WILLDER HUMBERTO TORRES LEON
ABOGADO

Señores
JUZGADO CINCUENTA y UNO (51) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo 2021-0786.
DEMANDANTE: RV INMOBILIARIA SA
DEMANDADO: COPYPLOTTER SERVICES SAS y Otros

ASUNTO: Recurso de Reposición– Auto del 22 de noviembre de 2021 – Libra Mandamiento de Pago

WILLDER HUMBERTO TORRES LEON, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado portador de la Tarjeta Profesional No.146.705 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de la demandada COPYPLOTTER SERVICES S.A.S. entidad legalmente constituida con Nit 900.653.447-5, conforme poder que se anexa con el presente recurso, respetuosamente me permito manifestar por medio del presente que, encontrándome dentro del término legal contemplado en el Articulo 318 del C. G. del P., interpongo recurso de **REPOSICIÓN** contra del Auto de fecha 22 de noviembre de 2021, "Auto que Libra Mandamiento Ejecutivo", notificado a mí representada el día 05 de mayo de 2022 mediante correo electrónico, tal y como consta en el mismo, con el objeto que se REVOQUE en su totalidad y en su lugar se niegue por falta de título ejecutivo, con fundamento en las siguientes razones:

RAZONES DE REVOCATORIA DEL MANDAMIENTO EJECUTIVO

El Titulo Ejecutivo:

El proceso ejecutivo tiene su fundamento en la efectividad del derecho que tiene el demandante de reclamar del ejecutado el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario e indispensable entrar a revisar en primer término el fundamento de la misma, esto es, el Título Ejecutivo.

La doctrina, desde vieja data, se ha preocupado de emitir conceptos en torno al título ejecutivo. En gran parte la jurisprudencia ha contribuido a dicha conceptualización, en la medida que el ejecutivo ha sido uno de los procesos más antiguos y de mayor aplicación en los estrados judiciales.

Para el tratadista colombiano DEVIS ECHANDIA, el título ejecutivo es el documento o los documentos auténticos que constituyen plena prueba, en el cual o de cuyo conjunto consta la existencia a favor del demandante y a cargo del demandado, de una obligación expresa, clara y exigible, que además debe ser liquida si se trata de pago de sumas de dinero, y que reúna o reúnan los requisitos de origen y forma que exige la ley. (Compendio de Derecho Procesal Civil, Tomo III, Bogotá, 1972).

En el caso de los contratos de arrendamiento de locales comerciales y de otro tipo de inmuebles diferentes a la vivienda urbana, no existe una ley que los revista de mérito ejecutivo, lo que obliga a que el contrato de arrendamiento deba cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que encontramos en el artículo 422 del código general del proceso.

El citado Artículo 422 del Código General del Proceso establece las condiciones formales y de fondo que debe reunir un documento para que de él se pueda predicar la existencia de título ejecutivo:

Las condiciones formales atañen a que los documentos que integran el título sean atenticos, y que emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o

Calle 12 B No. 8A-03 Oficina 211
Teléfonos: 284 3542 Móvil: 311 227 1850
Correo electrónico: willdertorrresl@gmail.com
Bogotá D.C. - Colombia:

Escaneado con CamScanner

tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.

Las condiciones de fondo, buscan que en los documentos que sirven de base para la ejecución aparezcan consignadas obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, y que sean liquidas o liquidables por simple operación aritmética, en el caso de obligaciones pagaderas en dinero.

Frente a estas calificaciones, ha señalado la doctrina, que por EXPRESA debe entenderse cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título. En el documento que la contiene debe ser nítido el crédito, deuda que allí aparece; tiene que estar expresamente declarada, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones.

La obligación es CLARA cuando además de expresa aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido.

La obligación es EXIGIBLE cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición. Dicho de otro modo la exigibilidad de la obligación se refiere, a la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento.

En otras palabras, el proceso ejecutivo tiene su origen en la obligación clara, expresa y exigible contenida en el Título Ejecutivo cuyo titular es el acreedor o ejecutante; y tiene por finalidad asegurarle a este la satisfacción de su acreencia mediante la utilización de medios coercitivos legítimos y legales.

En este sentido, el Contrato de Arrendamiento que se aporta como sustento de la presente ejecución, **NO** contiene una obligación actualmente CLARA, EXPRESA y EXIGIBLE a cargo de los demandados, y por ende, NO PRESTA MERITO EJECUTIVO, en razón del siguiente análisis:

1- Se estableció en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 28 de marzo de 2014, que se concedía el goce del inmueble para destinarlo a un uso diferente al de vivienda urbana, en este sentido conforme lo manifestado anteriormente, se tiene que para que el contrato preste merito ejecutivo no basta que se estipule en una clausula como en este caso la "Décimo Segunda" y "Décimo Cuarta", que el "contrato preste merito ejecutivo", sino que además debe reunir los requisitos de forma y de fondo que se señalan en el citado Artículo 422 de la Ley 1564 de 2016.

2- En este sentido, al hacer un estudio entre las cláusulas del contrato y las pretensiones de la demanda, tenemos que entrar a revisar si la obligación es expresa conforme las cualidades que debe tener el citado contrato para considerarse título valor, y en este sentido resulta claro que la supuesta deuda que reclama la parte demandante no es nítida y no está expresamente declarada en el contrato, sino que parte de una suposición, pues se alega y reclama obligaciones inexistentes, toda vez que conforme los hechos que narro a continuación, mi representada no adeuda ningún canon por concepto del contrato de arrendamiento en cuestión:

   a. En el mes de abril del año 2020, mi representada empezó a retrasarse con los pagos del canon de arrendamiento acordado en el contrato, en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional dentro del Decreto de Emergencia Sanitaria derivada del COVID 19, lo cual, se tiene por un hecho notorio que no tiene la necesidad de probarse, esto en razón a que la actividad comercial desarrollada por mi mandante en el local objeto de arriendo, no fue posible que se continuara ejerciendo, es decir no se pudo hacer uso, ni goce, ni disfrute del local objeto de arrendamiento.

   b. En razón de lo anterior, al no poder ejercer mi representada la actividad comercial que venía desarrollando, no tuvo ingresos en esos periodos, generando así graves

Escaneado con CamScanner

pérdidas económicas, entrando en cesión de pagos a los proveedores de servicios y en los cánones de arrendamiento, pues no hubo liquidez y en prelación de créditos decidió en primer lugar pagar las nóminas de los empleados dada la prioridad que tienen estas obligaciones, así como las obligaciones fiscales.

c. Por lo anterior, la inmobiliaria demandante reclamó ante la aseguradora "Cubrifianza SAS", el siniestro por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio del año 2020, y esta última entidad, comunicó de manera telefónica a mi poderdante que en razón al incumplimiento conforme la cláusula "Séptima" del contrato, se tenía por terminado el contrato de arrendamiento y que se debía restituir el inmueble cuanto antes, así como proceder a pagar todas las obligaciones pendientes a la fecha del 30 de junio de 2020, tal y como se puede apreciar en parte, con lo indicado a través de correo electrónico con asunto *"NOTIFICACIÓN COBRO PRE JURÍDICO CELEBRADO ENTRE COPYPLOTTER SERVICES SAS…. Y RV INMOBILIARIA"*, el cual se anexa al presente recurso.

d. En respuesta a la petición de pagar los cánones adeudados a la fecha del 30 de junio de 2020 y hacer la entrega material del local, los días 28 de Mayo de 2020 y 26 de junio de 2020, mediante correo electrónico, mi mandante suplico por un acuerdo de pago a fin de pagar la obligación obteniendo un descuento del cincuenta por ciento (50%), dada la situación de fuerza mayor que sobrevino con el confinamiento ordenado por el Gobierno Nacional.

e. Esta propuesta fue aceptada por la RV Inmobiliaria y la aseguradora Cubrifianza indicando tener aval del propietario del inmueble para realizar dicha concesión, tal y como consta en el escrito anexo a este recurso, motivo por el cual el día 13 de julio de 2020 enviaron a mi representada un desprendible para el pago de estas obligaciones, las cuales se pagaron el mismo día 13 y 14 de julio de 2020, quedando al día con el pago de cualquier obligación contraída y derivada de dicho contrato de arrendamiento, el cual como indique solo existió hasta el día 30 de junio de 2020.

f. De otra parte, el local fue desocupado el día 30 de junio de 2020, tal y como se acordó vía telefónica con la aseguradora, motivo por el cual, a través de correo electrónico de fecha 30 de junio de 2020, se le indicó el inicio de entrega del inmueble a la inmobiliaria y a la aseguradora, quienes de manera ambigua a través de correo indicaron que remitían la entrega a funcionarios de la aseguradora.

g. De manera sorpresiva y habiendo llegado a un acuerdo de pago y habiendo indicado que el local estaba a disposición para la entrega desde el día 30 de junio de 2020, mediante correo electrónico de fecha 03 de julio de 2020, un funcionario de la aseguradora Cubrifianza, confirmó el descuento que se había acordado para el pago de las obligaciones enunciadas anteriormente en el literal **e.** de este recurso, y de manera sorpresiva anunció que el día primero de julio de 2020 habían radicado en contra de mi mandante una demanda de cobro ejecutivo por los cánones en mora y la demanda de restitución para la entrega del inmueble, circunstancia bastante curiosa, pues para que demandar si mi poderdante no se estaba negando a la restitución del inmueble, por el contrario se estaba suplicando que tomaran la entrega del mismo.

h. Como quiera que mi poderdante insistió llamando a la aseguradora y a la inmobiliaria para que acudieran a recibir el local y estos respondían con evasivas, el día 30 de julio de 2020 se envió un nuevo correo electrónico tanto a la aseguradora como a RV Inmobiliaria, dando respuesta al correo del 03 de julio realizado por la aseguradora insistiendo en que recibieran el local; sin embargo, ni de manera telefónica ni escrita emitieron ninguna respuesta para citar a mis apoderados y así realizar la entrega del inmueble.

Hacemos especial énfasis en el hecho de que todas las comunicaciones enviadas tanto a RV Inmobiliaria como a Cubrifianza, se enviaron a más de seis (6) contactos de dichas entidades entre agentes comerciales, directores de oficina y abogados quienes tenían toda la facultad y deber de dar respuesta oportuna a la petición de

Escaneado con CamScanner

Entrega del Inmueble y no solamente limitarse a reclamar los cánones de arrendamiento vencidos; tal y como se puede observar en los Anexos.

i. Por lo anterior, obran con temeridad y mala fe tanto RV INMOBILIARIA, como la aseguradora CUBRIFIANZA SAS, al indicar que se adeudan cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año 2020, pues, para estas fechas el contrato de arrendamiento ya se había dado por terminado, el local se había desocupado y si bien es cierto no se había realizado la entrega del mismo, esto no es por culpa imputable a mi mandante, sino a la culpa exclusiva de la parte demandante, pues se negaron de manera negligente a recibir las llaves del local, pues pese a que de manera insistente tanto por correo electrónico y vía telefónica se les requirió para que recibieran el inmueble, estos siempre fueron evasivos, indicando siempre que un funcionario iba a llamar a mi representada para ponerse de acuerdo el día y la hora para hacer la entrega del local, pero pasaban las semanas y nunca llamaban, por lo que la culpa en la demora en la entrega insisto, no es imputable a mi poderdante, sino a los demandantes, quienes han obrado de mala fe como puede observarse en los correos electrónicos anexos y en especial en el acta de entrega del local, donde se evidencia que RV Inmobiliaria siempre ha obrado con mala fe, queriendo inducir en error a mi mandante para beneficiarse de pagos por concepto de cánones de arrendamiento inexistentes, tal y como quedó descrito en dicha acta la cual mi mandante se negó a firmar haciendo las observaciones respectivas.

3- En cuanto al requisito de la claridad del título valor, esto es que la obligación sea entendible que no se preste para confusiones, vemos que el contrato no ofrece tal claridad, pues por tratarse de un contrato de arrendamiento sus cláusulas dan lugar a interpretaciones que pueden ser confusas o ambiguas y además pueden amañarse de manera abusiva y arbitraria como en el presente caso, donde RV Inmobiliaria acude con temeridad y abuso del derecho reclamando obligaciones inexistentes desconociendo los acuerdos frente a la terminación del contrato y el pago de las obligaciones que se realizaron.

4- Por último y en cuanto a que el título valor debe ser exigible, el citado contrato de arrendamiento no cumple con esta condición, dado que no existe obligación alguna pendiente de pago y menos que se haya cumplido fecha límite para hacerla exigible, dado que como lo indique anteriormente, las obligaciones de pago en que mi mandante incurrió en mora fueron satisfechas y pagadas conforme el acuerdo verbal y ratificado a través de correos electrónicos trece días después de haberse dado por terminado el contrato de arrendamiento, lo cual ocurrió el 30 de junio de 2020 y los pagos realizados el 13 y 14 de julio de 2020.

5- De otra parte, la parte demandante ha iniciado en varios juzgados el mismo proceso, pero le han rechazado la demanda por cuanto el contrato no constituye título ejecutivo autónomo.

Así las cosas, resulta forzoso concluir que el contrato de arrendamiento acompañado en el caso que nos ocupa como Título Ejecutivo, carece por completo de eficacia jurídico procesal para el cobro por la vía ejecutiva de los supuestos cánones de arrendamiento que no se causaron, ya que el contrato se terminó en el día 30 de junio de 2020, como se demuestra con los folios anexos y de igual manera se pagaron todas las obligaciones derivadas del mismo, en consecuencia, NO PRESTA MERITO EJECUTIVO por no contener una obligación EXPRESA, CLARA y EXIGIBLE a cargo de los demandados.

PETICION

Por lo anterior, solicito muy respetuosamente al Despacho se sirva REVOCAR Auto de fecha 22 de noviembre de 2021, Auto de Mandamiento Ejecutivo impugnado, y en su lugar, NEGAR dicho mandamiento ejecutivo y condenar a la parte demandante a pagar costas y perjuicios.

Calle 12 B No. 8A-03 Oficina 211
Teléfonos: 284 3542 Móvil: 311 227 1850
Correo electrónico: willdertorresl@gmail.com
Bogotá D.C. - Colombia:

Escaneado con CamScanner