIEGOS GAONA LUGDY CC# 37318098 X

A: CASADIEGOS MORA DOLLY ASTRID CC# 37325330 X

A: CASADIEGOS GAONA BETSY CC# 37325434 X

A: CASADIEGOS GAONA AUDREY TAIDY CC# 37326996 X

A: CASADIEGOS GAONA CESAR AUGUSTO CC# 5472437 X

A: CASADIEGOS GAONA MARTHA PIEDAD CC# 37316933 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2011-143 Fecha: 20/9/2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S N R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: C2014-131 Fecha: 23/7/2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S N R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 79322 Impreso por: 79322

TURNO: 2022-270-1-26849 FECHA: 19/9/2022

NIS: 9AyNydy4tgTBVqxhDRhuqNIJ6W6j1ulEzZoUlk2g/nL5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: OCAÑA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 6 - Turno 2022-270-1-26849

Nro Matrícula: 270-17446

Impreso el 19 de Septiembre de 2022 a las 03:36:40 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) LINNETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda la fe pública



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA

Auto No.711

Ocaña, Veintisiete (27) de Abril de dos mil veintidós (2022).

Proceso:	EJECUTIVO
Demandante:	BETSY CASADIEGOS GAONA CC. 37.325.434 betsycg@hotmail.com
Apoderado Demandante:	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO CC. 18.903.933 mauricioabog@hotmail.com T.P 182.376 del CSJ
Demandados:	MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ CC. 37.317.934 AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA CC. 37.331.280
Radicado:	54-498-40-03-001- 2022-00171-00

Se encuentra al Despacho la demanda ejecutiva, impetrada por BETSY CASADIEGOS GAONA, a través de apoderado judicial, contra las señoras MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ Y AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA, para resolver lo que en derecho corresponda.

Revisada la demanda, se observa que la misma cumple con las exigencias vertidas en el Artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, por lo tanto, el Despacho accede a librar el mandamiento de pago en atención a lo previsto en el Artículo 431 del CGP.

Finalmente, se procederá a remitir vía correo electrónico esta providencia y advirtiéndole que en adelante la publicidad de este asunto se dará a través del portal del Despacho en la página <https://www.ramajudicial.gov.co> correspondiente a la publicación de estados electrónicos.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Primero Civil Municipal de Ocaña – Norte de Santander –

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO a favor BETSY CASADIEGOS GAONA Y ORDENAR a las señoras MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ Y AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA para que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído; pague las siguientes sumas de dinero:

- a) La suma de **CATORCE MILLONES CATROCIENTOS MIL (\$14.400.000)**, por concepto del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de Agosto del Dos mil Veintiuno (2021) al mes de Marzo de Dos mil Veintidós (2022).
- b) Más la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL (5.400.000)** por concepto de Clausula Penal, equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento por el evento de incumplimiento del contrato estipulado en el numeral Decima Séptima del

contrato de arrendamiento firmado entre las partes aportado como prueba dentro de la presente demanda.

- c) Más la suma de **UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (1.427.760)** por los intereses moratorios causados desde 21 del mes de Agosto del Dos mil Veintiuno (2021) hasta el 21 del mes de Marzo de Dos mil Veintidós (2022) más los demás causados hasta la terminación de la presente demanda.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las señoras MARTHA CECILIA VERJEL MARTINEZ Y AYDEE CRISTINA ARIAS BARBOSA conforme lo prevé el Artículo 291 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con lo normado en el Artículo 8º del Decreto Legislativo No. 806 de 2020, corriéndoles traslado por el término de diez (10) días.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión por correo electrónico al apoderado judicial de la parte demandante al Dr. JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO mauricioabog@hotmail.com

CUARTO: DARLE a esta demanda el trámite de proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía.

QUINTO: RECONOCER a al Dr. JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO mauricioabog@hotmail.com como apoderado de la parte demandante.

SEXTO: ADVERTIR a las partes en primer lugar que, los términos de esta providencia se surten desde su publicación en el portal web de la Rama Judicial, en la ubicación que le corresponde a este Juzgado y que en adelante la publicidad de este asunto se dará a través del mismo en la página <https://www.ramajudicial.gov.co>, correspondiente a la publicación de estados electrónicos. En segundo lugar, debe familiarizarse con este entorno digital para efectos de las publicaciones del Despacho en cada uno de sus espacios (Avisos, Estados Electrónicos, Traslados Especiales y Ordinarios, etc...).

NOTIFÍQUESE
(Firma Electrónica)
LUIS JESUS PEÑARANDA CELIS
Juez

YCA

Firmado Por:

Luis Jesus Peñaranda Celis

Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Ocaña - N. De Santander

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: **634f1509079839d414d0b44463177960d700c7632c32eecf154811267f7e3585**

Documento generado en 27/04/2022 05:03:19 PM

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