



Señor

JUEZ DIECISIETE (17) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BOGOTÁ.

Bogotá D.C.

E.S.D.

REFERENCIA: DEMANDA EJECUTIVA de VIVIANA Y EDITH GUASCA LÓPEZ, contra DANIEL GUASCA LOPEZ, radicado 2020-00728.

REF: TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN CON SUBSIDIO DE APELACIÓN EN CONTRA DEL AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO.

SEBASTIAN CAMILO RIOS SANCHEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de las señoras **VIVIANA Y EDITH GUASCA LÓPEZ** de conformidad con el poder otorgado y con el acostumbrado respeto, estando dentro del término legal que me confiere la ley, me permito dar respuesta al recurso de reposición con subsidio de apelación en contra del auto que libra mandamiento de pago interpuesto por la parte demandada, de conformidad con el auto de traslado debidamente notificado por estado No. 010 de fecha de 14 de febrero de 2022, en los siguientes términos:

1. Señor Juez se solicita que no se tenga en cuenta el recurso de reposición con subsidio de apelación en contra del auto que libra mandamiento interpuesto por la parte demanda; toda vez que el extremo pasivo del presente proceso, contestó fuera del término que le confiere la ley; desde el día 19 de agosto de 2021 por medio de auto se decreta la notificación por conducta concluyente del señor **ÁLVARO DANIEL GUASCA LÓPEZ**, por lo que el termino para contestar es hasta el día 6 de septiembre de 2021;

De igual forma es preciso indicarle al Despacho que desde 11 de junio de 2021 el señor **DANIEL GUASCA LOPEZ**, tenía conocimiento de la demanda, subsanación, auto que libra mandamiento de pago y los respectivos anexos, ya que se envió dicha información al correo electrónico altar.defuego@hotmail.com, mismo correo que relaciona su abogado para efectos de notificación (se adjunta constancia del envío de la documentación).

2. Ahora bien, si el argumento descrito en el numeral primero de la presente contestación no va a tener ningún efecto para el Despacho, nos permitimos pronunciarnos respecto de los argumentos interpuestos en el recurso de reposición con subsidio de apelación, así:

Argumento 1:

1. Como quiera que el llamado Contrato de Arrendamiento traído a este proceso estaba sujeto a una condición, se peticona que se Revoque el auto mandamiento de pago en el sentido de ordenar el pago de Cuatro meses de Arriendo por valor de Cuatrocientos Mil pesos m/cte, (\$ 400.000.00) y no por lo peticionado por la parte actora.

Respuesta: Note su despacho que el apoderado de la parte demandado busca distraer la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de vivienda urbana consagrada en la ley 820 de 2003; toda vez que hace mención de una condición suspensiva del contrato, desconociendo la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, la cual es de tracto de sucesivo, en donde las obligaciones se van desarrollando continuamente en el tiempo, desde el perfeccionamiento del contrato hasta su terminación y propenden por el uso y goce de un bien inmueble destinado a la vivienda y el pago de un canon de arrendamiento (monto de dinero) en contraprestación, elementos que fácil mente pueden identificarse en el presente asunto.

Argumento 2:

2. Esto por cuanto en el cuerpo de dicho contrato se fijó perentoriamente que el contrato iba desde el 10 de Enero hasta el 10 de Mayo del 2017. Es decir, tenía una limitante y un término de duración.

Respuesta:

Si bien el título valor denominado para este caso contrato, fija un término en virtud de la misma naturaleza del contrato de arrendamiento, lo cierto es que dicha relación jurídica por ministerio de la ley, en lo preceptuado en el artículo 6 de la ley 820 de 2003 establece una prórroga automática bajo las mismas condiciones contractuales, es decir la obligación de pago se mantuvo en un tiempo y es la contraprestación por el uso y goce que hasta la fecha ha percibido el demandado con el inmueble.

Por lo que el cobro ejecutivo a través del mentado título valor tiene plena validez jurídica y se solicita a su despacho reafirmarse en el mandamiento de pago.

Argumento 3.

3. Se corrobora lo anterior al ver el encabezamiento del Contrato donde se manifestó por los contratantes que el anterior canon era de \$ 150.000,00 y se aceptó el altísimo aumento, más del doble, por la sencilla razón que estaba la condición de que se vendiera el predio por la suma de \$ 150.000.000,00, dentro de esos cuatro meses.

Respuesta.

Al revisar el argumento expuesto por la parte demandada y lo dispuesto efectivamente en el contrato, es claro que el apoderado falta a la verdad, pues existe una manifestación de los otorgantes y propietarios del inmueble en donde reiteran que el señor Álvaro Daniel Gasca López estaba bajo la figura de arrendamiento desde el año 2014 y hasta el año 2016 con un canon de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000), que por demás nunca cumplió; no obstante este argumento no contradice la obligación que se está solicitando ejecutar con el contrato de arrendamiento efectivamente suscrito el día 10 de marzo de 2017 y sobre el cual existe hasta la fecha el incumplimiento de los cánones de arrendamiento.

Argumento 4.

4. Por lo tanto, al haber una limitante en el tiempo de la duración del contrato, no le es dable al ejecutante ir por más cánones de arrendamiento, sino obrar lo pactado, obvio sin la cláusula penal, la cual se debe adecuar a esos cuatro (4) meses debidos.

Respuesta:

Nuevamente se advierte que la parte pasiva del presente proceso, desconoce los elementos jurídicos del contrato de arrendamiento y por ende su regulación a través de la ley 820 de 2003, donde se establece el uso y goce de un inmueble, el pago de un canon de arrendamiento, el cual se fija en un plazo que por ministerio de la ley se prorroga automáticamente, salvo disposición diferente de las partes. Situación que no se evidencia en el presente proceso, toda vez que el demandado continúa con el uso y goce del inmueble, ejerciendo una tenencia material y continúa del mismo, desde la suscripción del contrato objeto de la obligación resultante del título valor.

Argumento 5:

5. Por ello se debe Revocar el mandamiento de pago, para en su lugar decretar el pago solamente de esos cuatro (4) meses de renta.

Respuesta:

Se solicita su señoría no tener en cuenta lo solicitado por el apoderado de la parte demandada y en su lugar dejar en firme el auto que libra mandamiento de pago, ya que como se advierte en el recurso propuesto por la parte pasiva no se esboza ningún argumento que ponga en duda los elementos del título valor como documento claro, expreso y exigible, que de las obligación contenidas en el contrato mismo se desprenden el reconocimiento de los cánones adeudados desde marzo 2017 hasta septiembre 2020, cuestión que atiende a la realidad económica del proceso ejecutivo en curso.

SOLICITUD DE ADICIÓN AL MANDAMIENTO DE PAGO:

Sea la oportunidad señor juez de solicitar que su Despacho adicione y reconozca los cánones de arrendamiento desde marzo de 2017 hasta febrero de 2022 y de forma sucesiva con los ajuste autorizados para cada año de acuerdo con lo estipulado en el artículo 20 de la ley 820 de 2003 y hasta que exista sentencia en donde cese el incumplimiento de la acreencia por canon de arrendamiento adeudados por la parte pasiva y establecidos en el titulo valor.

Lo anterior con la finalidad de que en justicia su despacho ejecute lo efectivamente adeudado entre las partes procesales, permitiendo poner fin y evitar así un posterior litigio de la misma naturaleza en razón a los principios procesales de Concentración, real y efectivo acceso a la justicia, economía procesal y unidad de materia.

Atentamente,



SEBASTIAN CAMILO RIOS SANCHEZ.,

C. C. No. 1.118.555.187 de Yopal.

T. P. No. 300.696 C. S. de La Judicatura.



JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

TRASLADO SECRETARIAL ARTÍCULO 319 DEL C.G.P.

Teniendo en cuenta el recurso de reposición que antecede se fija en lista de traslados:

Hoy 24 de febrero de 2022 a las 8:00 a.m.
Inicia el día 25 de febrero de 2022 a las 8:00 a.m.
Vence el día 01 de marzo de 2022 a las 5:00 p.m.

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
SECRETARIA