

Doctora

CÁNDIDA ROSA DÍAZ SOLER

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MONIQUEIRÁ - BOYACÁ

E. S. D.

Ref.	RECURSO DE REPOSICIÓN (EXCEPCIONES PREVIAS)
Proceso:	EJECUTIVO
Radicado:	2021 – 00036
Demandante:	NANCY MARIA ORTIZ ARIAS
Demandadas:	WILDER LEANDRO CASTELLANOS y JORGE HELI CASTELLANOS MALAGÓN

DARNEY ALVEIRO LONDOÑO ESPINOSA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.334.881 de Medellín, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 174.246 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de **APODERADO** del señor **JORGE HELI CASTELLANOS MALAGON**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 4.171.800 de Moniquirá, con domicilio en la calle 19 # 8 – 48 casa 14 del municipio de Moniquirá - Boyacá; manifiesto a usted atentamente que mediante este escrito y obrando dentro del término legal, procedo a dar interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN – EXCEPCIONES PREVIAS**, dentro del expediente adelantado por la señora **NANCY MARIA ORTIZ ARIAS**, en contra de mi poderdante señor **JORGE HELÍ CASTELLANOS MALAGÓN**, en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO PREVIO

De antemano me permito señalar que la demanda que dio inicio al expediente de la referencia, adolece de los requisitos previstos por la noma procesal para ser tramitada, así como los fundamentos probatorios y jurídicos. Por lo anterior solicito respetuosamente al despacho se sirva reponer el mandamiento de fecha 22 de abril de 2021 al encontrar probadas las excepciones contenidas en el presente documento.

HECHOS

1. El día siete (7) de octubre del año 2017, los señores **NANCY MARIA ORTIZ ARIAS** en calidad de arrendadora, y los señores **WILDER LEANDRO**

CASTELLANOS y JORGE HELÍ CASTELLANOS MALAGÓN siendo arrendatarios celebraron un contrato de arrendamiento de local comercial, cuyo término de duración fue de 24 meses, que fueron contados a partir del día nueve (9) de octubre de esa misma anualidad.

2. Atendiendo a lo dispuesto en el contrato, la cláusula segunda denominada "Término" señaló que la duración inicial del contrato sería de veinticuatro (24) meses contados a partir del día 9 de octubre de 2017. Se pactó inicialmente la suma de **un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000)** durante los 21 días del mes de octubre de 2017 y cinco meses más (hasta el día 31 de marzo de 2018) y que a partir del día 1 de abril de 2018 se incrementaba el canon de arrendamiento en la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)**.
3. Con el vencimiento del término de duración inicial del contrato es decir (24 meses), se suscitó la prórroga del contrato la cual se dio por el mutuo acuerdo entre las partes contractuales. El valor del canon de arrendamiento desde el día 4 de octubre del año 2018 se incrementó en la suma de **DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$2.150.000)**; suma dineraria que fue pagada por mi cliente hasta el día 10 del mes de octubre del año 2019, fecha en la cual se presentó el incremento del canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000.00)**.
4. En su cláusula **Décimo cuarta**, se señaló la existencia de cláusula penal, la cual derivaba en una obligación para la parte que diera lugar al incumplimiento de sus obligaciones a efectuar el pago de 15 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
5. Producto de la pandemia producida por el virus del COVID-19, mi poderdante se vio en la necesidad de acordar con la ejecutante a través de su cónyuge, y quien es el apoderado dentro del presente proceso, una reducción a los valores por concepto de arrendamiento, dentro de lo cual se acordó de manera verbal, la suma **UN MILLÓN DE PESOS (\$ 1.000.000.00)** mensuales, suma que mi mandante canceló para el mes de abril de 2020 de forma oportuna.
6. A la ejecutante se le comunicó la imposibilidad de continuar con el pago de los dineros a título de arrendamiento, motivo por el cual mi

mandante procedió a desocupar el inmueble en vista de la renuencia de la ejecutante a recibir el respectivo local. Por el contrario, en ningún momento se abandonó el inmueble como lo pretenden hacer ver.

7. Una vez adelantadas ciertas gestiones ante Inspección de Policía a fin de entregar el inmueble entre otras gestiones, la aquí ejecutante interpone ACCIÓN EJECUTIVA a fin de lograr el pago de ciertas sumas dinerarias contenidas en el contrato señalado.
8. Debo indicar que dicha acción ejercida por la ejecutante NO es la llamada para el cobro de sus pretensiones, pues ésta no cumple con los requisitos de la norma procesal y por tanto se está incurriendo en un abuso del derecho el cual debe ser analizado de manera profunda y minuciosa por el despacho.

EXCEPCIONES PREVIAS

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES

Señala la ejecutante dentro de su escrito de demanda que la acción a adelantar es DEMANDA EJECUTIVA por cuanto el título ejecutivo aportado cumple con el lleno de requisitos formales señalados por la ley.

Al no existir de manera determinante norma alguna que confiera el mérito ejecutivo en los contratos de arrendamiento, se debe acudir de manera palmaria a lo estipulado en el artículo 422 de la norma procesal y a la costumbre como fuente del derecho. Por tanto, la ejecución de suma dineraria alguna NO puede hacerse de forma caprichosa por parte del ejecutante, pues debe acreditarse en primer lugar el cumplimiento del mérito ejecutivo para que este proceda. Es por ello, que el artículo señalado establece que el título ejecutivo debe contener para su cobro una obligación clara, expresa y exigible, obligación que aplicada al caso en concreto NO es clara pues el escrito de demanda pretende unos valores dinerarios diferentes a los estipulados en el contrato suscrito, por lo anterior no se cumple la carga del artículo 422 y es por ello que se hace necesario un debate probatorio de las sumas de dinero el cual no puede realizarse vía

proceso ejecutivo toda vez que no se ha declarado la existencia de la obligación.

De igual forma, y apelando a la costumbre mercantil, la practica señala incluir en los documentos una cláusula denominada "MÉRITO EJECUTIVO" que legitime la naturaleza del documento. Cláusula que no se encuentra mencionada en el cuerpo del contrato, y que por tanto tampoco confiere claridad frente a la exigibilidad que requiere la norma. Es por esto que acudo a su señoría a fin de que sea declarada la presente excepción la cual se encuentra estipulada en el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P.

HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE

La ejecutante, a través de apoderado judicial formula DEMANDA EJECUTIVA por el pago de las sumas dinerarias contenidas en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Sin embargo, al revisar el documento, se observa que estas sumas pretendidas NO se encuentran establecidas de manera clara y precisa en el contrato base de ejecución, pues en primer lugar, dicho contrato se firmó por las sumas de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000.00)** hasta el mes de marzo de 2018, y posteriormente por **DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000.00)** a partir de abril del año 2018. Sin embargo, el apoderado solicita el pago de **UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTE MIL (\$ 1.320.000.00)** como canon faltante del mes de abril de 2020, y **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL (\$ 2.320.000.00)** como canon de arriendo del mes de mayo de 2020, siendo estos unos valores diferentes a los pactados en el contrato y manifestando que se determinaron a título de incrementos anuales sin aportar prueba alguna quedemostrase tal afirmación. Esto pues como lo establece el artículo 422 de la norma procesal, la obligación debe ser expresa, clara y exigible, pero el apoderado, al cobrar sumas diferentes a las pactadas en el titulo ejecutivo pone en duda la claridad de las mismas en aplicación del artículo señalado.

De igual forma la ejecutante solicita el pago de la CLÁUSULA PENAL contenida en el contrato, la cual se establece como pena por el incumplimiento de alguna de las partes. Es decir, que es una obligación condicionada que NO reviste de autonomía por si misma pues su pago ÚNICAMENTE obedece al incumplimiento de las obligaciones contenidas en el documento, incumplimiento que hasta la fecha en ninguna instancia

judicial ha sido declarado en contra de mi mandante y a favor de la ejecutante.

En razón a lo anterior, se observa la inconsistencia frente a la acción adelantada, pues vía ejecutiva pretenden el pago de unas sumas que no se encuentran demostradas y por tanto no son claras como lo exige la ley, así como el pago de una pena por incumplimiento que tampoco ha sido demostrado o declarado, utilizando a su acomodo las disposiciones contenidas en la norma para tramitar el proceso ejecutivo en lugar de acudir a la acción ordinaria siendo esta la vía válida para dirimir el presente conflicto. En vista de lo anterior, y en razón a que la acción ejecutiva NO es la vía idónea para el cobro de las sumas dinerarias, esta excepción está llamada a prosperar conforme lo señala el numeral 7 del artículo 100 de la norma procesal.

PETICIÓN

De acuerdo a las excepciones planteadas en el presente documento, y en los términos del numeral 3 del artículo 442 del C.G.P. me permito interponer recurso de REPOSICIÓN, a fin de que se revoque el mandamiento de pago proferido por su despacho de fecha 22 de abril de 2021, se declare la terminación del presente proceso y se condene en costas a la ejecutante.

PRUEBAS

Me permito tener como tal CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 7 de octubre de 2017 el cual fue aportado con el escrito de demanda.

Atentamente,



DR. DARNEY ALVEIRO LONDOÑO ESPINOSA
CC No 71934881 de Medellín
TP. No 174.246 del C.S.J.