

**SEÑOR
JUEZ 43 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
CIUDAD**

Ref. :	RECURSO DE REPOSICION DEL MANDAMIENTO DE PAGO RADICADO 110014003061-2020-0084300 DEMANDANTE CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC DEMANDO ELIZABETH GAMBOA Y OTROS
--------	--

HECTOR OMAR GONZALEZ SANCHEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la **C.C. 79.392.848** de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la **Tarjeta Profesional No. 141.568 del C. S. J.**, obrando en calidad de apoderado de los señores **ELIZABETH GAMBOA RAMIREZ, LUIS CARLOS OREJARENA MORALES Y GILBERTO RIVERA SABOGAL**, todos mayores de edad, domiciliados y residenciados en la ciudad de Bogotá D. C., identificados con las cédulas de **ciudadanías números 26.631.891, 79.752.937 y 6.010.064**, respectivamente, quienes fungen en calidad de demandados dentro del proceso de la epígrafe,; encontrándome dentro del término legal, por medio del presente me permito manifestar que interpongo ante usted **RECURSO DE REPOSICION en contra del MANDAMIENTO DE PAGO** de fecha 9 de diciembre de 2020, de conformidad con lo normado en el numeral 3 del art. 442 del C.G.P., concordante con el art. 430 ibídem, para que como consecuencia de lo anterior, se **REVOQUE EL MANDAMIENTO EJECUTIVO**, en virtud de los siguientes fundamentos fácticos y jurídicos:

FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS

1. DERECHO DE SER OIDO

Acorde a lo preceptuado en el numeral 4 del art. 384 del C.G.P, la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato generará el no ser oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos

judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Relativo a la norma en comento, cabe hacer hincapié que la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia han coincidido en señalar que si existe duda respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, o de su vigencia, no es exigible acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, de conformidad con lo dispuesto en la Sentencia Corte Constitucional T -309 de 2015, M.P Jorge Ignacio Pretelt, Sentencia Corte y sentencia de la Corte Suprema de Justicia STC-12179-2014 MP. Ariel Salazar Ramírez, acaeciendo entonces a favor de mis prohijados el derecho a ser oídos en este proceso

Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.

Así, por ejemplo, La Corte en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra) indicó que cuando el parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el demandado no será oído en juicio, **lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento**, debidamente aportado al proceso, *“pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada..., mal haría en aplicar automáticamente la disposición”*.

1. INEXISTENCIA DE LOS TITULOS VALORES ALLEGADOS Y FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA.

Como quiera que la base del procesos ejecutivo es el **título ejecutivo** que soporta la misma, pasaremos a estudiar si los títulos ejecutivos presentados por el demandante (contrato de arrendamiento y contrato de cesión de arrendamiento) reúnen los requisitos de tales para que con base en ellos se pueda librar mandamiento de pago, de conformidad con lo preceptuado en el **art. 430 del C.G.P.**

Por su parte el **art. 430 del C.G.P.**, establece: “...**ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO.** Presentada la demanda acompañada de

documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal...”(NEGRILLAS Y SUBRAYADO ES MIO)

Acorde con la norma en cita, se hace imprescindible determinar si los documentos allegados por la parte actora se encuentran cubiertos por el mérito ejecutivo y en ese orden de ideas, la pregunta a responder es: el contrato de arrendamiento por sí mismo presta mérito ejecutivo???. Para responder esta pregunta debemos contestar que todo depende del tipo de contrato y de su redacción, siendo este un factor determinante, por cuanto permite el cobro judicial de la obligación contenida en el contrato por la vía ejecutiva.

Entratándose de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana regulado por la ley 820 de 2003, por expresa disposición del artículo 14, se dispone que presta mérito ejecutivo: “... 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...”

No sucede lo mismo en los contratos de arrendamiento de locales comerciales y de otro tipo de inmuebles diferentes a la vivienda urbana, había cuenta que no existe una ley que los revista de mérito ejecutivo, lo que obliga a cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que encontramos en el artículo 422 del código general del proceso.

Así las cosas, lo que debemos entrar a analizar dentro del caso sub-lite, es la redacción y sentido del contrato de arrendamiento y de cesión de arrendamiento que allega la parte demandante para dilucidar si presta o no mérito ejecutivo.

Si bien es cierto que los aquí demandados suscribieron el 1 de agosto de 2004 un contrato de arrendamiento con la empresa DIMENSION INMOBILIARIA LTDA y que a su vez DIMENSION INMOBILIARIA cedió el contrato de arrendamiento a PROMOVALLÉ S.A., hoy CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S INC, también lo es el hecho que debió mediar previamente al contrato de arrendamiento primigenio, un contrato de administración de inmuebles, suscrito entre el propietario del LOCAL 1- 246 de la CARRERA 15 No. 77-05, señora SONIA MILENA CASTRILLON JIMENEZ y DIMENSION INMOBILIARIA LTDA, para que esta última tuviere la legitimación de administrar su predio.

Ahora bien, teniendo en cuenta que esa cesión del contrato se efectuó en el mes de marzo de 2005 a PROMOVALLÉ S.A., es dable entender que esta empresa, para tal fecha, se encontraba certificada legalmente para desarrollar la misma

función que en su momento ejercía DIMENSION INMOBILIARIA LTDA, respecto del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora SONIA MILENA CASTRILLON JIMENEZ y la inmobiliaria cedente

Sin embargo, para el día 14 de agosto de 2013, mediante escritura pública No. 2302, de la Notaría 39 del Círculo de Bogotá, conforme se extracta del Certificado de libertad allegado con este documento, la señora ROSALBA PERDOMO LINCE adquirió la propiedad del inmueble en comento, de compra que de él hiciere a la señora SONIA MILENA CASTRILLON JIMENEZ, tal y como lo evidencia el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1575716 en su anotación No. 10 ; situación fáctica y jurídica que per sé viene a cambiar todo el marco de legalidad que quiere mostrar o exponer la parte demandante.

Es así que para que la hoy CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S INC, tenga la legitimación en causa para acceder a la administración de justicia como parte actora en el caso sub-judice, se requiere forzosamente que medie un contrato de administración de bienes, suscrito entre la nueva propietaria del local 1- 246, señora ROSALBA PERDOMO LINCE y la hoy demandante. Aspecto èste que brilla por su ausencia dentro del plenario y que es precisamente el que la legitimaría para actuar en causa.

Es una obligación legal para los administradores de inmuebles en el territorio Nacional que efectúen su matrícula mercantil, de conformidad con lo normado en el art. 28 y 31 de la ley 820 de 2003 y dentro de los requisitos a presentar para tal efecto, se encuentra el descrito en el literal b) del art. 29 idem, cual es el de “...Art. 29...b) *Presentar el modelo o modelos de los contratos de arrendamientos, y los de administración que utilizarán en desarrollo de su actividad;...*” (negrilla y subraya más) Huelga decir lo anterior, que acorde con lo reglamentado por el art. 29 de la precitada ley, por disposición legal, los administradores de inmuebles deben SUSCRIBIR contratos de administración con los propietarios de los inmuebles a administrar y corroborando dicha obligación legal, traigo a colación el numeral 2 del art. 34 ibídem, cuando preceptúa: “...Art. 34... 2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley (administradores de inmuebles o quienes se muestren al público como arrendadores), incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble...*” (negrilla y subraya más). Cabe hacer hincapié, que de conformidad con lo sentado por la Corte Constitucional en sentencia C-102-11 del 23 de febrero de 2011, siendo Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo, el numeral 2 del ar. 34 de la ley 820 de 2003, fue declarado EXEQUIBLE, recabando sobre la obligatoriedad que recae en los administradores de bienes inmuebles de cumplir con dicho postulado normativo so pena de hacerse acreedores a las sanciones administrativas correspondientes por el incumplimiento del mismo.

Corolario de lo anterior, es que si la SOCIEDAD CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.AS INC, no allegó a este estrado judicial el contrato de administración que debió suscribir con la actual titular del derecho de dominio que recae sobre el local 1-246, por medio del cual le legitimaba para actuar, en representación de aquella para administrar su inmueble y obtener así la calidad de arrendadora para el caso en estudio, mal puede invocar una calidad, que salta de bulto, no detenta, ya que por sustracción de materia dicha prueba no milita en la infoliatura y consecuentemente se desencadena un devenir de inexistencias a saber: 1) abierta INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION, que por disposición legal debe ser escrito y no verbal, 2) INEXISTENCIA DEL ARRENDAMIENTO QUE INVOCA LA DEMANDANTE COMO INCUMPLIDO y 3) INEXISTENCIA POR ENDE DEL TÍTULO EJECUTIVO mismo; lo que repercute en una resonante FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA o inexistencia de la parte demandante por no presentar la prueba de la calidad que incoa con la demanda, de conformidad con los lineamientos de los numerales 3 y 6 del art. 100 del C.G.P.

El contrato de arrendamiento suscrito entre los demandados y la sociedad DIMENSION INMOBILIARIA LTDA, así como la CESION del mismo no le otorgan por sí mismos a la compañía CONTINENTAL D E BIENES BIENCO SAS INC, el atributo legal de ser la administradora del local 1-246 para los meses de ABRIL. MAYO Y JUNIO del 2020, por cuanto para tal fecha la propietaria era la señora ROSALBA PEROMO LINCE, con quien no poseían firmado ningún contrato de administración del predio en comento y el hecho que de buena fe, los demandados hubieren continuado pagando el canon de arrendamiento a CONTINENTAL DE BIENES S.A.S BIENCO INC o a quien fuere, no implica que por este simple hecho se esté subsanando la exigencia legal de que dicho documento deba mediar por escrito, sino que lo que evidencia es un aprovechamiento de error ajeno por parte de la actora.

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LOS DEMANDADOS Y DIMENSION INMOBILIARIA LTDA, ASI COMO LA CESION DEL CONTRATO, NO SON TITULOS EJECUTIVOS

El art. 422 del C.G.P., establece que es un título ejecutivo y a su tenor literal reza: "Artículo 422. 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, 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.. (las negrillas y mayúsculas son mías, para resaltar de lo que adolecen **tanto el contrato de arrendamiento como el de cesión.**)

De la norma en cita, se desprende la necesidad de efectuar varias precisiones para el caso sub-exámine. Es así que estableceremos lo que es el mérito ejecutivo y los requisitos que lo integran para determinar si ello se cumple en el caso sometido a análisis.

El mérito ejecutivo es la característica que permite ejecutar o exigir judicialmente la obligación contenida en un documento, contrato o título valor, pero intrínsecamente requiere de la confluencia de 4 requisitos a saber: 1. Que la obligación sea clara. 2. Que la obligación sea expresa, 3. Que la obligación sea exigible y 4. Que provenga del deudor

Una obligación es clara cuando no hay duda de que existe y sobre qué trata. Es una obligación que existe y sobre la que **NO HAY LUGAR A INTERPRETACIONES**. La obligación es expresa cuando está directa y detalladamente señalada en el documento y es exigible cuando no está sometida a plazo o condición. Aunado a lo anterior, el documento que presta mérito ejecutivo debe provenir del deudor y no de otra persona, PUES PARA EJECUTAR UN TÍTULO VALOR DEBE HABER UN **ACREEDOR Y UN DEUDOR**, Y EL JUEZ DEBE TENER CERTEZA DE QUE AMBOS EXISTEN.

Así las cosas, podemos observar que el contrato de arrendamiento suscrito entre los demandados y la sociedad DIMENSION INMOBILIARIA LTDA, así como la CESION del mismo no le otorgan por sí solos a la compañía CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC, el atributo legal de ser la administradora del local 1-246 para los meses de ABRIL. MAYO Y JUNIO del 2020, por cuanto para tal fecha la propietaria era la señora ROSALBA PERDOMO LINCE, con quien no posee la actora ningún contrato de administración firmado.

Así las cosas, forzoso es concluir que no existe CLARIDAD alguna respecto de las figuras de ACREEDOR Y DEUDOR en cabeza de las partes aquí intervinientes, teniendo en cuenta que por la INEXSISTENCIA del contrato de arrendamiento entre los sujetos procesales intervinientes y por ende del título

valor, desaparece necesariamente la figura de ACREEDOR en cabeza de CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC., perdiéndose así la CERTEZA de quien debe pagarle a quien; aspecto éste que de contera da al traste con el requisito de la CLARIDAD que exige la norma para que un documento cualquiera se considere como título ejecutivo.

De otra parte y aunado a lo anterior, si no existe claridad, por sustracción de materia, no puede existir exigibilidad y por ende mal puede librarse un mandamiento de pago en tales condiciones, toda vez que los títulos ejecutivos allegados con la demanda, carecen de los requisitos de CLARIDAD Y EXIGIBILIDAD de la obligación que exige el art. 422 del C.G.P.

2. FALTA DE LOS REQUISITOS DEL TITULO EJECUTIVO

Acorde con lo esgrimido a lo largo de este escrito, pasaremos a examinar los lineamientos contenidos en el **art. 430 del C.G.P.** La norma en cita establece: “... *Presentada la demanda acompañada de documento **QUE PRESTE MÉRITO EJECUTIVO**, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal...*”. (las negrillas y mayúsculas son mías), queriendo con ello significar que brillando por su ausencia LA CLARIDAD Y POR ENDE LA EXIGIBILIDAD de la obligación en cabeza de los demandados, por cuanto se evidencia la inexistencia del ACREEDOR y la inexistencia del contrato de arrendamiento entre la parte pasiva y la actora, PER SE, tanto el contrato de arrendamiento como el de cesión **YA CARECEN DE MERITO EJECUTIVO** y en ese orden de ideas me permito imprecisar a su Señoría que en aras de salvaguardar el derecho fundamental del debido proceso, contenido en el art. 29 de la carta Política, **REPONGA EL MANDAMIENTO DE PAGO** proferido por este despacho el pasado 9 de diciembre de 2020, por inexistencia de los requisitos del título ejecutivo, acorde con lo esbozado anteriormente y de conformidad con lo normado en los art. 422 del CGP, concordante con el art. 430 ibídem. Y los art. 518,519,520,521,522 y 523 del C.Co, y arts. 28,31 y 34 de la ley 820 de 2003

Como consecuencia de lo anterior, de **DISPONGA Y DECRETE LA TERMINACION DEL PROCESO EJECUTIVO POR LA REPOSICION DEL MADAMIENTO DE PAGO**, de conformidad con los lineamientos del art. 597 del C.G.P y en consecuencia se ordene así mismo el levantamiento de las medidas cautelares de embargo y secuestro que hayan recaído sobre los bienes de los demandados, acorde con lo preceptuado en el **Art. 597 del C.G.P, numeral 4**, que a su tenor literal reza: “...**Artículo 597. Levantamiento del embargo y secuestro.** Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes

casos: ...4. Si se ordena la terminación del proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago o por cualquier otra causa..." En tal sentido ofíciase.

PRETENSIONES

PRIMERO: QUE SE DECRETE la inexistencia del titulo valor(contrato de arrendamiento) suscrito entre CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC y mis poderdantes por sustracción de materia ante la ausencia del contrato de administración inmobiliaria entre la titular del dominio del local 1-246 y la demandante

SEGUNDO: QUE SE DECRETE que tanto el contrato de arrendamiento allegado por la parte actora, así como el contrato de cesión, carecen de mérito ejecutivo por no contener una obligación clara expresa y exigible.

TERCERO: REPONER EL MANDAMIENTO DE PAGO y por ende REVOCAR EL MANDAMIENTO EJECUTIVO, por carecer los títulos ejecutivos base de ejecución, del mérito ejecutivo de que trata el art. 430 del C.G.P.

CUARTO: ORDENAR EL LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE EMBARGO Y SECUESTRO que se hayan decretado sobre los bienes de los ejecutados.

QUINTO: Condenar a la parte demandante en costas del proceso.

PRUEBAS Y ANEXOS

1. Poder debidamente conferido por cada uno de los demandados.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C- 1575716.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Art. 29 CN, Art. 94, 95, 422, 430 y ss, Art.597 del C.G.P, art 518, 519,520,521,522 y 523 del C.Co, y art. 28,31 y 34 de la ley 820 de 2003

JURISDICCION Y COMPETENCIA

Es usted señor juez competente por la naturaleza del asunto y el domicilio de la partes.

NOTIFICACIONES

1. El suscrito recibirá notificaciones en la CARRERA 10 NO: 14-56 Of. 804 de esta ciudad, en el CEL . 3125959440- 3192346557 y en los correos electrónicos asesoresjpltda@gmail.com y hectorogonzalezs@gmail.com

2. **Pate demandada**

ELIZABETH GAMBOA RAMIREZ en la CARRERA 32 No. 66-de esta ciudad, correo electrónico eg969@hotmail.com.

GILBERTO RIVERA SABOGAL en la **dirección:** CL 19 N° 3-10 OF 301 y en la AC 19 N° 3 – 10 APTO 601,de esta ciudad y correo electrónico grsabogal@hotmail.com

LUIS CARLOS OREJARENA MORALES, en la CALLE 55 BIS N° 16-49 AP 204 de esta ciudad y correo electrónico lorejarena@gmail.com

3. **Parte demandante**

FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ en calidad de representante legal o quien haga sus veces de **CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC.**, recibirá las notificaciones en la Avenida 5 A N° 22N-28 en Cali (Valle) , correo electrónico: gerenciafa@bienco.com.co. Quien **solicita** que las actuaciones procesales a que haya lugar a notificar a la entidad demandante, se hagan a través del correo electrónico de la apoderada.

LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA, recibirá las notificaciones en la Calle 10 N° 4-47 Piso 10 en Cali – Valle, correo electrónico: lizzethagredo18@hotmail.com; radicacionafiansabogota@gmail.com

Del señor Juez,



HECTOR OMAR GONZALEZ SANCHEZ
C.C. No.79.392.848 de Bogotá
T.P. No. 141.568 del C.S.J,

