

Ejecutivo 059-2022-00267 contra MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA

RUBIO VIVAS <acordeabogados@yahoo.es>

Mar 6/12/2022 12:52 PM

Para: Juzgado 59 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl59bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Anexo en PDF memorial recurso contra mandamiento de pago, excepción, previa, original del contrato de arrendamiento y del poder para actuar.

Atentamente,

LUIS ERNESTO RUBIO VIVAS

Celular 300 223 3532

Apoderado de la ejecutada

proceso ejecutivo 059-2022-00267

RUBIO VIVAS <acordeabogados@yahoo.es>

Mar 6/12/2022 1:05 PM

Para: Juzgado 59 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl59bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Anexo en PDF, recurso de reposición contra mandamiento de pago, excepción previa de compromiso, original de contrato con la atestación de haberse anulado, poder para actuar y copia de la cédula y tarjeta profesional del suscrito apoderado.

Atentamente,

LUIS ERNESTO RUBIO VIVAS
Celular 300 223 3532
Correo acordeabogados@yahoo.es



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **08-NOV-1952**

IBAGUE
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.66

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

12-DIC-1973 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00157382-M-0019182811-20090523

0011761649A 1

1580002997

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **19.182.811**

RUBIO VIVAS

APELLIDOS

LUIS ERNESTO

NOMBRES

[Handwritten signature]
FIRMA



Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
LUIS ERNESTO

APELLIDOS:
RUBIO VIVAS

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JOSÉ AGUSTÍN SUÁREZ ALBA

[Handwritten signature]

UNIVERSIDAD
CATOLICA DE COLOMBIA

FECHA DE GRADO
28/03/1990

CONSEJO SECCIONAL
BOGOTA

CEDULA
19182811

FECHA DE EXPEDICION
04/09/1990

TARJETA N°
52898

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LUGAR Y FECHA: BOGOTÁ D.C. OCUBRE_05_ DE 2020

ARRENDADOR: MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA.
C.C. 65.735.343 DE IBAGUE.

José Alejandro

ARRENDATARIO(S) JOSE ALEJANDRO REYES VARGAS

CC. 1.020.758.308 DE BOGOTA

Fiador: EDGAR JAVIER ESPITIA GARCIA
CC.80001754

Entre nosotros de una parte, **MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **65.735.343 DE IBAGUE**, quien en adelante se denominará simplemente **EL ARRENDADOR (S)**, y de la otra parte **JOSE ALEJANDRO REYES VARGAS** mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.020.758.308** quien en lo sucesivo se denominarán **LOS** hemos celebrado el presente contrato de arrendamiento que se ha de regir por las siguientes cláusulas, previa a siguiente aclaración: **ARRENDATARIO** actúan en forma solidaria para todos los efectos del presente contrato, salvo lo estipulado en forma contraria en el mismo.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:



PRIMERO.-OBJETO DEL CONTRATO.-

Mediante el presente Contrato **EL ARRENDADOR** concede a los **ARRENDATARIOS** el uso y goce del inmueble que adelante se identifica por su nomenclatura y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, el cual forma parte de este mismo Contrato.

TERCERA.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.-

El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento corresponde al apartamento 903 conjunto residencial senderos de san Antonio en la ciudad de Bogotá- Cundinamarca.

CUARTA. - DESTINACIÓN.-

El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento se destinará exclusivamente a Vivienda. Por lo tanto, no podrá cambiar su destinación total ni parcialmente, ni subarrendarlo, salvo que así lo autorice previamente **EL ARRENDADOR**. Queda igualmente prohibido a los **ARRENDATARIOS** guardar sustancias explosivas, combustibles o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble.

QUINTA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.-

El valor del canon será de UN MILLON DOCIENTOS MIL PESOS (1.200.000) mensuales incluida administración fuera de servicios públicos.

EL ARRENDATARIO deberá cancelar a **EL ARRENDADOR** el anterior canon dentro de los cinco (5) primeros días a partir del 5 de cada mes, por anticipado, en la Cuenta de ahorros número 007970364480 del banco DAVIVIENDA a nombre de la señora MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA en su calidad de arrendadora.

SEXTA. - INCREMENTOS DE PRECIO.-

Vencido el primer año de vigencia de este Contrato, el canon se reajustará cada seis (6) mensualidades, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, EL incremento se hará con BASE AL INCREMENTO DEL SALARIO MINIMO LEGAL VIGENTE en el año calendario inmediatamente anterior. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** y sus **DEUDORES SOLIDARIOS** quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados y que han de operar durante la vigencia del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, **EL ARRENDADOR** informará a **EL ARRENDATARIO** por escrito y por servicio postal autorizado, sobre el monto del incremento y la fecha en que éste se hará efectivo.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

EL ARRENDADOR se obliga a:

- a) Entregar a **LOS ARRENDATARIOS** en la fecha convenida o en la que posteriormente acuerden por escrito las partes, el inmueble en buen



- estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
- b) Mantener en el inmueble, los servicios, cosas o usos conexos y adicionales convenidos en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
 - c) Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
 - d) Suministrar a EL ARRENDATARIO y sus codeudores ejemplares firmados del presente contrato.
 - e) y a las demás que señale la ley y este contrato.

OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS.-

EL ARRENDATARIO (O ARRENDATARIOS) se obliga a:

- a) Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar previsto en este contrato.
- b) Conservar el inmueble en condiciones adecuadas para su uso normal. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones que resulten necesarias para restituir el inmueble en las iguales condiciones a las que se entregó por EL ARRENDADOR.
- c) Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- d) Si el inmueble arrendado se encuentra sometido a régimen de Propiedad Horizontal, (**LEY 675 DE 2001**) deberá cumplir las disposiciones consagradas en el respectivo Reglamento y en las normas de convivencia del Edificio.
- e) Restituir el bien dado en arriendo a la terminación del presente contrato en el estado en que le fue entregado, teniendo en cuenta el deterioro normal por el uso.

NOVENA. - VIGENCIA DEL CONTRATO.-

El arrendamiento tendrá una duración de **SEIS (6)** meses contados a partir 05 de OCTUBRE DE 2020

DÉCIMA. - PRORROGA.-

En el evento de que ninguna de las partes manifieste por escrito a la otra, su intención de dar por terminado el presente contrato de arrendamiento, con



una antelación no inferior a UN (1) mes al vencimiento de su término inicial o de sus eventuales prórrogas, se entenderá prorrogado automáticamente por términos iguales y sucesivos de (6) meses.

DÉCIMA PRIMERA.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

EL ARRENDATARIO acepta haber recibido las instalaciones de todos los servicios públicos en perfecto estado para su uso y sólo podrán modificarlos previo permiso escrito del ARRENDADOR, quien no responderá en ningún caso por la interrupción o deficiencia de algún servicio. Serán de cargo de EL ARRENDATARIO (S) los siguientes servicios:

- Energía Eléctrica,
- Acueducto y Alcantarillado
- Gas natural.

EL ARRENDATARIO deberá demostrar al momento de la restitución del inmueble, mediante la presentación de los recibos debidamente cancelados, el pago de los servicios públicos hasta el día de la restitución. Los servicios que se hubieren causado antes de la restitución y que sean facturados posteriormente también estarán a cargo de EL ARRENDATARIO (S).

Parágrafo 1.- El presente documento junto con los recibos cancelados por **EL ARRENDADOR** en caso de incumplimiento del arrendatario, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a **EL ARRENDATARIO** los servicios que dejen de pagar siempre que tales montos correspondan al período en que éstos tuvieron en su poder el inmueble.

Parágrafo 2.- La desafectación del inmueble al pago de los servicios públicos domiciliarios contemplada en artículo 15 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2.003, se regulará de conformidad con las reglamentaciones que el Gobierno expida.



DECIMA SEGUNDA - CLÁUSULA PENAL.-

El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO (S)** en el pago del canon y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, los hará incurrir en mora y facultará al **ARRENDADOR** para:

- a) Dar por terminado el presente contrato en cualquier tiempo y exigir judicial o extrajudicialmente, mediante proceso de restitución, la devolución del inmueble por parte del **ARRENDATARIO,(S)**.
- b) Exigir el cumplimiento del contrato.

En ambos casos podrá exigir, que sobre la suma debida se paguen los intereses diarios causados a la tasa máxima permitida por la ley, liquidados a partir del último día calendario fijado para el pago del arriendo hasta el momento en que se ventique el



pago total de la suma adeudada, sin perjuicio de las acciones conducentes a la restitución del inmueble como consecuencia de la terminación del contrato.

Parágrafo.- El incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de cualquier otra obligación no dineraria, lo hará incurrir en el pago de una suma equivalente a tres (3) veces el precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento que tal incumplimiento se presente, a título de pena.

DÉCIMA TERCERA. - REQUERIMIENTOS.-

EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los Artículos 2035 del C.C. y 424 del C. de P.C., relativos a la constitución en mora.

DÉCIMA CUARTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN.-

Son causales de terminación del presente contrato las siguientes:

- a) La no cancelación por parte de EL ARRENDATARIO(S) de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
- b) El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del ARRENDATARIO(S), sin la expresa autorización del ARRENDADOR.
- c) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus ocupantes.
- d) La No cancelación de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO(S) que cause la desconexión o pérdida del servicio.
- e) La terminación unilateral que cualquiera de las partes avise por escrito a la otra durante su término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, con una antelación no inferior a un (1) mes y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.
- f) El desconocimiento por parte del ARRENDADOR de los derechos reconocidos al **ARRENDATARIO** por la ley o contractualmente.
- g) La realización por parte del ARRENDATARIO de mejoras, cambios o ampliaciones en el inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**.
- h) Las demás que determine la Ley.

DÉCIMA QUINTA. - CESIÓN DE LOS DERECHOS.-

EL ARRENDADOR podrá ceder total o parcialmente sus derechos en el contrato de arrendamiento o su condición de contratante, sin necesidad de previa aviso al **ARRENDATARIO**. La cesión deberá constar en este mismo contrato o en hoja anexa y se notificará por escrito al **ARRENDATARIO** en el inmueble arrendado.



DÉCIMA SÉXTA. - RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE.-

EL ARRENDATARIO recibirá el inmueble objeto de este contrato conforme al inventario que parte del mismo, y en igual estado los restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

DÉCIMA SEPTIMA- MEJORAS.-

No podrá **EL ARRENDATARIO** ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, sin permiso previo del **ARRENDADOR**. Si contraviniendo esta cláusula se ejecutaren, accederán al inmueble sin indemnización para quien las efectuó o a elección del **ARRENDADOR** deberán ser retiradas a costa del **ARRENDATARIO**. Con todo, **EL ARRENDADOR** podrá autorizar al **ARRENDATARIO** para efectuar las reformas y mejoras para adecuar el inmueble a sus necesidades, las cuales estarán a su cargo pudiendo, al término de este contrato, separar y llevarse los materiales empleados, siempre y cuando, a juicio del **ARRENDADOR**, no vaya en detrimento del bien objeto de este contrato. Si **EL ARRENDADOR** quisiera conservar estas mejoras, deberá reconocerle al **ARRENDATARIO** el valor de las mismas teniendo en cuenta el estado que presenten.

DÉCIMA OCTAVA- CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA.-

Las partes declaran, que si se llegare a transferir el derecho de dominio del inmueble objeto de arrendamiento, procederá como consecuencia la cesión del contrato de arrendamiento, bastando en este caso la simple notificación que **EL ARRENDADOR** de al **ARRENDATARIO** sobre el hecho. En este evento el nuevo arrendatario se sujetará a las mismas condiciones establecidas en el presente contrato.



DECIMA NOVENA.- ABANDONO DEL INMUEBLE.-

Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tales inmuebles, siempre que por cualquier circunstancia las mismas permanezcan abandonados o deshabitados por el término de un mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física de los bienes o la seguridad del vecindario.



Parágrafo.- Para los efectos de esta cláusula, no se considera abandono del inmueble el que se genere por circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor.

VIGÉSIMA - AUTORIZACIÓN.-

EL ARRENDATARIO autoriza expresamente al **ARRENDADOR** y a su eventual cesionario o subrogativo para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA PRIMERA- ENTREGA DEL INMUEBLE.-

La entrega del inmueble se realizará el día 05 de MARZO DE 2021 No obstante, esta fecha podrá ser modificada por acuerdo entre las partes, por la fecha que conste en el acta de entrega, que suscribirán las partes para dejar constancia de este hecho. Para el día de la entrega del inmueble, **el arrendatario(S) deberá suscribir una letra a favor del arrendador por una valor equivalente al 100% del valor del contrato**, como garantía del cumplimiento del contrato y de las obligaciones que éste genere, éste título valor, será devuelto al momento de la terminación del contrato, una vez se extienda el paz y salvo del arrendador al arrendatario. O si el arrendatario lo prefiere para garantizar el cumplimiento del contrato y de las obligaciones que de éste generen podrá constituir una póliza ante una compañía de seguros que preste este servicio.

VIGÉSIMA SEGUNDA- COSTOS.-

Los impuestos que se lleguen a generar por la celebración del presente contrato, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO y el ARRENDADOR** en partes iguales.

VIGÉSIMA TERCERA.- ARBITRAJE.

Toda diferencia que llegue a surgir entre las partes en la interpretación del presente contrato, su ejecución, su cumplimiento y su terminación será en primera instancia solucionada amigablemente entre las mismas dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al requerimiento escrito que formule cualquiera de ellas; en caso de no llegar a un acuerdo sobre la diferencia que surja, ésta será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que decidirá en derecho, de conformidad con la legislación colombiana y el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, abogados en ejercicio en Colombia, designados de común acuerdo entre las partes siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la materia. De no haber acuerdo en cuanto a la designación de los árbitros, el Centro de conciliación y



Arbitraje de la Cámara de comercio de Bogotá procederá a designarlos. Los gastos que ocasione el juicio arbitral correrán por cuenta de la parte vencida.

VIGÉSIMA CUARTA- DEL RECIBO DE COPIA DEL CONTRATO.-

EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR Y CODEUDOR declaran recibir copia autógrafa del presente contrato.

VIGÉSIMA QUINTA- MÉRITO LEGAL.-

El presente contrato será prueba sumaria suficiente para iniciar en la totalidad de las acciones que se consagran en la Ley, en contra de la parte incumplida.

Para constancia se firma en Bogotá D.C. por las partes contratantes y los codeudores en Tres ejemplares de igual tenor literal con destino una de ellas, a los 03 de septiembre de 2018.

VIGÉSIMA SEXTA – CLAUSULA ACLARATORIA:

Los arrendatarios NO podrán realizar modificaciones de las estructuras del inmueble no tomar servicios adicionales como el internet u otros que puedan afectar al ARRENDADOR si el arrendador no es notificado o no autoriza dicho servicio los arrendatarios tendrán que asumir en su totalidad las responsabilidades legales o la indemnización de la totalidad del daño o de las penalidades legales que se manifiesten en las leyes Colombianas.

EL ARRENDADOR NO AUTORIZA REALIZAR NINGUN TRAMITE DE SOLICITUD DE CREDITOS ANTE NINGUNA ENTIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS.Y FINANCIEROS

EL ARRENDADOR NO PERMITE GUARDAR NINGUNA CLASE DE EXPLOSIVOS ESTUPERFACIENTES O SUSTANCIAS ALUCINOGENAS QUE LO COMPROMETAN Y VAYAN EN CONTRA DE LA LEY.





ARRENDADORA

Maria Cristina Rubio Quiroga
FIRMA QUE SE AUTENTICA
MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA
C.C.65.735.343 DE IBAGUE, DE BOGOTA



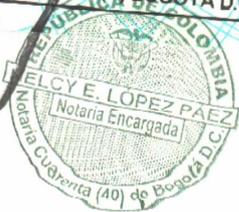
ARRENDATARIO (S)

JOSE ALEJANDRO REYES VARGAS
CC. CC. 1.020.758.308 DE BOGOTA



FIADOR
MEG
EDGAR JAVIER ESPITA GARCIA
CC.80001754

NOTARIA 40 **DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**
 Ante la suscrita Notaria Cuarenta del Circulo de Bogotá D.C. Compareció:
RUBIO QUIROGA MARIA CRISTINA
 quien exhibió C.C. 65735343
 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y expresamente manifiesta que el contenido del mismo es cierto.
 Bogotá D.C. 5/10/2020 a las 11:08:22 a.m.
 8mumujmh7h
Maria Cristina Rubio Quiroga
 FIRMA
 LFRS
 NELCY ESPERANZA LOPEZ PAEZ
 NOTARIA 40 (E) BOGOTÁ D.C.



NOTARIA 40 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante la suscrita Notaria Cuarenta del Circulo de Bogotá D.C. Comparecio:
REYES VARGAS JOSE ALEJANDRO
quien exhibió: C.C. 1020758308
y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y expresamente manifiesta que el contenido del mismo es cierto
Bogotá D.C. 5/10/2020 a las 11:09:05 a.m.
www4dr3wrdwwxw
FIRMA
LFRS
NELCY ESPERANZA LOPEZ PAEZ
NOTARIA 40 (E) BOGOTÁ D.C.



NOTARIA 40 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante la suscrita Notaria Cuarenta del Circulo de Bogotá D.C. Comparecio:
ESPITIA GARCIA EDGAR JAVIER
quien exhibió: C.C. 90001754
y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y expresamente manifiesta que el contenido del mismo es cierto
Bogotá D.C. 5/10/2020 a las 11:00:39 a.m.
eqqg1d2w2qqxq
FIRMA
LFRS
NELCY ESPERANZA LOPEZ PAEZ
NOTARIA 40 (E) BOGOTÁ D.C.



~~CONTRATO ANULADO~~

~~POR LAS 2 PARTES~~

ANULADO

José Alejandro Reyes Vargas

~~José Paez~~

Doctora

NELY ENISET NISPERUZA GRONDONA

cmpl59bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Juez 41 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple

E.

S.

D.

Ref. Ejecutivo de mínima cuantía
De JOSE ALEJANDRO REYES VARGAS
Contra MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA
Rad. N°. 11001-40 03 059 2022 00267 00

LUIS ERNESTO RUBIO VIVAS, abogado en ejercicio, portador de la C.C. N°. 19.182.811 de Bogotá y T. P. N°. 52.898 del C. S. de la J., obrando en calidad de apoderado de la ejecutada dentro del proceso de referencia; por medio del presente escrito y dentro del término con fundamento en el Art. 430 del C. G. del P., me permito interponer **RECURSO DE REPOSICION** contra el auto proferido el 8 de marzo de 2022; a través del cual libró mandamiento de pago.

PRETENSIONES

- I.** Se REVOQUE el mandamiento de pago por inexistencia de título que preste mérito ejecutivo, ausencia de requisitos formales y falta de competencia del juzgador de instancia por existir cláusula de compromiso en el anulado contrato.
- II.** Declarar probada la Excepción previa de "Compromiso o Cláusula Compromisoria" interpuesta.
- III.** Consecuencia de lo anterior y por haberse materializado medidas cautelares condenar al actor al pago de perjuicios.
- IV.** Condenar en costas al ejecutante.

SITUACION FACTICA

- 1)** El documento soporte de la presente acción, lo constituye el "contrato de arrendamiento" suscrito entre las partes el día 5 de octubre de 2020; cuyo objeto fue el uso y goce del apartamento 903 del Conjunto residencial "Senderos de San Antonio" de la ciudad de Bogotá.
- 2)** Dicho contrato de arrendamiento, fue anulado de mutuo acuerdo entre las partes, en el mes de septiembre de 2021; siendo testigos presenciales de dicho acto realizado dentro del mentado apartamento; además de los contratantes, las siguientes personas: YISSELL MORENO BARRANTES, RUDDY LEXANDRA PEDRAZA RODRIGUEZ, JAYSON DAVID MONSALVE QUERALES y LUISA COSTO RUBIO; incluso, dentro de ese acto, públicamente en cada una de sus hojas fue escrita la palabra "ANULADO" y en la última hoja se escribió "CONTRATO ANULADO POR LAS 2 PARTES" y para acreditar lo anterior, el señor JOSE ALEJANDRO REYES VARGAS firmó de su puño y letra dicha atestación como se apreciará en el original de dicho documento y que se incorpora al expediente.
- 3)** Otrora, En la cláusula 23 del anulado contrato, se estipuló que cualquier diferencia entre las partes en la interpretación, ejecución, cumplimiento y terminación del contrato sería solucionado dentro de los treinta (30) días hábiles

siguientes al requerimiento escrito de cualquiera de ellas y en caso de no llegar a un acuerdo, sería sometido el asunto ante un Tribunal de Arbitramento del centro de conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Como se expondrá posteriormente, las partes, antes del vencimiento del contrato, de común acuerdo decidieron finiquitar sus obligaciones contractuales, declarando nulo el contrato, por el vencimiento del término pactado; tanto así, que el ejecutante hizo entrega simbólica del inmueble el 6 de octubre de 2021 como lo confiesa el mismo.

4) Amén de lo anterior, se connotará partes del anulado documento así:

a) En la cláusula 2ª contractual se estipuló como prohibición expresa que el arrendatario no podría **subarrendarlo**; empero lo anterior, el señor REYES VARGAS, sin autorización alguna del arrendador; procedió a compartir a título de arrendamiento, dicho inmueble con los señores RUDDY ALEXANDRA PEDRAZA RODRIGUEZ, JAYSON DAVID MONSALVE QUERALES.

b) Se estipuló que el arrendatario cancelaría mediante consignación anticipada el canon inicial de \$ 1.200.000 durante los cinco (5) primeros días de cada mes más el pago de los servicios públicos que afora el inmueble y que la mentada mensualidad se reajustaría automáticamente conforme la tasa de incremento del salario mínimo a partir del primer año; pacto que fue totalmente incumplido por el arrendatario; habida cuenta, no pagaba los cánones y dicha carga la realizaban los sub arrendatarios.

c) El arrendatario se comprometió además del pago oportuno del precio a conservar el inmueble y ejecutar las mejoras derivadas por los daños o mal uso que hiciera del predio y restituir el bien en las mismas condiciones recibidas, estipulación que fue violentada por el ejecutante, quien intencionalmente y como retaliación a los reclamos que le hiciera el arrendador no solo por los incumplimientos contractuales, sino además por los conflictos de convivencia que conllevaron a múltiples citaciones del comité de convivencia, causó plurales daños al predio y no lo restituyó en el mismo estado en que lo recibió.

d) Otrora de lo anterior se comprometió al cumplimiento de las obligaciones contempladas en la ley de arrendamientos y ley de propiedad horizontal incluido el manual de convivencia de la copropiedad; lo cual no acató porque generó múltiples escándalos, incluso cobardemente golpeó a la sub arrendataria RUDDY ALEXANDRA PEDRAZA sin importarle su género.

e) En la cláusula 11 se reseñó que el arrendatario debería demostrar al momento de la restitución del inmueble haber pagado los recibos de servicios públicos facturados causados hasta esa fecha; al igual que los conceptos no facturados y tampoco lo hizo, pues dicha carga le tocó forzosamente a los sub arrendatarios que continuaron ocupando el inmueble con posterioridad a la partida del ejecutante.

f) En la cláusula 12 se estipuló exclusivamente para el ARRENDATARIO incumplido una cláusula penal que facultaba al ARRENDADOR para terminar el contrato, exigir el cumplimiento del contrato, cobro de intereses y en el párrafo del mismo artículo se indicó que cualquier incumplimiento no dinerario por parte del ARRENDATARIO lo penalizaría al pago de tres (3) cánones de arrendamiento vigente.

En el caso de marras, el incumplido totalmente, lo fue el ejecutante, a quien consecuencia de las riñas, escándalos y pésimo comportamiento, se le notificó con meses de anticipación que no se le renovarían el contrato; amén de las agresiones contra el personal de vigilancia del conjunto; agravado por las lesiones causadas a la sub arrendataria que hacía imposible la convivencia simultánea del ejecutante con sus propios inquilinos y dentro de la copropiedad; se le exigió la entrega y en dicha reunión se anuló el contrato y de mutuo acuerdo, se pactaron escasos días para el trasteo de sus pertenencias.

En cuanto el contenido del documento "*Acta de entrega de inmueble arrendado*" fechado octubre 6 de 2021, su contenido es totalmente falso porque la verdad material es totalmente contraria a lo allí expuesto, dicho documento fue elaborado por el mismo ejecutante a su arbitrio y si bien es cierto, fue firmado por la arrendadora, dicha rubrica fue colocada forzosamente, en procura que el señor REYES VARGAS se fuera del conjunto y se reestableciera la paz y armonía no solo para el arrendador, sub arrendatarios; sino además para todo el vecindario del conjunto que no soportaba a ese individuo.

EXCEPCION PREVIA DE COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA

Se invoca esta excepción teniendo en cuenta el pacto previo de voluntades plasmado dentro del controvertido contrato de arrendamiento; dentro del cual, las partes reseñaron:

"VIGESIMA TERCERA.- ARBITRAJE"

"Toda diferencia que llegue a surgir entre las partes en la interpretación del presente contrato, su ejecución, su cumplimiento y su terminación será en primera instancia solucionada amigablemente entre las mismas dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al requerimiento escrito que formule cualquiera de ellas; en caso de no llegar a un acuerdo sobre la diferencia que surja, esta será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que decidirá en derecho, de conformidad con la legislación Colombiana y el reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, D. C., el Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, abogados en ejercicio en Colombia. Designados de común acuerdo entre las partes siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la materia. De no haber acuerdo en cuanto a la designación de los árbitros, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá procederá a designarlos. Los gastos que ocasione el juicio arbitral correrán por cuenta de la parte vencida"

La Señora María Cristina Rubio Quiroga, no ha renunciado tácita ni expresamente a dicho compromiso; razón por la cual, está legitimada en causa para invocarla como excepción previa.

Observará el despacho, que ninguna de las partes aportó la prueba de haberse requerido previamente para solucionar los conflictos derivados del contrato de arrendamiento en procura de alguna solución porque las partes expresamente decidieron reunirse y dar por terminado el contrato anulándolo y fijando fecha para la entrega simbólica del bien arrendado por parte del arrendatario como en efecto aconteció.

Por lo antes expuesto, en el evento que subsistiera la vigencia contractual, el despacho no tendría competencia para conocer del mismo por no haberse agotado la CLAUSULA COMPROMISORIA estipulada dentro de dicho documento y en razón de ello, el documento no prestaría tampoco mérito ejecutivo.

La excepción previa interpuesta, se soporta con hechos que se afirman configuran la denominada "Compromiso o cláusula compromisoria", contenida en el numeral 2º del artículo 100 del Código General del Proceso.

Ha dicho la Corte Constitucional, respecto a la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria en la jurisdicción civil, "La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre (Sentencia C-662/04 M.P. Rodrigo Uprimny Yepes) las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta claro que, si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia.

Por consiguiente, la excepción descrita le permite al demandado alegar la existencia de esta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto."

En la autorizada opinión del jurista Hernando Morales Molina, expresó: "...el compromiso y la cláusula compromisoria determina la renuncia a hacer valer las pretensiones consiguientes ante los jueces, por lo cual en caso de que existiendo ellos se someta la cuestión a la jurisdicción ordinaria, el demandado puede hacer valer la excepción previa de compromiso (C. de P.C., art. 97), pero si no lo hace se entiende que las partes aceptan las operancias de los jueces ordinarios, salvo que con la demanda o durante el proceso se acredite la existencia del compromiso o de la cláusula compromisoria, pues si ello ocurre en el primer momento el juez no puede darle curso a la demanda por carencia de jurisdicción, y en el segundo debe decretar de plano la nulidad de lo actuado por igual motivo, porque dicha causal es insaneable"

Los anteriores razonamientos permiten inferir que la cláusula arbitral produce falta de jurisdicción ante la justicia ordinaria para decidir un conflicto y cuando no se determine las controversias eventuales que puedan surgir en virtud de la estipulación de la cláusula compromisoria, abarca cualquier inconveniente originado de la relación contractual principal.

La cláusula compromisoria tiene su fuente jurídica en un contrato o en un documento anexo a él, el cual es celebrado previamente a cualquier conflicto que surja entre las partes, quienes manifestaron expresamente su voluntad de someter sus diferencias a la decisión de árbitros.

Conforme a lo anterior, la disposición no admite interpretación alguna, es evidente que en la cláusula pactada para resolver las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión del mismo, se acordó exclusivamente frente a la celebración, interpretación, ejecución y terminación del contrato, a la decisión de un tribunal de arbitramento, de ahí que la ejecutada reclame el cumplimiento de ésta.

Para el caso en concreto, se observa que la parte demandante con conocimiento de que había pactado una cláusula compromisoria, presentó la demanda

ejecutiva ante esta jurisdicción ordinaria, proceder que equivale a renunciar respecto a éste a la justicia arbitral, para regresar a la ordinaria en su especialidad civil, no obstante, la parte demandada en la oportunidad pertinente impetró excepción previa en virtud de la estipulación de la cláusula compromisoria celebrada entre las partes en el contrato de arrendamiento, actitud que conlleva a no renunciar a la cláusula compromisoria.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la parte pasiva impetró excepción previa, alegando la existencia de la cláusula compromisoria como fundamento de su petición de revocatoria, por esta razón, en este caso, no se presentó renuncia de una las partes a lo establecido en el contrato, y en esa medida, se debe respetar el mecanismo escogido para resolver las diferencias que surgieran entre ellas.

De este modo, teniendo en cuenta que la voluntad establecida por los contratantes estuvo dirigida a que fuera un tribunal de arbitramento quien decidiera las discrepancias originadas en relación con el contrato, por lo tanto, es evidente que esta jurisdicción no puede conocer del presente asunto y en consecuencia, ese despacho debe declarar probada la excepción alegada por la parte demandada; rechazando la demanda por falta de jurisdicción ante la existencia de la cláusula compromisoria, respecto del contrato de arrendamiento de fecha 05 de octubre de 2020, celebrado entre la señora MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA y JOSE ALEJANDRO REYES VARGAS.

OTRAS CONSIDERACIONES JURIDICAS

1. En un proceso ejecutivo, para que se libre mandamiento de pago es necesario que la demanda ejecutiva vaya acompañada del documento que presta merito ejecutivo.

2. El Art. 422 del C. G. del P., establece que “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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

3.- En el caso de marras el contrato de arrendamiento imputado como título ejecutivo, no cumple los requisitos formales por su inexistencia al haber sido anulado previamente entre las partes; razón por la cual, la obligación pretendida en cumplimiento, no es clara, expresa ni exigible.

4.- Otrora de lo anterior, las partes, dentro del anulado contrato de arrendamiento habían estipulado en la cláusula 23 que cualquier diferencia entre las partes en la interpretación, ejecución, cumplimiento y terminación del contrato sería solucionado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al requerimiento escrito de cualquiera de ellas y en caso de no llegar a un acuerdo, sería sometido el asunto ante un Tribunal de Arbitramento del centro de conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.

PRUEBAS

- Original del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con la atestación de haber sido anulado por las dos partes.
- Poder para actuar

De la Señora Juez, Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Ernesto Rubio Vivas'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'L'.

LUIS ERNESTO RUBIO VIVAS
C.C. N° 19.182.811 de Bogotá.-
T.P. N° 52.898 del C. S. de la J.



Doctora
NELY ENISET NISPERUZA GRONDONA
Juez 41 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple
E. S. D.

Ref. Ejecutivo de mínima cuantía
De JOSE ALEJANDRO REYES VARGAS
Contra MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA
Rad. N°. 11001-40 03 059 2022 00267 00

NOTARIA 81 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
LA AUTENTICACIÓN SE REALIZA A SOLICITUD E INSISTENCIA DEL INTERESADO

MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA, mayor de edad, de esta vecindad, portadora de la C. C. N°. 65.735.343 de Ibagué - Tolima, actuando en calidad de ejecutada dentro del proceso de la referencia; por medio del presente escrito manifiesto a la Señora Juez que confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera a favor del doctor **LUIS ERNESTO RUBIO VIVAS**, Abogado en ejercicio, portador de la C. C. N°. 19.182.811 de Bogotá, y T.P. N°. 52.898 del C. S. de la J. para que, a mi nombre y representación, ejerza la defensa de todos mis derechos e intereses dentro de la demanda citada, estando facultado para contestar la demanda, interponer demanda de reconvencción, incidentes, excepciones y tacha de falsedad.

Mi apoderado el Doctor RUBIO VIVAS, además de las facultades del mandato, está expresamente autorizado para: recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir y ejecutar demás actos, que en todas las instancias estimare pertinentes para el éxito de la gestión.

Ruego a la señora Juez, se sirva reconocer personería en la forma y términos del presente memorial poder.

De la Señora Juez, Atte.,

Maria Cristina Rubio Quiroga
MARIA CRISTINA RUBIO QUIROGA
C. C. N°. 65.735.343 De Ibagué.-

ACEPTO:

Dr. Luis Ernesto Rubio Vivas
Dr. LUIS ERNESTO RUBIO VIVAS
C. C. N°. 19.182.811 de Bogotá.-
T. P. N°. 52.898 del C. S. de la J.-

PODER ESPECIAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

LA NOTARIA OCHENTA Y UNA
DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

CERTIFICA:
Que RUBIO QUIROGA MARIA CRISTINA quien se identificó con C.C. 65735343 manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

En Bogotá D.C., el día 2022-12-02 12:21:25

x Maria Cristina Rubio Quiroga
El Compareciente

MARIA DEL PILAR REYES MONCADA
NOTARIA 81 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

103-483ca191