

## JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dos de agosto de dos mil veintidós

**REF. EJECUTIVO No. 11001310302720210038800**

Se ocupa el Despacho del recurso de reposición, interpuesto por los demandados, contra el auto de 19 de noviembre de 2021, por medio del cual se libró mandamiento de pago.

Corrido traslado del recurso que nos ocupa acorde a los lineamientos del decreto 806 de 2020, se CONSIDERA:

Encontrándonos en presencia de un proceso ejecutivo, la oportunidad para controvertir la falta de los requisitos formales del título base de la acción es el recurso de reposición que se interponga contra el auto que libre mandamiento de pago, de acuerdo con el inciso 2 del Art. 430 del CGP, luego es esta la oportunidad para entrar a revisar los mismos.

Analizando este aspecto, surte necesario indicar primeramente que esta ejecución se soporta en un título ejecutivo, esto es, el Contrato de arrendamiento suscrito el primero de julio de 2017, no como lo expresa la parte demandada en facturas, como quiera que en el documento báculo de la acción no se estipuló la presentación de cuentas de cobro o facturación anexa para cada canon arrendaticio como se evidencia en el contrato, pag.2y3 (ver imagen).

**CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor mensual de la renta por concepto de arrendamiento es la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$67.000.000), discriminado así:

1. CL 166 N° 16 B - 42: CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$45.000.000).
2. KR 16 B N° 164 - 10: DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$12.000.000).
3. KR 16 B N° 166 - 29: DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$10.000.000).

Que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR en su totalidad y en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada MES, a su orden mediante consignación y/o transferencia bancaria en el Banco de Occidente Cuenta Corriente Número 227-00145-0 a nombre de DEPOLUJO SAS, así mismo EL ARRENDATARIO declara que el origen de los dineros proviene de actividades lícitas. EL ARRENDATARIO deberá enviar el soporte del pago cada mes a los correos electrónicos: [inversiondenpolda@hotmail.com](mailto:inversiondenpolda@hotmail.com); [contabilidaddp@outlook.com](mailto:contabilidaddp@outlook.com).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL ARRENDATARIO pagará también por cada mes a EL ARRENDADOR un equivalente al 19% o el monto que la ley tributaria determine en el futuro por concepto de Impuestos a las Ventas, sobre el valor de cada canon mensual, pago que se hará en el mismo

Página 2 de 10

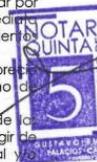
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLES DE USO COMERCIAL  
CL 166 N° 16 B - 42, KR 16 B N° 164 - 10 Y KR 16 B N° 166 - 29 BOGOTÁ D.C.

plazo y condiciones convenidas para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora o retardo en el pago del precio mensual del contrato, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

**PARÁGRAFO TERCERO:** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y extrajudicial para lograr el salvamento o recobro tramitado por dicha vía.



Así pues, es claro que el documento allegado como base de la ejecución debe contener los requisitos señalados en el artículo 422 del CGP, por lo que la obligación que el título contenga debe ser expresa, clara y exigible, conceptos definidos jurisprudencial y doctrinalmente así:

“EXPRESA. - Que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado.

CLARIDAD.- Tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, la determinación de los elementos que componen el título, tanto en su forma exterior como en su contenido, debe ser preciso su alcance; que de su sola lectura, se pueda desprender el objeto de la obligación, los sujetos activos y pasivos y, sobre todo, que haya certeza en relación con el plazo, de su cuantía o tipo de obligación, valga decir que en él aparezcan debidamente determinados y señalados, sus elementos objetivos (crédito) y subjetivos (acreedor- deudor).

EXIGIBLE. - Hace referencia al aspecto solución de la obligación, es decir que no esté sometida a plazo o condición, o que, de estarlo, se haya vencido el plazo o cumplido la condición, entendiéndose que, en este último evento, el cumplimiento o extinción de la obligación, depende de un hecho futuro e incierto; hecho que puede ser un acontecimiento natural o la conducta de determinado sujeto, de tal suerte que la eficacia de la prestación está subordinada al hecho.”

Siendo ello así, revisado el título presentado como báculo de la acción cumple con tales requisitos. Ahora, al no tener los argumentos expuestos por el recurrente el carácter de excepción previa, y lo esbozado tiene el carácter de asuntos de fondo los mismos no podrán analizarse por esta vía, sino que serán objeto de debate en su oportunidad procesal correspondiente y resueltos en la sentencia que desate la instancia.

Acorde a lo brevemente expuesto el Despacho considera que no hay lugar a reponer el auto atacado.

Por lo tanto, el Juzgado RESUELVE:

1. NO REVOCAR el mandamiento de pago proferido el 19 de noviembre de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.
2. Reconózcase personería adjetiva al profesional en derecho ELKIN ARLEY MUÑOZ ACUÑA quien funge en representación de la sociedad VM ABOGADOS CONSULTORES S A S, conforme a la ley y facultades conferidas en memorial poder visto en cons. 11 del plenario, con identidad digital y procesal [elkinarley@gmail.com](mailto:elkinarley@gmail.com).
3. Por secretaria provéase el enlace al expediente al apoderado aquí reconocido, acorde a los protocolos de gestión documental y asimismo contrólese los términos para la intervención consecuente de la pasiva.

NOTIFÍQUESE (2)

La Juez,

**MARÍA EUGENIA FAJARDO CASALLAS**

**Firmado Por:**  
**María Eugenia Fajardo Casallas**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 027 Escritural**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6d8be4249975c55dbb7c3c9f639c91d05031dda1a799acc9333e745dfcb77346**

Documento generado en 02/08/2022 08:43:43 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**