

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

Se procede a resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado de los demandados, en contra del auto calendarado 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 *Ibidem* 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).

También prevé el artículo 430 del texto citado que los requisitos formales del título ejecutivo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago, razón por la cual los ataques formulados por los tres demandados, en escritos separados, a través de un único apoderado deberán ser examinados para determinar si la ejecución se encuentra afectada por las excepciones previas citadas y también si el contrato de arrendamiento, la cesión y su notificación tiene el alcance suficiente para legitimar a la sociedad “*Oficina Nacional de Recaudos S.A.S.*”, como titular de las acreencias arrendaticias que aquí se reclaman o si por el contrario, el título ejecutivo allegado adolece de las falencias que se le endilgan y en general de todas aquellas que debe cumplir conforme a las exigencias de los artículos 1959 y s.s. del Código Civil.

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 cual, por lo 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 delantadamente 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, señor **Jorge Alberto Guijó Santamaría**, cuya condición no se acreditó en el acto de cesión ni en la demanda presentada, 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, incorporándolo en el acto de cesión, y de ninguna forma es posible legitimarse como mandatario y con las referidas facultades, con la sola mención de que recibió dicho encargo y que el mismo se encuentra en un protocolo notarial, suponiendo que al deudor cedido, le corresponde el deber de verificar en la notaría, la fidelidad de la calidad que para ese momento ejerce el mandatario sin acreditarla.

Por ello la manifestación en tal sentido expresada por el ejecutante al momento del descorrer el traslado de los recursos presentados, se encuentra fuera de contexto, pues los actos de cesión deben cumplir protocolos que le garanticen al deudor cedido, el ejercicio de los deberes y derechos contractuales recíprocos que emanan de la celebración de un contrato de arrendamiento. No se trata entonces de eludir como lo pretende el ejecutante, de que éste no es un requisito de la demanda, sino que se refiere es a que éste era un anexo que debía obrar en el acto de la cesión, incluso acompañado con la constancia de su vigencia, pues se trata de un poder general; sin el cual no se podría legitimar el apoderado para realizar el acto de la transferencia de derechos.

De igual manera debe recabarse que dicho poder no solo debía ser un anexo de la cesión, sino que no puede predicarse la existencia del título ejecutivo en favor del cesionario, al interior de la ejecución, si el título ejecutivo allegado no contiene la cesión realizado por el arrendador o su apoderado, pero con la prueba del mandato; pues de lo contrario nos encontramos con un título ejecutivo que vincula a un arrendatario como obligado, pero en favor del arrendador original, al encontrarse la cesión severamente viciada, al no estar acreditado el mandato.

2.5.- No está por demás memorar que la cesión de los derechos de un arrendador de un contrato que se realizó por escrito, debe hacerse dentro del cuerpo del documento y que la notificación de la misma debe hacerse exhibiendo al deudor el título con la nota de la cesión. Pero en el

caso presente no se aportó la copia del contrato con la **nota de cesión incorporada**, sino dos documentos, uno que contiene el contrato y otro que registra la cesión. Ahora, si se aduce que la cesión se estampó en un documento distinto, porque el documento contrato ya no tenía espacio para la misma, esto podría hacerse, pero dentro de un documento inmediatamente contiguo y en el caso que nos ocupa el documento aportado tendiente a tal finalidad, se encuentra separado del contrato, pues entre el uno y el otro se allegó un certificado de Cámara de Comercio, de la sociedad demandante, lo que de suyo conduce a que dicha exigencia también se encuentra incumplida.

2.6.- Finalmente y como demostración final de que la cesión de los derechos de la arrendadora, no fueron cedidos en forma idónea a la sociedad demandante, debe decirse que el artículo 1960 del Código Civil, prevé: “La cesión o produce efectos contra el deudor ni contra terceros, mientras no haya sido notificado por el **cesionario al deudor** o aceptada por este”. (Negrilla ajena al texto).

Se deduce de lo anterior que la notificación realizada por el “apoderado”, de la cedente al deudor, contraviene en forma franca el mandato imperativo del texto citado, que le quita cualquier efecto a la cesión, si esta no se notifica por el cesionario y no por el cedente.

Así las cosas se impone concluir que la orden de pago proferida estuvo acompañada de los yerros que no se detectaron con la presentación de la demanda y que en esta oportunidad se advierten ante la formulación de los recursos y que conduce de manera inexorable a la conclusión de que el mandamiento ejecutivo debe ser revocado, toda vez que hay carencia de título ejecutivo, pues los vicios puestos de presente conducen a la demostración de que el acto de la cesión y de la notificación carecen de eficacia legal y por ende la calidad de arrendador del demandante, se encuentra legalmente ausente.

2.7. En este orden de ideas se concluye que el mandamiento de pago debe ser revocado por falta de título ejecutivo conforme a las exigencias del artículo 422 del CGP, y consecuentemente se debe negar la ejecución con la cancelación de las medidas cautelares que fueron decretadas.

Asimismo, deberá condenarse en costas y perjuicios al demandante conforme a lo previsto por el artículo 597 del CGP, que en numerales 4o., y 10 inciso 3o., así lo indican.

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

### 3. RESUELVE:

PRIMERO: Revocar el proveído del 17 de septiembre de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva.

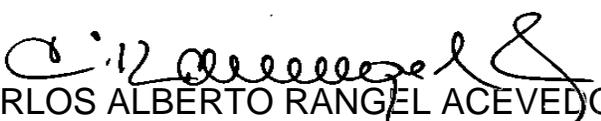
SEGUNDO: Negar el mandamiento de pago solicitado.

TERCERO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas dentro de este asunto. Los dineros embargados entréguense a quien se le hayan descontado. Oficiese.

CUARTO: Condenase en costas al demandante. Señalense como agencias en derecho la suma de \$ 500.000.- Líquidense por Secretaría.

QUINTO: Condenase en abstracto al demandante al pago de los perjuicios causados con la práctica de las medidas cautelares practicadas. Líquidense conforme a lo previsto en el artículo 283 del CGP.

NOTIFÍQUESE,

  
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO  
Juez

(2)