

Pronunciamiento a acción ejecutiva

castellanos rodriguez <abogadocuellar57@gmail.com>

Jue 13/01/2022 14:11

Para: easabogado@yahoo.com <easabogado@yahoo.com>; jurídico@cityconsultoriainmobiliaria.com <jurídico@cityconsultoriainmobiliaria.com>; alejorsantos@gmail.com <alejorsantos@gmail.com>; mechism.viv@gmail.com <mechism.viv@gmail.com>; Juzgado 37 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j37pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Alexis Johanna Lopez Ramirez <alopezr@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

Mediante el presente escrito hago llegar al Juzgado 37 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. Memorial de recurso de reposición contra auto de mandamiento de pago y escrito de excepciones de mérito en contra de acción ejecutiva dentro del proceso No. 110014189037 - 2021 - 00386 - 00

Atentamente;

Gerardo Cuéllar Ríos
T.P. No. 56.560 del C.S.J.

ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ

DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

Negocios
Civiles – Inmobiliarios
Familia – Comercial
Consultoría

Calle 94 A No 11 A-39.Of.306, Bogotá
Cel: 3114817198 Tel: 6212319
easabogado@hotmail.com
juridico@cityconsultoriainmobiliaria.com

Señor
JUEZ 37 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
E. _____ S. _____ D. _____

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
2021 - 386

DEMANDANTE: CITY CONSULTORIA INMOBILIARIA S.A.S.

CONVOCADA: ALEJANDRO ROBERTS SANTOS
NOHORA SANTOS DE ROBERTS
MARIA MUNAR DE VIVAS

ASUNTO: TRASLADO RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO
DEL 21 DE JULIO DE 2021

DANIEL ENRIQUE GÓMEZ RODRÍGUEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía N°1.018.469.591 de Bogotá, abogado en ejercicio con la tarjeta profesional No. 340.155 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de la parte actora, al señor juez, respetuosamente manifiesto:

El día 13 de enero de 2021, la sociedad CITY CONSULTORIA INMOBILIARIA S.A.S. recibió a la dirección electrónica EASABOGADO@YAHOO.COM correo electrónico con el asunto "PRONUNCIAMIENTO A ACCIÓN EJECUTIVA" por parte del abogado GERARDO CUÉLLAR RÍOS, en el cual venían tres (3) archivos adjuntos, de nombre "Poderes de Alejandro.pdf", "CamScanner 01-12-2022 22.07.pdf" y "ALEJANDRO RO0BERST ARRIENDO.DOCX.PDF", el cual me fue reenviado, toda vez que no lo recibí.

En virtud de lo anterior, teniendo como objetivo la celeridad y economía procesal, en concordancia con el parágrafo del artículo 9 del decreto 806 de 2020, me doy por notificado en mi condición de apoderado especial de la sociedad demandante **CITY CONSULTORIA INMOBILIARIA S.A.S.** del recurso de reposición remitido por el apoderado de la parte demandada y me pronuncio con respecto a esta, renunciando al traslado por secretaría y al término restante para pronunciarme.

Con base en lo anterior y los fundamentos que más adelante expondré, solicito al despacho **NO REVOCAR** el mandamiento de pago del 21 de julio de 2021, por estar ajustado a derecho, a la ley 820 de 2003, al Código Civil y al Código General del proceso, por cuando el contrato de arrendamiento que es ley para las partes, establece una obligación clara, expresa y exigible, en el cual se pactó de común acuerdo el pago de las mensualidades de arrendamiento, fechas de pago durante el término inicial y el de sus prórrogas, y la solidaridad de las coarrendatarias en el pago las obligaciones derivadas de este.

ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ

DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

Negocios
Civiles – Inmobiliarios
Familia – Comercial
Consultoría

Calle 94 A No 11 A-39.Of.306, Bogotá
Cel: 3114817198 Tel: 6212319
easabogado@hotmail.com
juridico@cityconsultoriainmobiliaria.com

FUNDAMENTO DE LA CONFIRMACIÓN Y NO REVOCATORIA DEL MANDAMIENTO DE PAGO:

El contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CITY CONSULTORIA INMOBILIARIA S.A.S.** (antes **CITY CONSULTORIA INMOBILIARIA LTDA**) en calidad de arrendadora, **ALEJANDRO ROBERTS SANTOS** en calidad de arrendatario, **NOHORA SANTOS DE ROBERTS** y **MARIA MUNAR VIVAS** en calidad de coarrendatarias el día 12 de abril de 2013 y el otrosí del 7 de mayo de 2013 en relación con el inmueble **DESTINADO A VIVIENDA** ubicado en la Calle 20 Sur No. 53 A – 51 del barrio Milenta de la ciudad de Bogotá cumplen todos los requisitos formales de título ejecutivo, toda vez que es claro, expreso y exigible al momento de presentación de la demanda (12 de febrero de 2021), en los términos referidos en el acápite fáctico, petitorio y probatorio.

En primera medida, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes comprende los requisitos establecidos en la ley 820 de 2003, comoquiera que en concordancia del artículo 3, el documento base de la ejecución contiene:

- 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.

Así mismo, en las cláusulas del contrato se identifica plenamente que es un contrato: bilateral, conmutativo, oneroso, de tracto sucesivo y cumplimiento escalonado, donde dos o más personas naturales o jurídicas reciben el goce del inmueble y se obligan solidariamente, también se especifica el término de duración del contrato y la forma en la cual se prorroga o renueva el término inicialmente pactado y se establece en forma anticipada la tasación de los perjuicios que puedan causarse a la arrendadora en caso de incumplimiento de alguna de sus cláusulas con lo anterior, se evidencia el

ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ

DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

Negocios
Civiles – Inmobiliarios
Familia – Comercial
Consultoría

Calle 94 A No 11 A-39.Of.306, Bogotá
Cel: 3114817198 Tel: 6212319
easabogado@hotmail.com
juridico@cityconsultoriainmobiliaria.com

cumplimiento de las **FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA** que la ley 820 de 2003 requiere en sus artículos 4, 5 y 6, los cuales están cumplidos en su totalidad en el título (documento privado presentado para su recaudo ejecutivo)

Una vez establecido el cumplimiento de las formalidades del contrato de arrendamiento según lo ordenado por la ley, debe analizarse las tres (3) condiciones sine qua non de las obligaciones para el caso que nos ocupa.

En primer lugar, la obligación debe ser **CLARA**. En la **CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** se estipula que es obligación de la arrendataria – demandada y los coarrendatarios – demandados, pagar el precio de la renta por **MENSUALIDADES ANTICIPADAS** dentro de las fechas estipuladas por el contrato y que estos períodos mensuales son indivisibles, con lo cual, no se da lugar a equívocos o interpretación alguna.

En segundo lugar, el requisito de que una obligación debe ser **EXPRESA** se encuentra explícita en el mismo contrato, como quiera que, en el acuerdo bilateral celebrado por las partes se indica el precio mensual de la renta, las fechas de pago por mensualidades anticipadas, el incremento anual o cada doce (12) meses de ejecución del contrato y los términos de duración con sus respectivas prórrogas, es decir, de la redacción misma del contrato de arrendamiento, aparece nítida y manifiesta la obligación y la fecha en que cada una de ellas vence.

En tercer lugar, una vez establecidos los dos requisitos anteriores, el problema jurídico planteado por los demandados, radica en la exigibilidad de la obligación. Frente a esto, la corte constitucional en la sentencia T – 747 de 2013 ha sido enfática en que “Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada” con una fecha cierta de cumplimiento en forma mensual, anticipada y escalonada.

Lo anterior guarda estrecha concordancia con el artículo 14 de la ley 820 de 2003 que estableció:

“ARTÍCULO 14. 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.”

(SUBRAYADO, NEGRILLA Y MAYÚSCULAS HECHAS POR MI PARA DAR CLARIDAD)

De acuerdo con esta ley, el contrato por sí mismo presta mérito ejecutivo, por contener una obligación clara, expresa y exigible al momento de presentación de la demanda.

Por otra parte, es necesario precisar, en especial para conocimiento y actualización del apoderado de la parte demandada, que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana **NO ES UN TÍTULO VALOR**,

ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ

DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

Negocios
Civiles – Inmobiliarios
Familia – Comercial
Consultoría

Calle 94 A No 11 A-39.Of.306, Bogotá
Cel: 3114817198 Tel: 6212319
easabogado@hotmail.com
juridico@cityconsultoriainmobiliaria.com

sino un **TÍTULO EJECUTIVO**, diferenciable el uno del otro desde la concepción misma hecha por la ley comoquiera que el Código General del Proceso en su artículo 422 define el título ejecutivo como “**TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él**” mientras que el Código de Comercio, en el artículo 619 define los títulos valores como “*documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora. Pueden ser de contenido crediticio, corporativos o de participación y de tradición o representativos de mercancías*”

Se puede inferir razonablemente que el título ejecutivo es cualquier documento que cumpla con lo los requisitos sustanciales y los consagrados por el Código General del Proceso en su artículo 422, mientras que los títulos valores sólo pueden ser aquellos que la ley considera como tal, en forma taxativa.

Sin gracia de discusión y para información del apoderado de los demandados, no corresponde la citación de cualquier artículo del Código de Comercio, toda vez que el contrato de arrendamiento regulado por esta norma, es de carácter **COMERCIAL**, mientras que el contrato de arrendamiento presentado como **TÍTULO DE RECAUDO EJECUTIVO** corresponde a vivienda urbana, regulado por la ley 820 de 2003, por lo cual CARECE COMPLETAMENTE DE SUSTENTO JURÍDICO la citación de los artículos 619, 620,621 y 622 de la norma comercial y del Dr Bernardo Trujillo Calle y no debe ser tenido en cuenta por tan abierta desavenencia y desconocimiento ordenamiento jurídico colombiano en esta materia.

Ahora, en relación con lo mencionado por el apoderado, al decir que “No basta con el solo hecho de que el contrato de arrendamiento se encuentre suscritos por las señoras María Munar de Vivas y Nohora Santos de Roberts; se requiere entonces, que los nombres de las personas que participan en el contrato de arrendamiento aparezcan en el encabezado del contrato para determinar los extremos contractuales”

Frente a esto, volviendo a la teoría de las obligaciones, que estas deben ser claras, expresas y exigibles, debe atenderse al clausulado del contrato de arrendamiento, el cual expresamente indica: “**DECIMA QUINTA: COARRENDATARIOS:** Para garantizar al ARRENDADOR el cumplimiento de sus obligaciones, EL ARRENDATARIO da como coarrendatarios a: **NOHORA SANTOS DE ROBERTS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 39.521.312 de Engativa, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá, **MARÍA MUNAR DE VIVAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.394.197 de Bogotá, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá quienes declaran que se obligan solidariamente con **EL ARRENDATARIO** y entre sí, durante el término inicial pactado en este contrato, el de sus prórrogas y por todo el tiempo que permanezca el inmueble en poder de EL ARRENDATARIO, es decir, hasta que LA ARRENDADORA, reciba real y materialmente el inmueble objeto de este contrato y sus llaves a satisfacción.

PARÁGRAFO: La responsabilidad solidaria comprometerá entre otros: Pago de arrendamientos, incrementos, servicios públicos, impuesto de industria y comercio, multas, sanciones, indemnizaciones, cláusula penal, costas judiciales, etc.”

ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ

DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

Negocios
Civiles – Inmobiliarios
Familia – Comercial
Consultoría

Calle 94 A No 11 A-39.Of.306, Bogotá
Cel: 3114817198 Tel: 6212319
easabogado@hotmail.com
juridico@cityconsultoriainmobiliaria.com

Como se hace evidente y teniendo en cuenta la doctrina citada por el apoderado demandado “Es preciso anunciar (sic) con claridad las calidades de las partes para que lo esencial de todo título que es su fuerza incorporante, de una especial naturaleza o esencia de ese valor, no sufra confusión con otra clase de valores incorporados que también son exigibles [...]” la cláusula **DÉCIMA QUINTA** del contrato de arrendamiento **INEQUÍVOCAMENTE** expresa que las señoras **NOHORA SANTOS DE ROBERTS** y **MARIA MUNAR DE VIVAS** suscriben el contrato en calidad de **COARRENDATARIAS** y que se obligan solidariamente con el arrendatario – demandado **ALEJANDRO ROBERTS SANTOS**, ratificado con la firma al pie de sus nombres, las cuales se encuentran con presentación personal ante los señores notarios 49 y 53 del Círculo de Bogotá.

Para efectos de claridad y también en un ejercicio académico, en relación con el contrato como ley para las partes y su ejecución de buena fe, es importante tener en cuenta las diferentes disposiciones legales del ordenamiento jurídico colombiano, en primera medida lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, aplicable para todas las relaciones contractuales tanto de orden público como privado, el cual dispuso que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”* Como lo indica el artículo 1603 de la misma norma *“<EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.”*

Como lo menciona la norma, las relaciones contractuales legalmente celebradas se constituyen en ley para sus contratantes, es decir, adquiere un carácter vinculante al que las partes quedan sujetas. En ese sentido, debe analizarse desde la perspectiva de la capacidad y la voluntad de los contratantes, quienes conocen las obligaciones adquiridas al momento de suscripción del contrato de arrendamiento.

Los demandados a través de su apoderado, aducen de forma falaz, contraria a la realidad y contraria a la buena fe que **NO** se pueden determinar como extremos contractuales por no aparecer en la carátula del contrato de arrendamiento (Que no tiene), desconociendo que la cláusula **DÉCIMA QUINTA** y el espacio para firmas **CLARAMENTE EXPRESA QUE SON COARRENDATARIAS** del demandado **ALEJANDRO ROBERTS SANTOS** y que esto es un impedimento para que la ejecución cubra y obligue a las demandadas y que ante la ley puede constituir una tentativa de fraude procesal al hacer estas afirmaciones, que puede llegar a inducir en error al señor juez.

Para concluir, es más que necesario manifestar que en el ejercicio de la abogacía, todo abogado tiene la obligación de conocer la ley 1123 de 2007 y los deberes que tiene como profesional del derecho, que para efectos del caso en concreto cito:

“ARTÍCULO 28. DEBERES PROFESIONALES DEL ABOGADO. Son deberes del abogado:

1. Observar la Constitución Política y la ley.

ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ

DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

Negocios
Civiles – Inmobiliarios
Familia – Comercial
Consultoría

Calle 94 A No 11 A-39.Of.306, Bogotá
Cel: 3114817198 Tel: 6212319
easabogado@hotmail.com
juridico@cityconsultoriainmobiliaria.com

2. Defender y promocionar los Derechos Humanos, entendidos como la unidad integral de derechos civiles y políticos, económicos, sociales y culturales y de derechos colectivos, conforme a las normas constitucionales y a los tratados internacionales ratificados por Colombia.

3. Conocer, promover y respetar las normas consagradas en este código.

4. Actualizar los conocimientos inherentes al ejercicio de la profesión. [...]"

(SUBRAYADO FUERA DEL TEXTO ORIGINAL)

Con lo aquí manifestado, solicito que no sea revocado el mandamiento de pago, por cuanto se encuentra ajustado a la ley y a derecho.

Del presente memorial, remitiré conjuntamente copia al apoderado **GERARDO CUÉLLAR RÍOS** y a los demandados en las direcciones indicadas por estos en el escrito de reposición.

Recibiré notificaciones en:

juridico@cityconsultoriainmobiliaria.com – easabogado@hotmail.com

Señor Juez, Atentamente

DANIEL ENRIQUE GÓMEZ RODRÍGUEZ
C.C No. 1.018.469.591 de Bogotá
T.P. No. 340.155 del C.S.J