

Señor

JUEZ PRIMERO (1) PROMISCOU MUNICIPAL DE CIENAGA

E. S. D.

REF: Proceso ejecutivo de mínima cuantía
DEMANDANTE: SHIRLEY MARGARITA MARZAL PASOS
DEMANDADOS: ANA ILSE BAENA GAMEZ y ANA SOFIA SALCEDO BAENA.
RADICADO: 2019-686
ASUNTO: Recurso de Reposición contra MANDAMIENTO DE PAGO proferido el 14 de enero de dos mil veinte (2020).

Respetado Señor Juez:

ANA ILSE BAENA GÁMEZ, identificada civilmente como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio (**#2 Decreto 196 de 1971**), por medio del presente escrito me permito **PRESENTAR RECURSO DE REPOSICION CONTENTIVO DE EXCEPCIONES PREVIAS**, conforme al artículo 430 del CGP:

I. EXCEPCIONES PREVIAS

Solicito al Señor Juez que de por terminado el proceso y declare prospera las excepciones que formulamos a continuación:

A. FALTA DE REQUISITOS DEL TITULO EJECUTIVO.

1) No es una obligación clara.

Es menester aclarar que de conformidad con lo establecido el Consejo de Estado a través de la Sección Tercera, en su Auto 68001233320170084401 (62946), con fecha de oct. 28/19, Se debe tener presente que cuando se habla de que el título ejecutivo debe tener una obligación clara se refiere a que la prestación o deuda debe ser fácilmente inteligible y debe entenderse en un solo sentido.

Considero que el "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**" (**FOLIOS 7,8 y 9**) que la parte quiere hacer ver como un título ejecutivo, **NO ES INTELIGIBLE Y NO SE ENTIENDE EN UN SOLO SENTIDO**, esto de conformidad con las razones que se expondrán a continuación:

- a) La ley 820 del 2003 "*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*", establece en su artículo 14 lo siguiente:

"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”.

Lo que quiere decir esta norma es que todo contrato de arrendamiento de vivienda urbana de per se no constituye un título ejecutivo en contra del arrendatario, pues este contrato, debe revisarse bajo la luz de las normas del Código General del Proceso (anteriormente Código de Procedimiento Civil) y el código civil, para entender si cumple con las exigencias de ser una obligación clara, expresa, exigible.

- b) En este primer instante se estudia la claridad del título ejecutivo, toda vez que respecto a los canones de arrendamiento que supuestamente se adeudan, no hay claridad sobre la cosa que se entregó en arriendo y sobre cual era el lugar donde debían entregarse los dineros, por ende, este documento no cumple con el requisito de inteligibilidad y no se entiende en un solo sentido. Respecto a la fecha de pago, no se señala si la misma comienza a correr desde el día 05 del mes tal. Por consecuencia este documento carece de claridad en este aspecto. Su señoría tenga de presente que estamos ante un supuesto contrato de arrendamiento que tiene como supuesto objeto, la entrega de una cosa inmueble, que debería estar plenamente identificado conforme a lo que señala la Ley 820 del 2003 en su artículo 3º:

ARTÍCULO 3o. FORMA DEL CONTRATO. *El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:*

a) Nombre e identificación de los contratantes;

b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;

d) Precio y forma de pago;

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;

f) Término de duración del contrato;

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Pero en ese escrito privado que se denominó "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**", no es plenamente identificable el inmueble con el simple nombre de una Urbanización y el señalamiento de la manzana y el número de casa, puesto a que lo que identifica un bien inmueble objeto de arrendamiento es su **N.º DE MATRICULA INMOBILIARIA** o en su defecto identificándose con el **CODIGO CATASTRAL** asignado por la oficina de catastro del municipio. Entonces honorable excelencia bajo estas precisiones, logramos concluir que el predio supuestamente objeto de contrato de arrendamiento no se encuentra plenamente identificado conforme a las exigencias de la ley de arrendamiento y mucho más conforme a la exigencia de claridad como requisito del título ejecutivo que contempla nuestra norma procesal.

Sobre las obligaciones respecto a las supuestas reparaciones locativas y los pagos de los servicios públicos domiciliarios me pronunciare en el apartado siguiente.

No es una obligación exigible.

Consideramos que actualmente el supuesto título ejecutivo no es exigible toda vez que este al no cumplir el requisito de claridad, incumple con el requisito de exigibilidad, por cuanto no se señala a la fecha desde cuando se deben pagar las supuestas obligaciones de arrendamientos expresadas. Por otra parte, el cobro de los Servicios Públicos domiciliarios según la norma (ley 820 del 2003) señala respecto a estos lo siguiente:

*....." 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".*

Es menester establecer que si a gracia de discusión el juez llegase a establecer que el documento denominado "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANO**" si cumple con los requisitos validos para que se denomine **TITULO EJECUTIVO**, se debe verificar lo concerniente en cuanto a las supuestas sumas adeudas por servicios públicos domiciliarios, toda vez que la parte accionante no cumple para efectos de los servicios públicos de Luz, Gas (valor \$47.496) y los de Agua, con la carga procesal de demostrar o allegar el comprobante de pago de los mismos. Pues solo a folios 14, 15, 18 y 19 se allegan copias de las facturas mas no del pago

de estas. Hecho que denota que la parte demandante no cumple con dicha carga procesal que le impuso la norma sustancial, concebida en el artículo 14 de la Ley 820 del 2003.

B. Excepción de FALTA DE JURISDICCION Y COMPETENCIA.

De conformidad con el artículo 16 del CGP, cuando se busque a través de solicitud de parte la falta de competencia, por el factor territorial y otros, deberá esta ser reclamada en el tiempo ante el juez de conocimiento del pleito, so pena de que se surta la **PRORROGABILIDAD** de la competencia, tal cual y como lo consigno nuestro legislador en el último inciso del precitado artículo:

La falta de competencia por factores distintos del subjetivo o funcional es prorrogable cuando no se reclame en tiempo, y el juez seguirá conociendo del proceso. Cuando se alegue oportunamente lo actuado conservará validez y el proceso se remitirá al juez competente.

Es por ello por lo que encontrándome en el tiempo que la ley me otorga, propongo la excepción de FALTA DE COMPETENCIA por el factor TERRITORIAL, por los siguientes supuestos de hecho:

- 1) De conformidad con el Artículo 76 de nuestro Código Civil, respecto a la definición se consigna lo siguiente: "consiste en la residencia acompañada, real o presuntivamente del ánimo de permanecer en ella" (Código Civil colombiano). A su vez el Artículo 78 señala: "El lugar donde un individuo está de asiento, o donde ejerce habitualmente su profesión u oficio, determina su domicilio civil o vecindad" (Código Civil colombiano).

La Corte constitucional colombiana señala que el domicilio es "la sede jurídica de la persona o su asiento legal. Es el lugar en el cual la ley supone que siempre está la persona presente para los efectos jurídicos" (Sentencia C-049/97).

Ahora bien, en materia procesal nos encontramos con que el factor territorial se determinara así en los numerales 1 y 3 del artículo 28 del CGP, aplicable en este caso concreto:

- 1) #1 Artículo 28 CGP: En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado.** Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante.

2) **#3 Artículo 28 CGP:** En los **procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos** es también **competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones**. La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita.

El supuesto título ejecutivo, denominado **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”**, allegado por la parte actora, sostiene que el domicilio de mi persona es en la ciudad de Santa Marta, además de que las supuestas obligaciones surgidas del supuesto título ejecutivo debían ser cumplidas en la ciudad de Santa Marta, hecho el cual hace imperioso que el presente despacho declare la falta de jurisdicción y competencia dentro del presente caso y rechace de plano la demanda.

C. INEPTITUD JURIDICA DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS COMO OBLIGACIONES QUE PRESTE MERITO EJECUTIVO.

Con respecto a las Reparaciones locativas, menester es, señalar que se encuentra reguladas en el artículo 2028 del Código Civil, el cual dice lo siguiente: “ Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción”. Desde la redacción de ese artículo se puede observar que la obligación contenida en la ley civil respecto a las reparaciones locativas está llamada a identificarse como un tipo de **obligación de hacer**, mas no como una obligación de **entregar sumas de dinero**, toda vez que el verbo rector de la norma transcrita señala el verbo de reparar, el cual nos indica esa inequívoca acción obligacional. A su vez entonces es imperiosos precisar que el Artículo 14 solo permite repetir contra el arrendatario las obligaciones dinerarias, cuya base de la ejecución de esta sea el contrato de arrendamiento. Respecto a lo anterior importante es traer a colación el **Auto Interlocutorio C.U.R. No. 76001-40-03-030-202000116-00** decretado por el **JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, el día **once (11) de agosto de 2020**.

....Ahora bien con relación al valor pretendido por concepto de reparaciones locativas y mano de obra, nótese que el señalado artículo 14 de la Ley 820 de 2003, dispone expresamente que el arrendador únicamente podrá repetir lo pagado contra el arrendatario las obligaciones dinerarias cuya base de ejecución sea el contrato de arrendamiento; más no establece la viabilidad de cobrarse por esta vía obligaciones diferentes; sumado a que dicha obligación no se encuentra contemplada dentro del

prenombrado contrato de arrendamiento a cargo de la parte demandada. De allí que, se concluye que los documentos allegados como base de recaudo concernientes a reparaciones locativas, no poseen la suficiente aptitud jurídica como para librar su mandamiento de pago, pues al tenor literal de la mentada disposición normativa, no comprenden obligaciones dinerarias que puedan ser repetidas por esta vía en contra de los ejecutados, razón por la cual el Juzgado negará el mandamiento de pago solicitado.....

Por ende, no es posible jurídicamente bajo el rito procesal del proceso ejecutivo, librar un mandamiento teniendo como base una obligación de hacer como lo son las reparaciones locativas, dado a que la discusión de estas se encuentra establecida en otro rito procesal.

D. DESISTIMIENTO TACITO (ART 317 #2)

Señala el numeral 2 del Artículo 317 del CGP, lo siguiente:

..... "Cuando un proceso o actuación de cualquier naturaleza, en cualquiera de sus etapas, permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza **ninguna actuación durante el plazo de un (1) año en primera o única instancia, contados desde el día siguiente a la última notificación o desde la última diligencia o actuación, a petición de parte o de oficio, se decretará la terminación por desistimiento tácito sin necesidad de requerimiento previo.** En este evento no habrá condena en costas "o perjuicios" a cargo de las partes"

Según el expediente digital allegado por el juzgado, en el traslado, la última actuación realizada en este proceso data del 15 de enero de 2020, que fue el **MANDAMIENTO DE PAGO**, notificado en el estado 01 del 15 de enero de 2020. Desde la mencionada fecha hasta la solicitud que hice de notificación el proceso a permanecido incólume sin movimiento alguno, por lo tanto es menester solicitar la terminación anormal del presente proceso por desistimiento tacito.

II. PRETENSIONES:

Yo **ANA ILSE BAENA GAMEZ**, solicito que se dé por terminado el proceso, se declare la falta de jurisdicción y competencia y se rechace la demanda, se revoque el mandamiento de pago del 14 de enero de 2020, y se libren los oficios de levantamiento de las medidas cautelares, porque prosperaron las excepciones previas acá formuladas.

III. NOTIFICACIONES

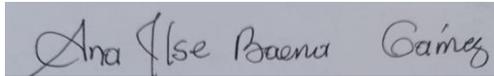
La suscrita en el Correo electrónico: anailsebaenagamez@gmail.com.

Domicilio físico: Urbanización Tamaca, Manzana J- Casa 17. Ciudad Santa Marta D.C.TH.

De la parte demandante: Se desconoce el correo electrónico para notificaciones judiciales (Decreto 806 del 2020), toda vez que no se aportó en el escrito de demanda.

Dirección física: Carrera 19 No. 24 16, apto 602, Santa Marta Magdalena,

Del Honorable Juez.

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature reads "Ana Ilse Baena Gamez" in a cursive script.

ANA ILSE BAENA GAMEZ

C.C. 79.671.702