

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., catorce (14) de julio de dos mil veinte (2020)

Expediente: 2017-0074

En virtud de lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso y tomando en consideración que no hay pruebas que practicar, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada, para lo cual cuenta con los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. La FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO ARRIENDOS TITAN PLAZA presentó demanda ejecutiva de mayor cuantía con el fin de que se librara mandamiento de pago contra DAYCO FASHION S.A.S y RAFAEL COHEN COHEN, por los montos contenidos en la demanda (fl. 37 a 41).

2. En auto de 9 de marzo de 2017 se libró la orden de apremio, de la cual se notificaron los demandados por conducto de curador *ad-litem*, quien contestó la demanda y propuso la excepción previa de “*indebida representación del demandante*”, que en auto de 29 de noviembre de 2019 no se tuvo en cuenta, por cuanto debió proponerse mediante reposición contra el mandamiento de pago según lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 442 del CGP.

Así mismo, formuló la excepción de mérito que denominó “*ausencia de integración de título ejecutivo complejo*”, de la cual se corrió traslado a la parte actora con pronunciamiento, quien adujo que el extremo pasivo alegó que debía integrarse la certificación de ventas por parte del arrendatario para determinar el valor variable del canon de arrendamiento, para que pueda ser exigible como un título ejecutivo complejo, sin embargo, estima que la inexistencia del reporte de ventas no puede utilizarse como excusa para eximirse del pago del canon de arrendamiento fijo que fue pactado, puesto que éste es el que únicamente se está cobrando (fls.47, 48, 149, 151 a 154, 158 y 159).

II. CONSIDERACIONES

1. Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, como lo son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, se hallan verificados en el expediente y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado (artículo 29 de la Constitución, artículos 20, 75 a 84, 422 y siguientes del Código General del Proceso).

2. El inciso 2° de artículo 278 del Código General del Proceso, prevé que se puede proferir sentencia anticipada “*cuando no hubiere pruebas por practicar*”, en dicho sentido, como en el caso concreto no existen pruebas por practicar, habida cuenta que las partes sólo pidieron tener en cuenta las pruebas documentales que fueron anexadas oportunamente por cada una de ellas, se debe proferir fallo sin más trámites procesales, dándole prevalencia a los principios de celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia precisó:

“... los juzgadores, en el momento cuando adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, han de proferir fallo definitivo sin más trámites, por innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso”¹

3. Es indiscutible que en nuestra legislación positiva, el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación contra el demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar y sin acudir a juicio mental alguno respecto de los elementos que la integran.

En dicho sentido, el artículo 422 del Código General del Proceso consagra que: *“Pueden 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o 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.”*

De esta manera, se advierte que el contrato de arrendamiento de local comercial, cumple con las exigencias dispuestas en el artículo antes citado ya que es un acuerdo entre las partes, en el cual se

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4532-2018. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

pactó el valor del arriendo, el plazo por el cual se arrendaría el inmueble, las obligaciones de las partes y demás cláusulas que son necesarias y con los condicionamientos establecidos en el artículo 14 de la ley 820 de 2003, aplicable por analogía al arrendamiento de locales comerciales abriendo con ello la posibilidad para el actor, de ver satisfecha la acreencia reclamada. Además, goza de la presunción de autenticidad normada en el inciso 4º del artículo 244 del C.G.P.

4. En ese orden de ideas, se examinará la excepción de mérito formulada por el curador *ad-litem* denominada “ausencia de integración de título ejecutivo complejo”, para determinar si la misma tiene la virtualidad de enervar las pretensiones.

El auxiliar de la justicia manifestó que en la cláusula 3.1 del contrato, se estipula que el canon mensual de arrendamiento está compuesto por el monto básico más el 5% del valor de las ventas mensuales, y a su vez en el párrafo se dispuso que el arrendatario entregaría al arrendador el reporte de ventas mensuales del establecimiento de comercio certificadas por el revisor fiscal, por lo cual, para determinar el monto total del arrendamiento mensual y el IVA, debieron aportarse las certificaciones de venta del arrendatario y por ser éste de naturaleza comercial era necesario generar la respectiva factura de venta de conformidad con el numeral 15 del artículo 476 del Estatuto Tributario.

Agregó también que el título ejecutivo contractual es por naturaleza complejo, por lo que la obligación se deduce de varios documentos que forman unidad jurídica, y en el caso concreto no se aportaron las certificaciones de venta del establecimiento de comercio y las facturas de venta, documentos necesarios para determinar el monto exacto del canon de arrendamiento y del respectivo IVA, por lo que no existe claridad respecto del monto realmente adeudado (fl.151 a 154).

Por su parte, la actora refirió que solamente se está cobrando el monto fijo que fue pactado en el contrato de arrendamiento y que la inexistencia de los documentos alegados por los demandados no los exime del pago de la obligación (fls.158 y 159).

Para abordar dicha excepción, es menester tener en cuenta que el título ejecutivo puede ser singular o complejo: el primero, se constituye por un documento único y el segundo, se integra por un conjunto de documentos que deben ser allegados con la demanda para valorarse en conjunto y establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante, en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso.

Con la demanda se aportó el contrato de arrendamiento de local comercial adiado el 15 de enero de 2012, en el cual FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TITAN PLAZA arrienda a favor de la

sociedad ejecutada el local identificado con el número 2-10, con un canon de arrendamiento compuesto del valor básico más el 5% del valor de las ventas netas mensuales, para lo cual en la cláusula 3.1 se dispuso que:

“A. durante los dos primeros años de ejecución del contrato contados a partir de la apertura del centro comercial el canon de arrendamiento será la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DIECISEIS MIL CUATROSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$32’016.400).

B. A partir del tercer año de ejecución contados a partir de la apertura del centro comercial el canon de arredramiento será la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIETOS PESOS MONEDA LEGAL (\$34’479.200).

C. Para el cuarto año de ejecución del contrato contado a partir de la apertura del centro comercial el canon de arrendamiento será el canon mensual básico del año anterior más el incremento del IPC adicionado en dos (2) puntos porcentuales, y así sucesivamente hasta el vencimiento del término de este contrato.

D. Al vencimiento del séptimo año se practicará un avalúo comercial corporativo por parte de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá a costa del arrendador sobre el inmueble objeto del contrato. El canon de arrendamiento mensual para el siguiente periodo de doce meses será el (0.8%) de dicho avalúo. El incremento anual del canon de arrendamiento dentro del periodo de prórroga será el establecido en el numeral 3.3 anterior.

Parágrafo 1. En todo caso el canon de arrendamiento a partir del vencimiento del séptimo año no podrá ser inferior al valor del último canon vigente pagado por el arrendatario.

Parágrafo 2. A la suma total del canon mensual resultante del canon básico más el 5% del valor de las ventas se le aplicará mes a mes el impuesto del valor agregado (IVA)”.

A su vez, en la cláusula 3.5 del acuerdo de voluntades se señaló que *“en caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, en la forma y plazos previstos en esta cláusula, el arrendatario pagará intereses moratorios comerciales durante el término de la mora, a la tasa máxima permitida por la ley que certifique la autoridad competente. Lo anterior, sin perjuicio de las demás acciones legales de las cuales el arrendador sea titular de conformidad con lo pactado en el contrato de arrendamiento y con lo establecido en la ley”.*

Y en el aparte 10.13 se acordó que el contrato presta mérito ejecutivo *“en relación con aquellas obligaciones claras, expresas y exigibles y, por lo tanto, **dichas prestaciones serán exigibles judicial y extrajudicialmente con la mera presentación de una copia original del mismo**”* (resaltado fuera del texto).

En virtud de dichas cláusulas y de lo requerido en la demanda, se libró mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento básicos de los meses septiembre, octubre, noviembre y diciembre de

2014 y enero, febrero y marzo de 2015 y a su vez se negó la orden de apremio respecto del IVA.

De esta manera, con base en el evocado contrato de arrendamiento surge la obligación de pagar sumas de dinero a cargo del ejecutado, puesto que la restitución del bien se hizo en 2015 y los montos ejecutados corresponden a periodos de 2013 y 2014, años para los cuales el monto básico del canon mensual era de \$34'755.383, tal y como se estipula en el literal c) de la cláusula 3.1 del acuerdo de voluntades, así las cosas, el documento allegado con la demanda presta mérito ejecutivo para el cobro de los mismos, como lo establece en forma expresa el artículo 14 de la ley 820 de 2003, que puede aplicarse analógicamente al contrato de arrendamiento en materia mercantil, como ya se dijo.

Si bien es cierto existe una estipulación contractual en la cual se determina que al valor básico del arrendamiento se adicionaría el 5% de las ventas y a dicha sumatoria se aplicaría el IVA, no es menos cierto que el mandamiento de pago únicamente se profirió por el valor básico del arrendamiento, tal y como lo solicitó el acreedor, de ahí que la obligación sea expresa y actualmente exigible y que no requiere de ningún otro documento para ser ejecutada.

De igual manera, cuando la demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba; por lo tanto, sólo le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto los cánones correspondientes a determinado lapso de tiempo para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del pago.

En concordancia con ello, el artículo 1608 del Código Civil consagra que el deudor está en mora "*cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora*" y si el arrendatario ha desistido en forma expresa a dichos requerimientos, por ser una renuncia válida y de orden privado tal y como lo expresa el artículo 15 *ibídem*, la mora se constituye desde el momento mismo en que deja de cumplir con su obligación en el plazo indicado en el contrato.

Así las cosas, es claro que la sociedad demandada y el deudor solidario se encuentran en mora de dar cumplimiento a la obligación de que tratan las cláusulas 3.1 y 3.2 del contrato de arrendamiento de local comercial del 15 de enero de 2012, por lo tanto, resulta claro que el título ejecutivo presentado para el recaudo de la obligación reúne los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, contiene una obligación clara, expresa y exigible, que proviene del deudor y que constituye plena prueba contra él, toda vez que existe un documento proveniente del demandado en donde aparece que el ejecutado estaba en la obligación de cancelar las sumas de dinero

exigidas por el demandante sin que sea necesario un documento adicional para predicar su ejecutabilidad, por lo que no es dable complementarlo con otros medios probatorios, pues resulta suficiente y se basta por sí mismo, ya que los montos adicionales a los cánones de arrendamiento básico que se pactaron en el negocio jurídico no se están reclamando.

5. Conforme a lo analizado, se declarará no probada la excepción de “ausencia de integración de título ejecutivo complejo” por carecer de sustento jurídico y probatorio, se seguirá adelante con la ejecución tal y como se dispuso en la orden de apremio, sin que haya lugar a condena en costas a los demandados al estar representados por curador *ad-litem* y una vez ejecutoriada esta providencia se remitirá el expediente a los Juzgados de Ejecución Civil del Circuito de esta ciudad.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, la Juez Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito denominada “ausencia de integración de título ejecutivo complejo”, por lo señalado en la parte motiva.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución por las sumas indicadas en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el remate de los bienes, previo avalúo de los mismos, que se hubieren embargado y secuestrado, así como de los que posteriormente se llegaren a embargar.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito, conforme a lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso.

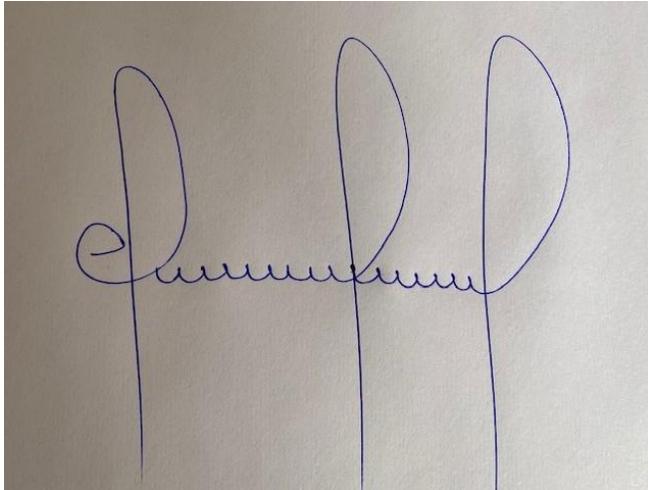
QUINTO: ABSTENERSE de condenar en costas a los demandados.

SEXTO: REMITIR el expediente una vez ejecutoriada esta providencia a los Juzgados de Ejecución Civil del Circuito de esta ciudad, con base en el Acuerdo PSAA13-9984 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

SÉPTIMO: Notificar esta decisión por estado electrónico según lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura cuyo enlace es

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-16-civil-del-circuito-de-bogota>. Así mismo, notifíquese la providencia al correo electrónico que los abogados hayan informado en el expediente.

NOTIFÍQUESE,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claudia Mildred Pinto Martínez', written on a light-colored background.

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
La providencia anterior se notifica por anotación en
el ESTADO ELECTRÓNICO No. **050**
Fijado el **15 DE JULIO DE 2020** a la hora de las
8:00 A.M.
Luis German Arenas Escobar
Secretario

LI.