

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
[cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bogotá D. C., cinco de abril de dos mil veintiuno

Se procede a resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandada contra el auto de fecha 10 de agosto de 2020 mediante el cual se libró el mandamiento ejecutivo dentro del presente asunto.

### ANTECEDENTES

1. Señaló el recurrente que el documento aportado no constituye título ejecutivo, como quiera que no cumple con el requisito de ser exigible, pues señala que *“en la cláusula tercera del contrato, en la que se contempló el valor del canon de arrendamiento y la cuota de administración, obligaciones dinerarias a cargo de COOPETROL, también se incluyó una condición para la exigibilidad de dichas obligaciones dinerarias”* que consiste en *“presentar previamente la factura de venta por parte del arrendador”* la cual no se ha presentado lo que genera la falta de exigibilidad de la obligación.

Que los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración cobradas, hacen referencia a meses en los que el contrato de arrendamiento ya se encontraba terminado, y en los cuales, el demandante ya tenía a su disposición el inmueble arrendado, para su uso y goce.

Asimismo, adujo que se vio obligado a terminar el contrato de arrendamiento suscrito con la demandante en virtud de las solicitudes y requerimientos realizados por la Superintendencia de la Economía Solidaria y el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas – FOGACOOOP, por lo cual hizo entrega del mismo el 29 de noviembre de 2020.

2. El ejecutante al descorrer el traslado del recurso señaló que la ejecutada dio por terminado el contrato unilateralmente sin enviar el correspondiente preaviso conforme lo estipulado en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, y que dejar las llaves en la portería del Edificio no constituye una entrega formal por parte del arrendatario.

Frente a la falta de exigibilidad del contrato de arrendamiento por la falta del envío de las facturas respectivas, señaló que la administradora del Edificio procedió a enviar la factura del mes de diciembre del año 2019, la cual fue devuelta al rehusarse la arrendataria a recibir la misma, pruebas que allegó con la presentación de la demanda. En tal sentido adujo que la

condición pactada en el contrato se cumplió por parte de la arrendadora y no pudo perfeccionarse materialmente por la mala fe de la arrendataria.

De igual manera indicó que el documento aportado como título ejecutivo reúne a cabalidad los requisitos exigidos por el artículo 422 del C.G.P, el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 y el 48 de la Ley 675 de 2001 por lo cual solicitó mantener incólume el auto atacado.

Finalmente, frente a las resoluciones y convenios suscritos por parte de la demandada con la Superintendencia de la Economía Solidaria y con FOGACOOOP señaló que dichos documentos no son oponibles al demandante, ni son elementos que le permitan excluir su responsabilidad.

### CONSIDERACIONES

Se trata en este caso de una demanda ejecutiva de menor cuantía dirigida al pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeudados por la demandada en virtud de las obligaciones a su cargo, contenidas en el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes, que se adelanta según el procedimiento previsto en los arts. 422 y ss. del C.G.P.

El núm. 3º del art. 442 del C.G.P., establece que los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago, al tiempo que el art. 430 *ibidem*, dispone que los requisitos formales del título ejecutivo, solo podrán discutirse como recurso de reposición contra el mandamiento de pago. Ello implica que los demás eventos, tales como son los aducidos por el recurrente deben ser objeto de excepción de mérito.

Se advierte *prima facie* que los argumentos presentados por el demandado, solo el primer caso relacionado con la falta de exigibilidad del título, controvierte los requisitos formales del título ejecutivo, pues los demás necesariamente están dirigidos a la demostración de eventos de carácter contractual que, a juicio del demandado, lo eximen de pagar las obligaciones que se le reclaman lo cual para su valoración deben estar precedidos no solo de sustentación legal sino también de una previa valoración probatoria, que solo se logra después de una solicitud, decreto y practica pertinentes de las pruebas dirigidas a tal propósito y por ello pretender la revocatoria del mandamiento ejecutivo por la vía de la reposición resulta fuera de contexto legal.

En lo demás y con relación a la presunta inexigibilidad de la obligación por falta de las facturas echadas de menos por el deudor, se tiene que la primera de ellas fue enviada al arrendatario y si la misma se rehúsa, tal como se desprende de las constancias allegadas por el demandante, no podrá pretender el obligado que se le sigan enviando

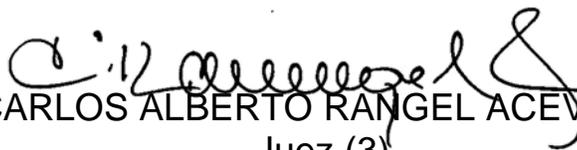
facturas, que no se propone recibir. Sumado a ello se tiene que en oportunidad anterior ya el arrendatario había explicitado a su acreedor su voluntad de terminar de manera unilateral el contrato.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá D.C.,

### RESUELVE

No revocar el auto del 10 de agosto de 2020 por medio del cual se libró mandamiento de pago, por las razones expuestas en la parte considerativa.

NOTIFÍQUESE,

  
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO  
Juez (3)

K.A.

2020-00128