

Señor

**JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAMBO**  
[j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Rad. 08433408900320190052600 – ejecutivo.**

**Demandante: LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA**

**Demandado: ALCIDES CANO TEJADA Y OTROS**

**Asunto: Recurso de reposición contra mandamiento de pago.**

**JAVIER MONTAÑO CABRALES**, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.187.147 y TP. No. 95.050 del C.S. de la Judicatura, en mi calidad de apoderado del demandado **ALCIDES CANO TEJADA** y apoderado de la señora **ROSA ELVIRA CASTAÑO ESCOBAR**, dentro del proceso de la referencia, mediante el presente escrito presento recurso de reposición contra el mandamiento de pago calendarado 28 de noviembre de 2019, por lo que solicito sea revocado por ausencia de formalidades en el título ejecutivo aportado por el demandante, por la existencia de hechos configurativos de excepciones previas y por la existencia de irregularidades que configuran nulidades procesales. Lo anterior, se expone de la siguiente manera:

#### **1. AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES EN EL TITULO**

1.1.) En la parte motiva del mandamiento de pago del 28 de noviembre de 2019 el despacho considera que sí es un TITULO EJECUTIVO el CONTRATO DE ARRIENDO LOCAL COMERCIAL que se anexa a la demanda ejecutiva presentada por LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA.

1.2) En desarrollo de lo anterior el despacho considera en el mandamiento de pago que el contrato de locación aportado es por valor de 8 millones de pesos por “*concepto de canon de arrendamiento de los meses de 05 de diciembre del 2015 hasta 05 de julio de 2016. Con fecha de creación del día 8 de septiembre de 2015, con fecha de vencimiento para el pago el día 05 de julio de 2019 del cual se desprende la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible...*”

1.3) En el aparte transcrito del mandamiento de pago el Despacho incurre en defecto fáctico al valorar el contrato por cuanto en ninguna parte del documento contentivo del contrato de arriendo aportado por el demandante se dice que las partes en litis hayan regulado los períodos que regirán el pago de los cánones. De la misma manera que no se puede confundir bimensual con bimestral ocurre lo mismo al leer el contrato, en especial la cláusula tercera que a la letra dice:

*“Cláusula tercera: Valor del canon de arrendamiento: el valor del arrendamiento se fija en la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador, dentro de los cinco primeros das (sic) de cada período contractual, y anticipadamente.”*

En ninguna parte del contrato de arriendo aportado por el demandante se aprecia que las partes hayan definido o determinado cual era el lapso temporal que regiría el pago de canon, es decir las partes no definieron la expresión “*período contractual*” de la cláusula tercera. En efecto el período contractual pactado pudo ser de días, meses calendario, bimensual, bimestral, semestral o incluso anual, pero lo cierto es que las partes en su libre declaración de voluntades nada dijeron de cual era el lapso de tiempo que regiría sus mutuas obligaciones.

1.4) Por lo anterior, se concluye que tampoco puede hablarse de mora en el pago de canon porque las partes contratantes que aquí están en litis, no pactaron en el contrato el día de vencimiento de sus obligaciones. Así, que la expresión del contrato que dice que se pagará el canon “dentro de los cinco primeros días de cada período contractual” es indeterminada porque no se definió el período de tiempo en que se causaría el canon.

1.5) Si bien es cierto que se estableció una vigencia anual para el contrato de arriendo desde el 16 de septiembre de 2015 hasta el 16 de septiembre de 2016 lo cierto es que tampoco las partes señalaron que el período contractual quedaba fijado por la vigencia anual del contrato de tal forma que la cláusula tercera se pudiera entender así: “dentro de los cinco primeros días de cada vigencia anual del contrato”. Esta interpretación tampoco reñiría con la interpretación del mandamiento de pago que erradamente considera que el pago del canon es dentro de los cinco primeros días de cada mes, pero nada impide la interpretación dada inicialmente en este párrafo y esto hace la cláusula tercera sea equívoca y contraria a la exigencia de la obligación expresa y clara que debe existir en un título ejecutivo como manda el art. 422 del CGP.

1.6) Para confirmar lo anterior, fijese que el juzgado con el mandamiento afecta del principio de congruencia porque en ninguna parte del escrito de demanda se afirma cual es el período contractual que las partes pactaron para regular el pago del canon, lo anterior es así porque las partes no lo pactaron, de esta forma el juzgado concede algo que no se pidió en la demanda ni se dice en ella, ni se colige del contrato aportado. De esta forma, el despacho supone o asume que el período contractual pactado era mensual y que vencía el 5 de cada mes calendario, pero lo cierto, es que al contrato aportado no se le puede hacer decir algo que no dice ya que ni siquiera en el mismo contrato se concreta el período contractual. Lo cierto, se repite, es que las partes no determinaron el período contractual que regía el pago del canon.

1.7) Bien dice el art. 422 del Código General del Proceso que “podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él...”, a ello se agrega que el despacho considera en su mandamiento de pago que un título ejecutivo debe contener una obligación actualmente exigible.

1.8) Sobre los anteriores requisitos del título ejecutivo la doctrina señala que no son palabras sin sentido, sino que ellas están completamente definidas en el ámbito jurídico, es así que la doctrina al señalar sobre el requisito de que el título ejecutivo debe constar en documento se concluye que necesariamente es un documento escrito ya que este medio probatorio es el único que puede contener una obligación clara, expresa y exigible, por lo que la expresión documento debe entenderse como el escrito donde consta la obligación y que incluso en virtud de la presunción de autenticidad se amplía a los documentos en formato electrónico.

Sobre el requisito de ser *expresa* la obligación, el tratadista Hernán Fabio López la formula en los siguientes términos:

“El ser expresa la obligación , implica un requisito que se puede entender mejor si analizamos etimológicamente el concepto. El vocablo *expresar*, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua significa “*manifestar con palabras lo que uno quiere dar a entender*” y *expreso* significa lo que es “*claro, patente, especificado*”, conceptos que aplicados al del título ejecutivo implican que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita, y en forma inequívoca de una obligación; de ahí que las obligaciones implícitas y las presuntas, salvo que la ley disponga lo contrario, no son demandables por vía ejecutiva”<sup>1</sup>

En este caso, el Despacho supone que las partes contractuales pactaron un período de pago mensual con fecha de vencimiento el cinco de cada mes calendario pero en el documento aportado no está escrita el período de pago que supone el despacho. Por lo tanto, el despacho no podía asumir un período de pago del canon porque este debe estar determinado y expresado en el escrito que se pretenda alegar como título ejecutivo, lo que no ocurre en el contrato de marras y que se convirtió en ley para los contratantes.

Respecto de que la obligación contenida en el documento debe ser clara para que sea un título ejecutivo, al respecto señala la doctrina:

“*Como complemento se exige, con redundancia, pues se acaba de ver que el ser expreso conlleva la claridad, que la obligación sea clara, es decir, que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para saber cuál es la conducta que puede exigirse al deudor. En lo anterior queda patente la intención del legislador de resaltar la nitidez de la obligación para agregar la modificación de claridad que la presupone el ser expresa.*”<sup>2</sup>

De lo anterior se comprende que la motivación del mandamiento de pago esta fundada en una agregación efectuada por el juzgador al contrato de arriendo,

1 López Blanco, Hernán Fabio. Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano. Tomo II. Bogotá. Dupré Editores. 1993, pág. 311.

2 Op. cit. Ibidem, pág. 311.

en especial, una adición a la cláusula tercera del mismo, ya que al no poder encontrar en la literalidad del contrato que la obligación sea clara y concreta, el juzgador procedió a agregar un texto que no está en el contrato, es decir, procede a afirmar que el período de pago de canon es mes calendario, la expresión de pagar “dentro de los cinco días” es una expresión incompleta porque la expresión que le sigue de “cada período contractual” no se le asignó significado en ninguna cláusula., así como en ninguna parte del contrato se dice que los tiempos de pago son mensuales. Por ello, siendo uno de los requisitos del título ejecutivo el documento escrito no puede el operador de justicia desbordar la literalidad para agregar algo que las partes no manifestaron expresamente.

1.9) Otro de los requisitos de la obligación que se pretende demandar ejecutivamente es que sea *exigible*, entendida como la obligación no sometida a plazo o condición, es decir *la obligación pura y simple* como se dice en textos de derecho civil, pero en este caso no es exigible ni tampoco *actualmente exigible* como manifiesta el juzgado en el mandamiento de pago.

Lo anterior en virtud de que las partes aquí en litis al no manifestar por escrito en el contrato de arriendo de manera expresa y clara los períodos que regulan el pago de cánones se tiene que el *dies interpellat pro homine* o día de vencimiento de una obligación no se puede determinar. Consecuencia de lo anterior es que no se puede conocer cuando las obligaciones exigidas por el demandante vencieron. Fíjese que en ninguna parte de la demanda el apoderado del demandante señala cuándo vencieron las obligaciones de dinero que pide, es el Despacho el que afirma en el mandamiento que las obligaciones van del 5 de diciembre de 2015 hasta el 5 de julio de 2016, pero el demandante en su demanda ninguna fecha da al respecto ni siquiera anota alguna fecha de vencimiento, y ello es porque en el contrato tal fecha de vencimiento no se estipuló por las partes contratantes aquí en litis.

El principio *dies interpellat pro homine* “se funda en la presunción de que el deudor queda advertido desde la celebración del contrato de que debe cumplir su obligación a más tardar al vencimiento del plazo que él mismo ha convenido”<sup>3</sup>, este principio se aplica solamente a contratos, no se aplica a obligaciones donde el deudor no ha intervenido (art. 1608-3 Código Civil), consecuente con esta idea está la exigencia del 422 del CGP, en el sentido de que la obligación que se demanda ejecutivamente debe constar en documento que provenga del deudor y constituya plena prueba contra él, esta exigencia encuentra su razón de ser en que es el deudor, y solo el deudor, la persona que sabe cuándo debe efectuarse el pago porque fue su voluntad la que intervino en la creación del contrato.

Por lo anterior, no se puede ir fuera del documento escrito que se pretende hacer valer como título ejecutivo ante este despacho para agregar, sea por vía de interpretación sea por vía de aplicación de una norma, aquello que las partes nunca dijeron, porque en dicho caso estaríamos ante un debate sobre un derecho incierto, que es más de un proceso declarativo que de un proceso

---

3 Ospina Fernández, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Bogotá. Editorial Temis, 1998, p 94.

ejecutivo, proceso este último que parte del supuesto de un derecho cierto por lo que goza de una gran protección normativa por estar contenido en documento con pleno mérito ejecutivo.

1.10) El Despacho en mandamiento de pago ha señalado que el documento aportado por el demandante (el contrato de arriendo) contiene una obligación *actualmente exigible*.

No consideramos que actualmente sea exigible la obligación demandada porque tal como se desprende del relato consignado en la demanda (hecho quinto) el inmueble que se dice en el contrato que fue objeto de arriendo fue entregado por el Señor ROBERTO HENRIQUE MOLINA en el mes de julio de 2016.

El anterior hecho es muy relevante, el artículo 2005 del Código Civil y aplicable a la especie de contratos a la que pertenece el aportado por el demandante dice textualmente:

*“Art. 2005. EL arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento...”*

Adicionalmente, en el contrato aportado por la parte demandante se señala en la Cláusula décima segunda lo siguiente:

*“Cláusula décima segunda. El arrendador entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios, y demás documentos (sic) necesarios para su normal desarrollo. El cual deberá entregar EL ARRENDATARIO en la misma forma en que lo recibe a paz y salvo por todo concepto”*

Según lo anterior, el demandante afirma que el inmueble objeto de arriendo entre las partes fue entregado en el mes de julio de 2016, por lo que, de acuerdo al artículo 2005 del C.C. el contrato de arriendo terminó y por lo tanto cesaron las obligaciones que emanaron del documento contentivo del contrato, de allí que no se puede afirmar que el documento contiene obligaciones *actualmente exigibles*, como se dice en el mandamiento, porque las partes dieron por terminado el contrato por mutuo acuerdo. Pero más allá de ello, al terminarse el contrato acarrea que el documento que lo contiene no tenga mérito ejecutivo sino que se convierte en documento meramente probatorio del surgimiento de una obligación, que en caso de demandarse debería recurrirse a al proceso declarativo y no al ejecutivo.

El art. 1602 del Código Civil consagra el principio *rebus sic stantibus* por el cual un contrato es ley para las partes y de la misma forma como lo crean y se someten a sus estipulaciones lo pueden deshacer posteriormente. No es otro el significado del brocardo romano: *“estando así las cosas”* para señalar que las partes se atienen a lo estipulado en un determinado momento pero las partes pueden modificar lo pactado posteriormente. En el presente caso las partes deshicieron el contrato y por ende, el *mérito ejecutivo* que en un principio pudo tener el documento al comienzo de la relación negocial se trocó en un

documento *ad probationem* cuando la relación negocial terminó. Ya que lo planteado sería una responsabilidad contractual cuyo trámite es el carril declarativo.

## **2. EXISTENCIA DE IRREGULARIDAD CONSTITUTIVA DE NULIDAD PROCESAL POR FALTA DE MOTIVACION DEL MANDAMIENTO DE PAGO.**

En el mandamiento de pago y referente a la motivación normativa señala el despacho que:

*“En tal virtud y de acuerdo con lo prescrito en el art. 14 de la ley 820 de 2003 la cual dispone: “Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Código Civil y 422 y 430 y ss del Código General del Proceso es procedente librar mandamiento de pago”*

El fundamento normativo efectuado por el despacho al fundamentarse en el art. 14 de la ley 820 de 2003 es erróneo por cuanto si bien al principio del mandamiento de pago se valoró el documento aportado por el demandante como un CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL procede a aplicar el art. 14 ibídem, siendo que la ley 820 de 2003 solo rige los contratos de arriendo de vivienda urbana.

El artículo 2 de la ley 820 de 2003 señala:

*“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”*

En la cláusula primera del contrato se observa que el contenido de la prestación del demandante era conceder el uso y goce de un local comercial y en el objeto del mismo se colocó la palabra “billar”, lo que permite afirmar que el destino del contrato era mercantil. Claramente la ley 820 de 2003 rige para contratos de vivienda urbana no se aplica a contratos mercantiles, salvo el procedimiento de pago por consignación del arrendador al arrendatario que según la doctrina y jurisprudencia es el único artículo que regula la materia.

El Despacho erróneamente recurre al art. 42 de la ley 820 con el fin de otorgar mérito ejecutivo al contrato aportado por el demandante pero tal artículo es inaplicable al caso.

En materia de contratos de arriendo mercantiles hay grandes vacíos normativos. No existe norma que expresamente otorgue mérito ejecutivo a un contrato de arriendo de local comercial. Por otro lado, los artículos 518 a 524 del Código de comercio regulan el contrato de arriendo mercantil que haya sido ocupado con mismo establecimiento por el término de dos años en virtud

de la garantía otorgada al empresario-arrendatario que con su esfuerzo logra acreditar un local comercial mediante su explotación mercantil. Este es uno de los vacíos normativos que acusa la doctrina cuando se está en presencia de un contrato de arriendo donde funcione un establecimiento de comercio durante los dos primeros años, donde no operan los artículos 518 y ss del código de comercio relativos a la protección al arrendatario-empresario.

La mayoría de la doctrina apela al artículo 822 del código de comercio que permitiría aplicar los principios y normas civiles a las obligaciones y contratos de carácter mercantil. Sin embargo, a pesar de lo anterior, quedan en el tintero decretos que serían aplicables al caso de marras, tales los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983.

Uno de los temas de polémica en la doctrina sobre la aplicación de los anteriores decretos, y por lo que son más conocidos, es la discusión sobre si la expiración del término de duración estipulado en el contrato de arriendo de local comercial es una causal de terminación del mismo, en virtud del artículo 2008-2 del Código Civil, o si por el contrario, el artículo 5 del decreto 3817 de 1982 es una supresión del régimen general sobre expiración del arrendamiento establecido en el artículo 2008 del código civil

Independientemente de la anterior polémica es el hecho de que tales decretos tendrían aplicabilidad en el presente caso.

*La expedición y entrada en vigencia de los Decretos N° 3817 de 1982 y N° 2221 de 1983, implicó la coexistencia de tres (3) sistemas jurídicos independientes y autónomos para regular el contrato de arrendamiento, en función de la destinación a que era sometido el inmueble, a saber: un primer grupo de normas reguladoras del contrato de arrendamiento de vivienda urbana (Código Civil y las normas o decretos subsiguientes expedidos hasta el año 1982); un segundo grupo de normas reguladoras del contrato de arrendamiento de locales comerciales (Código de Comercio y, supletivamente, el Código Civil) y, un tercer grupo de normas reguladoras de los inmuebles con destinaciones diferentes a vivienda y local comercial, tales como parqueaderos individuales, oficinas y consultorios de profesionales liberales o independientes (Decretos N° 3817 de 1982 y N°2221 de 1983).<sup>4</sup>*

En lo referente al contrato de arriendo de vivienda urbana hoy rige la ley 820 de 2003 pero los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983 mantienen vigencia en algunos artículos y aplicabilidad en materia de contratos de arriendo de local comercial.

El punto de lo anteriormente expuesto es que el contrato aportado por el demandante fue celebrado el 8 de septiembre de 2015 y terminó en el mes de julio de 2016, además se pactó por el término de un (1) año su vigencia, es decir que dicho contrato no se rige por los arts. 518 y ss del Código de comercio, por lo que le sería aplicable el decreto 3817 de 1982 y su

4 Marín Vélez, Gustavo Adolfo. El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento en Revista OPINIÓN JURÍDICA vol. 3, No. 6 pp. 83-100 URL: [dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5237976.pdf](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5237976.pdf)

modificatorio 2221 de 1983 en aquellos artículos que mantienen su vigencia.

El decreto 3817 de 1982 rige en contratos sobre inmuebles, así dice el art. 1:

“Art 1. A partir de la vigencia del presente Decreto, el precio mensual de arrendamiento en contratos que se celebren sobre inmuebles ubicados en áreas urbanas no podrá ser superior a los siguientes porcentajes, calculados sobre el avalúo catastral del correspondiente bien arrendado, según certificación de autoridad competente: ...”

De esta forma el decreto establecía una tarifa diferencial sobre topes a cánones de contratos de arriendo sobre inmuebles.

El artículo 2 literal a) del decreto en mención establece una regla de exclusión de las normas contenidas en el decreto, de tal forma que quedaba excluido aquellos contratos sometidos al Código de Comercio, pero como se dijo los arts 518 y ss del Código de Comercio solo rigen para contratos ocupados por dos años con el mismo establecimiento comercial, por lo tanto se aplicarían las normas del decreto 3817 al caso de marras.

Posterior al decreto 3817 de 1982 se expide el decreto 2221 de 1983 que a diferencia del anterior decreto se establece un sistema único tarifario para controlar el precio o cánones de los contratos de arrendamiento sobre inmuebles. Cabe resaltar que el tope de los contratos de arriendo se calcula con base en el avalúo comercial al momento de celebrarse el contrato. En este decreto 2221 se señala al igual que el anterior que no se rigen por el mismo aquellos contratos sometidos al código de comercio. Sobre este tópico señala el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández lo siguiente:

*“Indiscutiblemente, el artículo 2 del decreto 221 es más coherente que e correspondiente del decreto 3817, y de ahí su aceptación, en lo tocante a los casos no regulados por las tarifas referidas en el artículo 1 y que, por lo tanto quedan al margen de su aplicación. Y son:*

*“a) Los contratos regulados por el Código de Comercio. Sobre este punto no hay discusión alguna, para los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuando el arrendatario ha permanecido en forma consecutiva, con un mismo negocio, por un término de dos años, por darse la renovación a que alude el artículo 518 de dicho ordenamiento, en aras de proteger al arrendatario-empresario, por formar parte del establecimiento de comercio el respectivo contrato de arrendamiento 516-5 ibídem. Sin embargo, no se puede señalar la misma claridad de concepto cuando el arrendatario no ha usado, por el mismo término de dos años, el inmueble o no le ha dado la misma destinación durante ese lapso, por cuanto la norma deja un vacío que solamente puede ser llenado por la doctrina. Creemos, en orden a mantener un sano equilibrio en las relaciones derivadas del arrendamiento de un bien inmueble. Que se ha servido para organizar una empresa, que debería abarcar desde el primer momento el contrato que se celebre para ser destinado a un establecimiento de comercio. Empero, encontramos reparos a esta posición surgidos del sentido mismo de la ley comercial, que solo concede la protección al arrendatario, para el beneficio de la renovación, a partir*



*del vencimiento del segundo año de ocupación, porque la primera etapa de vinculación no está sujeta a las normas del Código de Comercio, sino desde el momento de la renovación. En estos términos, se logra, que, en los dos primeros años impere el sistema de tarifa, como antes operaba el de congelación, y pasado ese tiempo, el de la renovación, a que se refiere el estatuto mercantil.”<sup>5</sup>*

Por lo tanto y volviendo a la motivación del despacho se tiene que incurre en *error improcedendo* cuando declara que el contrato aportado es título ejecutivo al aplicar el art. 14 de la ley 820 de 2003, que rige el arriendo de vivienda, a un contrato de arriendo de local comercial destinado al funcionamiento de un establecimiento de comercio con menos de dos años de ocupación, por lo que queda desvirtuada la norma aplicada erróneamente por el despacho, es decir el art. 14 *ibídem*.

Ya sobre el artículo 422 del CGP aplicado por el despacho para predicar mérito ejecutivo al contrato de arriendo aportado por el demandante ya manifestamos en la primera parte nuestros argumentos en contra por cuanto el documento aportado no contiene una obligación clara, expresa y exigible.

Es más, de acuerdo a lo expuesto, sobre los vacíos legales en torno del contrato de arriendo de local comercial son las mismas partes entonces las que deberían expresamente otorgar mérito ejecutivo al contrato, pero en el contrato aportado no se aprecia afirmación en tal sentido.

Respecto de la irregularidad alegada de falta de motivación, esta es considerada como una garantía del debido proceso, la garantía de motivación es un requisito de validez de las decisiones judiciales diferente de la garantía de congruencia. Aquella implica que dentro de sus providencias el operador jurídico debe explicitar el razonamiento de hecho y de derecho que lo lleva a emitir y seleccionar determinados hechos y no otros, y lo que lo lleva a seleccionar determinadas normas y no otras.<sup>6</sup> Precisamente, en el mandamiento de pago el despacho no explicita el razonamiento de derecho que lo lleva a seleccionar el artículo 14 de la ley 820 de 2003. Tampoco se explicita el razonamiento fáctico que lleve a valorar que el documento aportado por el demandante contenga una obligación clara, expresa y exigible como manda el 422 del CGP. De tal forma que la falta de motivación es una irregularidad procesal que debe ser sometida a control de legalidad en virtud de los poderes otorgados por la ley procedimental para establecer si en verdad son aplicables dichas normas citadas en el mandamiento o no aplicables y el por qué. La falta de motivación es considerada como una causal de nulidad de las providencias judiciales por lo que puede ser alegada por vía de recursos o de manera independiente, según el caso.

### **3. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES Y NO APORTE DE ANEXOS DE LEY.**

5 Bonivento Fernández, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales. Bogotá. Ediciones Librería El Profesional 12 Edición. 1997, p. 396.

6 Corte Constitucional, Sala Plena. Sent. C-491 de 2 de noviembre de 1995. Exp. No. D-884. M.P Antonio Barrera Carbonell. En el mismo sentido Corte Suprema de Justicia. Sentencia 29 de agosto de 2008. Rad. 2004-00729-01. MP. Edgardo Villamil Portilla.

Por cuanto la ineptitud de la demanda constituye un hecho contemplado como excepción previa según el art. 100-5 del CGP es alegable por vía de recurso. Uno de los requisitos de la demanda es que se acompañen los anexos de ley (art 84-5 del CGP), tal como se vió en el numeral anterior, el demandante presenta un contrato de arrendamiento de local comercial cuya vigencia fue de un año y la ocupación fue menor a un año, por lo tanto, el contrato aportado está sometido al régimen de control de precios establecido en los decretos 3817 de 1982 y el decreto 2221 de 1983. En ese sentido, el demandante con su demanda debería haber aportado el avalúo catastral del local comercial ubicado en la calle 10 No. 3B – SUR de Malambo que certifique el avalúo catastral vigente para el año 2005, fecha de celebración del contrato, ya que el art. 3 del decreto 3817 de 1982 en la parte del párrafo que no fue declarada inexecutable, se señala que el certificado de avalúo catastral es parte integral de los contratos de arrendamiento regidos por el decreto mencionado, lo señala así:

Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral ~~como el certificado de paz y salvo~~ formarán parte integrante del contrato de arrendamiento. (Aparte tachado declarado inexecutable).

Por lo tanto, esos decretos mencionados al ser normas de orden público, por regular el precio de los cánones y ser inmodificables por las partes, implica la exigencia para el demandante de demostrar la carga que le incumbe de que lo que pretende exigir no excede los topes tarifarios señalados en el decreto 3817 de 1982 reformado por el decreto 2221 de 1983, de tal forma, que consideramos que debería pedirse al demandante que aporte el certificado catastral vigente para la época de la celebración del contrato de arriendo del local que arrendó. Lo anterior es necesario porque de no hacerse implicaría que el demandado tendría que asumir dicha carga procesal en caso que se decida estudiar reclamar restituciones de dinero sobre el exceso a los topes tarifarios.

#### **4. NO APORTE DE DIRECCION ELECTRONICA DEL DEMANDANTE Y NO APORTE DE LA CALIDAD COMERCIANTE.**

El numeral 2 del artículo 291 del CGP señala:

*“2. Las personas jurídicas de derecho privado y los comerciantes **inscritos en el registro mercantil** deberán registrar en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente del lugar donde funcione su sede principal, sucursal o agencia, la dirección donde recibirán notificaciones judiciales. Con el mismo propósito deberán registrar, además, una dirección electrónica.”*

El apoderado del demandante señala en su demanda que desconoce el correo electrónico de su poderdante, sin embargo, aporta un contrato mercantil donde el demandante es propietario de un local comercial, por ende el apoderado del demandante debería aportar la dirección electrónica de su prohijado a menos que certifique que el demandante no está inscrito en la Cámara de Comercio lo que le relevaría del deber de aportar la dirección electrónica en su demanda.

Por otro lado, dado que se presentan reclamos derivados de un contrato mercantil el demandante debe aportar el certificado de cámara de comercio que demuestre que actúa en calidad de comerciante.

Adicionalmente, en caso de no haberse aportado el contrato original solicitamos, adicionalmente, que el demandante aporte el contrato de arriendo en original para permitirnos examinar el documento y tener oportunidad de objetarlo o tacharlo o desconocerlo.

## **5. HABERSE NOTIFICADO LA DEMANDA A PERSONA DISTINTA DE LA QUE FUE DEMANDADA.**

En la demanda el apoderado del demandante la dirige contra la señora ROSA ELENA CASTAÑO ESCOBAR, de la misma forma el mandamiento de pago está dirigido contra la señora ROSA ELENA CASTAÑO ESCOBAR pero en el poder otorgado hace dos años (10 de mayo de 2018) al apoderado del demandante se aprecia que fue otorgado para demandar a la señora ROSA ELVIRA CASTAÑO ESCOBAR, por lo que solicito al despacho se proceda a revocar el mandamiento de pago y se practique la notificación nuevamente en legal forma porque se estaría violando el principio de legalidad que debe regir el debido proceso. Incluso en citación para practica de notificación personal y en aviso enviado se menciona a ROSA ELENA CASTAÑO ESCOBAR como la persona a notificar.

## **6. HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE**

Como se ha demostrado al principio de este escrito, el demandante ha afirmado que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento ya fue recibido por el demandado, lo que presume que lo recibió e el mismo estado en que lo entregó, por lo tanto el contrato finalizó como señala el primer inciso del art. 2005 del Código Civil.

En tal caso el documento ya no tiene *mérito ejecutivo*, nada más tiene valor *ad probationem* y lo solicitado por el demandante se somete al tema de la responsabilidad contractual cuyo trámite es por la vía declarativa.G

## **7. Causal de nulidad procesal por indebida notificación.**

Mis mandantes recibieron cada un documento con encabezado de notificación por aviso pero en ninguno de ellos está firmado por la persona que lo elaboró, ni tampoco se identifica la persona que lo elaboró o el interesado. En virtud del principio de legalidad de las formas procesales se está violando el art. 292 del CGP que en el inciso tercero señala que la persona “*que el aviso será elaborado por el interesado*”, y por ende se estaría incurriendo en la causal de nulidad del numeral 8 del artículo 133 del CGP. En cambio las citaciones para practicar la notificación personal y que fueron enviadas a mis poderdantes si

fueron firmadas por quien las elaboró o el interesado en su práctica.

Se anexa copia escaneada del aviso enviado a mis poderdantes y copia de la citación enviada a cada uno.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Me fundo en el régimen general del contrato de arriendo del código civil, en especial arts. 1973 y ss del CC, 2005 y 2008 del CC; art.1602 del CC; art. 422, 292, 133-8 del CGP; arts 518 y ss del Código de Comercio; decreto 3817 de 1982 y el decreto 2221 de 1983.

### **PRUEBAS**

Solicito se tenga como prueba el contrato de arriendo aportado por el demandante y la demanda presentada ante este despacho.

Aporto como documental para el recurso copia de notificación por aviso de ALCIDES CANO, copia de citación de ALCIDES CANO, copia de aviso de ROSA ELENA CASTAÑO, copia de citación de ROSA ELENA

### **ANEXOS**

La mencionada en el acápite de pruebas, es decir, copia de la notificación por aviso y de las notificaciones enviadas a mis poderdantes.

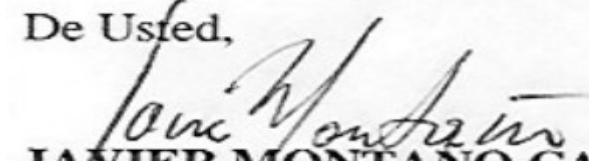
Anexo poderes para actuar de ALCIDES CANO y ROSA ELVIRA CASTAÑO.

### **NOTIFICACIONES**

El demandante, en la dirección aportada en su demanda.

Mi poderdante ALCIDES CANO TEJADA y ROSA ELVIRA CASTAÑO ESCOBAR en la calle 10 No. 9-07 local 2 Malambo o al correo [alcidescano16@gmail.com](mailto:alcidescano16@gmail.com)

El suscrito en la sede de su Despacho o al correo [javiermc77@outlook.com](mailto:javiermc77@outlook.com) correo registrado en SIRNA.

De Usfed,  
  
**JAVIER MONTANO CABRÁLES**  
**CC No. 72.187.147**  
**TP. 95.050 del C.S de la J.**



**JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE MALAMBO**  
**CALLE 11 No.14-03 BARRIO CENTRO**  
**TEL. 3885005 EXT 6037**  
**MALAMBO - ATLANTICO**

**CITACIÓN PARA DILIGENCIA**  
**DE NOTIFICACIÓN PERSONAL ARTI 291 C.G. DEL P.**

**Señor(a)**  
 Nombre: **ALCIDES CANO TEJADA**  
 Dirección **CALLE 11 No.12-41**  
 Ciudad: **MALAMBO**

**Fecha:**  
 DD MM AAAA  
 \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 Servicio postal autorizado

No. de Radicación del proceso	Naturaleza del proceso	Fecha providencia
<b>00526-2019</b>	<b>EJECUTIVO</b>	DD MM AAAA <b>28 - 11 - 2019</b>

Demandante	Demandado
<b>LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA</b>	<b>ALCIDES CANO TEJADA</b>

Sírvase comparecer a este Despacho de inmediato \_\_\_ o dentro de los 5  10 \_\_\_ 30 días hábiles siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes, con el fin de notificarle personalmente la providencia proferida en el indicado proceso.

Empleado Responsable

Nombres y apellidos

Firma

Parte interesada

Nombres y apellidos

Firma

No. Cédula de Ciudadanía

**EL CANAL DE COMUNICACION CON EL JUZGADO ES A TRAVES DEL CORREO ELECTRONICO [j03prmpalmalamo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpalmalamo@cendoj.ramajudicial.gov.co)**



**JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE MALAMBO**  
**CALLE 11 No.14-03 BARRIO CENTRO**  
**TEL. 3885005 EXT 6037**  
**MALAMBO - ATLANTICO**

**CITACIÓN PARA DILIGENCIA**  
**DE NOTIFICACIÓN PERSONAL ARTI 291 C.G. DEL P.**

**Señor(a)**  
**Nombre: ROSA ELENA CASTAÑO ESCOBAR**  
**Dirección CALLE 11 No.12-41**  
**Ciudad: MALAMBO**

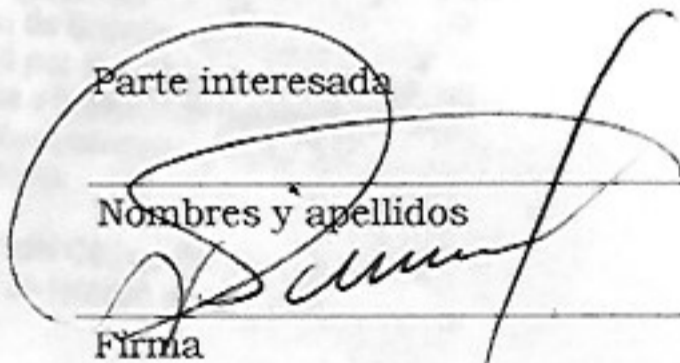
**Fecha:**  
 DD MM AAAA  
 \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
 Servicio postal autorizado

No. de Radicación del proceso	Naturaleza del proceso	Fecha providencia
<b>00526-2019</b>	<b>EJECUTIVO</b>	DD MM AAAA <b>28 - 11 - 2019</b>

Demandante	Demandado
<b>LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA</b>	<b>ALCIDES CANO TEJADA</b>

Sírvase comparecer a este Despacho de inmediato \_\_\_ o dentro de los 5 X 10\_\_ 30 días hábiles siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes, con el fin de notificarle personalmente la providencia proferida en el indicado proceso.

Empleado Responsable  
 \_\_\_\_\_  
 Nombres y apellidos  
 \_\_\_\_\_  
 Firma

Parte interesada  
  
 Nombres y apellidos  
 \_\_\_\_\_  
 Firma

\_\_\_\_\_  
 No. Cédula de Ciudadanía

**EL CANAL DE COMUNICACION CON EL JUZGADO ES A TRAVES DEL CORREO ELECTRONICO [j03prmpalmalamo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpalmalamo@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL  
CALLE 11 No14-03 BARRIO CENTRO  
TEL. 3885005 EXT 6037**

**Correo Electrónico [j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
MALAMBO- ATLANTICO**

**NOTIFICACIÓN POR AVISO  
ARTICULO 292 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

Señor(a)  
Nombre: **ROSA ELENA CASTAÑO ESCOBAR**  
Dirección **CALLE 11 No.12-41**  
Ciudad: **MALAMBO**

Fecha:  
DD MM AAAA  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Servicio postal autorizado

No. de Radicación del proceso	Naturaleza del proceso	Fecha providencia DD MM AAAA
<b>00526-2019</b>	<b>EJECUTIVO</b>	<b>28 - 11 - 2019</b>

Demandante	Demandado
<b>LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA</b>	<b>ALCIDES CANO TEJADA Y OTRO</b>

Por intermedio de este aviso le notifico la providencia calendada el día 28 mes 11 año 2019, donde se admitió la demanda \_\_\_\_\_, profirió mandamiento de pago **X**, ordenó citarlo \_\_\_\_\_ o dispuso, proferida en el indicado proceso.

Se advierte que esta notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la FECHA DE ENTREGA de este aviso.

PARA NOTIFICAR AUTO ADMISORIO DE DEMANDA O MANDAMIENTO DE PAGO

Anexo: Copia informal: De la demanda y sus anexos y Mandamiento de pago

El canal de comunicacion con el juzgado es a través del Correo Electrónico [j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Empleado Responsable

\_\_\_\_\_  
Nombres y apellidos

\_\_\_\_\_  
Firma

VLADIMIR FERRER ROSALES  
ABOGADO

**JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL**  
**CALLE 11 No14-03 BARRIO CENTRO**  
**TEL. 3885005 EXT 6037**  
**Correo Electrónico [j03prmpal Malambo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpal Malambo@cendoj.ramajudicial.gov.co)**  
**MALAMBO- ATLANTICO**

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**  
**ARTICULO 292 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

**Señor(a)**  
Nombre: **ALCIDES CANO TEJADA**  
Dirección **CALLE 11 No.12-41**  
Ciudad: **MALAMBO**

**Fecha:**  
DD MM AAAA  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
Servicio postal autorizado

No. de Radicación del proceso	Naturaleza del proceso	Fecha providencia
<b>00526-2019</b>	<b>EJECUTIVO</b>	DD MM AAAA <b>28 - 11 - 2019</b>

Demandante	Demandado
<b>LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA</b>	<b>ALCIDES CANO TEJADA Y OTRO</b>

Por intermedio de este aviso le notifico la providencia calendada el día 28 mes 11 año 2019, donde se admitió la demanda \_\_\_\_\_, profirió mandamiento de pago **X**, ordenó citarlo \_\_\_\_\_ o dispuso, proferida en el indicado proceso.

Se advierte que esta notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la FECHA DE ENTREGA de este aviso.

PARA NOTIFICAR AUTO ADMISORIO DE DEMANDA O MANDAMIENTO DE PAGO

Anexo: **Copia informal: De la demanda y sus anexos y Mandamiento de pago**

**El canal de comunicacion con el juzgado es a través del Correo Electrónico**  
**[j03prmpal Malambo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpal Malambo@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

Empleado Responsable

\_\_\_\_\_  
Nombres y apellidos

\_\_\_\_\_  
Firma



Señora

**JUEZ TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE MALAMBO**

[j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Rad. 526-2019 Ejecutivo**

**Demandante: LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA**

**Demandado: ALCIDES CANO TEJADA Y OTROS**

**Asunto: Poder**



**ROSA ELVIRA CASTAÑO ESCOBAR**, mayor de edad y de esta vecindad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, mediante este escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente a **JAVIER MONTAÑO CABRALES**, abogado, identificado con cédula de ciudadanía 72.187.147 y T.P. 95.050 del C.S de la Judicatura con el fin de que ejerza mi defensa dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda con todas las facultades legales, en especial, sustituir, reasumir, interponer recursos, presentar excepciones y las demás facultades legales consagradas en el código general del proceso que sean necesarias para mi defensa.

Para efectos del artículo 5 del decreto 806 de 2020 manifiesto que el correo del suscrito para recibir notificaciones es [alcidescano16@gmail.com](mailto:alcidescano16@gmail.com) y el correo de mi apoderado es [javiermc77@outlook.com](mailto:javiermc77@outlook.com) correo registrado en SIRNA.

Solicito reconocer personería a mi apoderado en los términos y con los fines conferidos en el presente poder.

De Usted, atte.,

  
**ROSA ELVIRA CASTAÑO ESCOBAR**  
CC No. 21.934.086 de Puerto Berrío

Acepto,

**JAVIER MONTAÑO CABRALES**  
CC 72.187.147  
TP 95.050 del C.S de la J

10 2 DIC 2020

IVA 19%

SE REALIZA LA PRESENTE DILIGENCIA  
A INSTANCIA DE LA PARTE INTERESADA

**PRESENTACIÓN PERSONAL**

A 10<sup>2</sup> de diciembre de 2020 ante MARIBEL CAMARGO CAMARGO, Notaria Única del Círculo de Majambo, se presento ROSA ELVIRA CASTAÑO ESCOBAR mayor de edad con cedula 21.934.086 Expedida en PUERTO BERRIO. Dijo que la firma puesta al pie del mismo es de su puño y letra y la misma que acostumbra usar en sus actos públicos y privados.

HUELLA



DEDO

En constancia firma

MARIBEL CAMARGO CAMARGO  
NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE MALAMBO

EL (LOS) OTORGANTE  
ESTAMPO (ARON) LA HUELLA  
DACTILAR DEDO INDICE,  
DE MANO DERECHA

N  
U  
M

SEGUN ART. 3 DE LA RESOLUCIÓN 6467 DEL 2015 DEL DE LA SNR, LA PRESENTE AUTENTICACION SE REALIZA POR SISTEMA TRADICIONAL DEBIDO A:

- 1- IMPOSIBILIDAD DE CAPTURAR EN LA HUELLA.....
- 2- DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO.....
- 3- FALLA ELECTRICA.....
- 4- FALLA EN EL SISTEMA.....
- 5- IDENTIFICACIÓN CON DOCUMENTO DISTINTO A LA CEDULA DE CIUDADANIA.....



ROSA ELVIRA CASTAÑO ESCOBAR  
CC No. 21.934.086 de Puerto Berrío

Señora

**JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE MALAMBO**

[j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co)



**Rad. 526-2019 Ejecutivo**

**Demandante: LUIS GONZALO RAMIREZ MONTOYA CC No. 70.696.603**

**Demandado: ALCIDES CANO TEJADA Y OTROS**

**Asunto: Poder**

**ALCIDES CANO TEJADA**, mayor de edad y de esta vecindad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, mediante este escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente a **JAVIER MONTAÑO CABRALES**, abogado, identificado con cédula de ciudadanía 72.187.147 y T.P. 95.050 del C.S de la Judicatura con el fin de que ejerza mi defensa dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda con todas las facultades legales, en especial, sustituir, reasumir, interponer recursos, presentar excepciones y las demás facultades legales consagradas en el código general del proceso que sean necesarias para mi defensa.

Para efectos del artículo 5 del decreto 806 de 2020 manifiesto que el correo del suscrito para recibir notificaciones es [alcidescano16@gmail.com](mailto:alcidescano16@gmail.com) y el correo de mi apoderado es [javiermc77@outlook.com](mailto:javiermc77@outlook.com) registrado en SIRNA.

Solicito reconocer personería a mi apoderado en los términos y con los fines conferidos en el presente poder.

De Usted, atte.,

*Alcides cano tejada.*  
**ALCIDES CANO TEJADA**  
**CC No.71.450.598 de Maceo (Antioquia)**

Acepto,

**JAVIER MONTAÑO CABRALES**  
**CC 72.187.147**  
**TP 95.050 del C.S de la J**

02 DIC 2020

IVA 19%

SE REALIZA LA PRESENTE DILIGENCIA  
A INSISTENCIA DE LA PARTE INTERESADA

PRESENTACIÓN PERSONAL

A 02 de diciembre de 2020 ante MARIBEL CAMARGO CAMARGO, Notaria Única del Círculo de Malambo, se presento ALCIDES ANTONIO CANO TEJADA mayor de edad con cedula 71.450.598 Expedida en MACEO. Dijo que la firma puesta al pie del mismo es de su puño y letra y la misma que acostumbra usar en sus actos públicos y privados.

HUELLA



DEDO

EL (LOS) OTORGANTE  
STAMPO (ARON) LA HUELLA  
ACTILAR DEDO INDICE  
DE LA MANO DERECHA

En constancia firma Alcides Cano Tejada

MARIBEL CAMARGO CAMARGO  
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE MALAMBO

NUM

SEGUN ART. 3 DE LA RESOLUCIÓN 6467 DEL 2015 DEL DE LA SNR, LA PRESENTE AUTENTICACION SE REALIZA POR SISTEMA TRADICIONAL DEBIDO A:

- 1- IMPOSIBILIDAD DE CAPTURAR EN LA HUELLA.....
- 2- DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO.....
- 3- FALLA ELECTRICA.....
- 4- FALLA EN EL SISTEMA.....
- 5- IDENTIFICACIÓN CON DOCUMENTO DISTINTO A LA CEDULA DE CIUDADANIA.....

