

Señor:
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.
E. S. D.

REFERENCIA: PODER PARA ACCIÓN EJECUTIVA.
DEMANDANTE: DJM3 S.A.S
DEMANDADO: HATO VERDE S.A.S
RADICADO: 110014003-009-2022-00914-00

JOSE ROBERTO JUNCO VARGAS, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la C.C. No. 19.413.991 de Bogotá, abogado en ejercicio, distinguido con la T.P. No. 40.886 del C. S. de J, actuando en nombre y representación de la sociedad HATO VERDE S.A.S., identificada con el NIT. 900.464.405-5, con domicilio social en la ciudad de Bogotá, legalmente representada por RODRIGO UMAÑA MENDOZA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.888.055 de Bogotá D.C., según poder conferido en legal forma, a ustedes comedidamente me dirijo con el fin de manifestar que me hago presente al proceso y darme por enterado de la existencia del proceso y de la acción ejecutiva y en oportunidad, presento ampliación al recurso de REPOSICIÓN contra su providencia de mandamiento de pago que emite en este proceso de fecha 30 de septiembre del presente año, por cuanto no se reúnen los presupuestos establecidos en la norma del artículo 422 del CGP y lo constitutivo a excepción previa de falta de competencia.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

El recurso lo circunscribo a aspecto que podrían constituir excepción previa y aspectos sustanciales de constitución de título ejecutivo.

Primeramente debo manifestar que en este caso existe unas dos causales de excepción previa, la primera de ellas, es lo relativo a la falta de competencia.

Es que en este caso, se determina por el fuero de la competencia por el lugar de domicilio de la parte demandada, que es el general que rige el procedimiento. Considero que el Juzgado no se detuvo en el análisis de la calificación de la demanda, pues si lo hubiera hecho, fácilmente se podía concluir que el lugar del domicilio de la demandada es la ciudad de Zipaquirá o en su defecto, la ciudad de CHÍA. Así aparece del certificado de existencia y representación legal que tuvo que aportar la demandante con la demanda y que ahora allego como anexo para esta impugnación.

En el contrato de arrendamiento no aparece un domicilio especial que las partes hayan pactado para conocer de este caso luego se aplica el criterio legal general del fuero del domicilio del demandado, que es el que refleja del certificado de existencia y representación.

Imagino que el título ejecutivo es un contrato de arrendamiento celebrado entre la parte actora a título de arrendadora y mi representada en calidad de arrendataria.

La segunda causal de excepción es el consagrado en el artículo 100 en su numeral 7, como es el de haberse dado trámite a la demanda en un procedimiento diferente al que corresponde.

Es que en este caso, no aparece que haya una circunstancia de una obligación clara, expresa y exigible, luego el procedimiento debe ser el declarativo y no el ejecutivo.

En segundo lugar, impugno el mandamiento, bajo los rigores de que en esta caso el título ejecutivo no existe.

En principio se puede decir que el contrato de arrendamiento constituye un título ejecutivo de las obligaciones dinerarias generadas de la relación, pero es de entender que por lógica, no todas las obligaciones dinerarias constituyen base de ejecución.

La norma del artículo 422 establece cuales son los requisitos de un título ejecutivo y es que se trata de un documento que contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

En el presente caso, el juzgado no debió librar mandamiento de pago, pues al romper encontraba que no existe una obligación clara, ni mucho menos exigible.

Es que para la claridad de la obligación, el extremo ejecutante debió aportar una prueba completa en la cual se estableciera que la parte arrendataria había incumplido el contrato de arrendamiento. Aquí existió un convenio de dar por terminada la relación, no por capricho de la parte demandada o arrendataria, sino por imposibilidad de desarrollar el objeto de arrendamiento, pues el inmueble adolecía de evidentes vicios ocultos que hacían imposible su uso y explotación y así lo entendió el extremo arrendador y procedió a recibir el inmueble, con la expectativa de tasar los perjuicios que a la parte demandada o arrendataria se le habían causado.

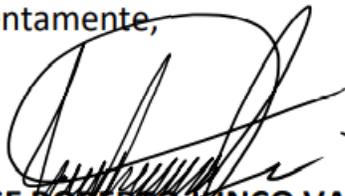
El extremo demandante en este proceso actúa de muy mala fe al instaurar una acción ejecutiva, cuando sabía de su incumplimiento al no haber respetado el convenio que se hizo de dar por terminada la relación arrendaticia y fuera de eso, así se enteró en un trámite conciliatorio, en el cual se expuso que, por el contrario, quien debía ser objeto de indemnización era el extremo arrendatario, pues la demandante procedió a arrendar un inmueble absolutamente viciado, con una acidez de sus tierras imposible de controlar, lo que constituían vicios redhibitorios latentes, lo que constituye un incumplimiento de parte del arrendador de entregar un bien en arrendamiento sin contar con las condiciones para lo que fue arrendado.

Pero independientemente de ese incumplimiento del arrendador ahora ejecutante, la obligación de pagar una supuesta cantidad de dinero a título de cláusula penal, debe ser constituida con claridad y fuera de eso, debe ser enterado y requerida a la parte demandada, para que sea una obligación exigible. Aquí no existe ninguna prueba adicional que establezca que el extremo arrendador estableció con claridad y precisión el monto de esa cláusula penal, para ser pagada en un determinado tiempo, luego no se entiende cómo el juzgado no echó de menos ese requisito elemental de configuración del título ejecutivo.

Es por lo anterior que se configura una circunstancia para que el juzgado revoque su providencia de constituir título ejecutivo y por el contrario, debe proceder a denegar el mandamiento de pago que ha promovido el extremo ejecutante.

Atentamente,

Atentamente,



JOSE ROBERTO JUNCO VARGAS

No. 19.413.991 de Bogotá

T. P. 40.886 del C.S. de la J.