

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C. veinticinco (25) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Para continuar con el trámite del asunto, se procede a resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado de los demandados, en contra del auto calendado 17 de septiembre de 2021, mediante el cual se libró mandamiento de pago en su contra.

1. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1.1. Formula el inconforme, las excepciones previas que denominó:

“No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar”, en el entendido que el demandante Oficina de Recaudos S.A.S no presentó la escritura pública No. 2279 del 14 de mayo de 2012, de la Notaria Sexta de Bogotá, que demuestre que la arrendadora Ana Beatriz Duque de Herrera, le confirió poder general a Jorge Alberto Guijo Santamaría para que éste a su vez pudiera ceder el contrato de arrendamiento a la empresa demandante y que esta se encuentre legitimada para iniciar el proceso.

“Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado” al respecto, señala que la señora Ana Beatriz Duque de Herrera en su calidad de arrendadora esta indebidamente representada por la empresa Oficina de Recaudos S.A.S., al no estar demostrado dentro del expediente que fue la arrendadora quien le confirió el poder para iniciar el presente proceso, pues como se relatan en los hechos de la demanda, este le fue cedido por el señor Jorge Alberto Guijo Santamaría como su apoderado general.

Dijo además, que la Oficina de Recaudos S.A.S. no puede actuar como demandante, toda vez que no se cumplió lo establecido en la cláusula décimo novena del contrato de arrendamiento base de la acción, por parte del arrendador o su apoderado general al no enviarse comunicación de la cesión del contrato de arrendamiento por correo certificado al arrendatario y codeudores. En este entendido la Oficina de Recaudos S.A.S. no está legitimada para iniciar este proceso, pues la cesión del contrato de arrendamiento que se aporta como prueba de la demanda no cumple con los requisitos establecidos en la cláusula mencionada, por no haber sido enviada por correo certificado al arrendatario y codeudores.

1.2. El demandante descurre el traslado del recurso, y aduce que, el no haberse aportado con la demanda la copia de la escritura pública que contiene el poder general otorgado por la señora Ana Beatriz Duque de Herrera, no es ninguna razón para desvirtuar la orden de pago, en la medida que, en este caso, el título ejecutivo está constituido por el contrato de arrendamiento, que contiene una obligación clara, expresa y

exigible, como lo es la de pagar los respectivos cánones de arrendamiento y la cláusula penal por incumplimiento

Que el referido poder general es una escritura pública que fue debidamente identificada en la notificación de la cesión y cuyo contenido, puede ser conocido por cualquiera en el protocolo de la Notaria Sexta.

De otro lado, refirió que junto con la demanda se aportó el contrato de cesión, así como la notificación del mismo, la cual se encuentra suscrita por el arrendatario hoy demandado.

En lo que refiere a las excepciones previas planteadas, adujo que la sociedad demandante actúa en su propio nombre y representación y no en el de la señora Ana Beatriz Duque de Herrera y que su condición de cesionaria está acreditada con la notificación de la cesión allegado con la demanda.

2. CONSIDERACIONES

2.1. El recurso de reposición es el medio impugnatorio a través del cual se pretende que el funcionario judicial vuelva sobre determinada decisión, en aras de salvar aquellos yerros en que, quizás producto de una inadecuada interpretación normativa, hubiere podido incurrir al momento de su adopción, en procura de garantizar con ello la legalidad y rectitud que deben orientar a la administración de justicia.

2.2. Se trata en este caso de una demanda ejecutiva singular dirigida al pago de los cánones causados con base en el contrato de arrendamiento allegado, que se adelanta según el procedimiento previsto en los arts. 422 y s.s del C.G.P; título respecto del cual se libró el mandamiento de pago recurrido por esta vía.

En efecto, el numeral 3° del artículo 442 *Ibídem* señala que “El beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago” (subraya fuera de texto).

2.3. Con relación a las excepciones previas *prima facie* se advierte que las mismas carecen de relevancia pues la sociedad demandante no actúa en este proceso como representante de la señora Ana Beatriz Duque de Herrera, como para que se puede predicar una indebida representación. Tampoco lo hace como sucesor hereditario de la arrendadora, razón por la que tampoco se le podrá exigir que pruebe tal calidad.

2.4. No obstante se tiene que los recurrentes cuestionan la validez y eficacia de la cesión del contrato de arrendamiento, aduciendo que el acto de cesión fue realizado sin acreditar el mandato para tal fin y que no se cumplió con la notificación de la cesión en la forma acordada en la cláusula 19 del contrato.

Por ello se hace necesario delantamente indagar si el demandante “*Oficina Nacional de Recaudos S.A.S.*”, se encuentra legitimado desde el punto de vista sustantivo y procesal para reclamar en su favor el importe de los cánones al arrendatario y sus codeudoras

solidarias y, para ello, se hace imperativo verificar si se cumplieron las exigencias contenidas en el artículo 1959 y s.s. del Código Civil, y si la cesión realizada por el apoderado general de la arrendadora goza del alcance, la idoneidad y la aptitud para trasladar al aquí demandante los derechos sustantivos derivados del contrato de arrendamiento que se encontraban exclusivamente en cabeza de la arrendadora **Ana Beatriz Duque de Herrera**.

A este respecto se tiene que si la arrendadora en vida y con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento, había otorgado mandato general al abogado en el que lo facultaba para ceder el contrato de arrendamiento que origina esta actuación en la forma en que lo hizo, ningún cuestionamiento se puede hacer el respecto, pero si se advierte que el ejercicio de dicho mandato, solo se puede hacer previa acreditación del mismo.

En tal sentido, revisado el expediente tenemos que con el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra el auto dictado el 14 de diciembre de 2021, se aportó copia de la escritura pública No. 2278 del 14 de mayo de 2012 (núm. 022 fl 5-8), mediante la cual se acredita el mandato conferido por la arrendadora **Ana Beatriz Duque de Herrera** al abogado **Jorge Alberto Guijó Santamaría** y que los demandados echaron de menos.

Ahora bien, en lo tocante a la notificación de la cesión del contrato a la parte demandada, se advierte que con la demanda se allegó documento suscrito por el demandado **Andres Mauricio Bernal Olivar** (fl. 13 núm. 003), quien con posterioridad a dicha notificación efectuó pagos a la orden del cesionario Oficina Nacional de Recaudos S.A.S (núm. 022 fl. 9-20), con lo que se concluye que la notificación que se le realizó a éste es válida, pues la misma, además de contener su firma, se entiende tácitamente aceptada con la actuación del demandado al realizar los pagos siguientes de los cánones de arrendamiento a órdenes de la aquí demandante.

Frente al particular, el artículo 1962 del Código Civil establece que *“La aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc”*, (subraya fuera de texto).

Finalmente, sobre la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento a las codeudoras, debe precisarse que al ser solidarias, se entiende que su obligación no es independiente a la del arrendatario sino que se trata de una misma obligación que, al encontrarse debidamente notificada al arrendatario (núm. 003 fl 13) no requiere de otros formalismos.

Puestas de esta manera las cosas, resulta claro que no se configuran las excepciones previas planteadas por los recurrentes.

En mérito de lo expuesto, la **Juez Segunda Civil Municipal de Bogotá D.C.**,

3. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones previas, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: En firme este proveído, ingrese el expediente al despacho para continuar con el trámite como legalmente corresponda.

NOTIFÍQUESE,



OMAIRA ANDREA BARRERA NIÑO
Juez