

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE: 2018-00394

En atención a la solicitud de terminación del proceso allegada por correo electrónico desde la dirección juridico@otoabogados, misma que consta en el escrito de demanda, el 24 de enero de 2022 y visible en el PDF 004, elevada por el apoderado especial del BANCO BBVA; y desde juanpablodiazf@hotmail.com, misma obra en autos, el 25 de enero de 2022 y visible en el PDF 005, elevada por el apoderado especial del acreedor subrogatorio reconocido en autos. El Despacho de conformidad con lo dispuesto en el artículo 461 del C. G del P.

RESUELVE

PRIMERO: DAR por terminado el presente proceso por pago total de la obligación

SEGUNDO: DISPONER la cancelación de los embargos y secuestros decretados. Oficiése a quien corresponda. En el evento de existir embargo de remanentes, pónganse a disposición de la autoridad que lo haya comunicado.

TERCERO: DESGLOSAR a costa de la parte demandada, el documento base de la acción en los términos del artículo 116 ibidem, déjense las constancias de ley, con la anotación de que la obligación se canceló.

CUARTO: ABSTENERSE de imponer condena en costas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido lo anterior.

Notifíquese,

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA

JUEZ

ORIGINAL FIRMADO

CBG

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C. 18 de febrero de 2022
Notificado por anotación en
ESTADO No. ____027____ de esta misma fecha
La Secretaria,

SANDRA MARLEN RINCÓN CARO

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecisiete (17) de enero de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE: 11001400303920200083001

Se decide la alzada interpuesta por el apoderado de la parte demandante contra el auto proferido por el Juzgado 39 Civil Municipal de esta ciudad el 6 de abril de 2021.

ANTECEDENTES

Mediante la aludida providencia el *a-quo*, decretó la nulidad de todo lo actuado a partir del auto mediante el cual libro mandamiento de pago fechado el 27 de enero de 2021, y seguidamente negó la orden de apremio reclamada, en el entendido que el título presentado como base de la acción se trata de un acta de asamblea celebrada el 29 de noviembre de 2019 y que en todo caso no proviene de quien se reputa deudor, ni contiene una obligación clara, expresa y exigible a favor de la ejecutante.

Sustenta el apelante, que contrario a lo que consideró el *a quo*, el 7 de septiembre de 2011 se suscribió el contrato de arrendamiento con el aquí demandado, concediéndole el uso y goce del área de parqueaderos ubicados en el sótano 1 que consta de cuarenta (40) unidades y una duración de 10 años a cambio de un canon de arrendamiento previamente pactado; así, destacó que los ajustes al canon de arrendamiento, incluso el pactado dentro de la asamblea de copropietarios celebrada el 29 de noviembre de 2019, se realizaron siempre en virtud del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 7 de septiembre de 2011.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con la doctrina nacional, *el proceso ejecutivo tiene, pues, como finalidad específica y esencial asegurar que el titular de una relación jurídica que crea obligaciones pueda obtener, por medio de la intervención estatal, el cumplimiento de ellas, compeliendo al deudor a ejecutar la prestación a su cargo*¹.

De lo anterior se desprende que, como requisito *sine qua non* para adelantar esta clase de juicios, debe existir para el acreedor un título que lo faculte a exigir el cumplimiento de la obligación a su favor. Dicho título ejecutivo, en virtud del artículo 422 del Código General del Proceso debe contener unas “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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184. (subrayado fuera de texto)

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. *Procedimiento Civil*. Tomo II, Ed. Durpe, Bogotá:2009. P.426

Ello implica que necesariamente un documento en el cual se presenta para el respectivo recaudo ejecutivo, deberá llenar la totalidad de las exigencias consignadas en el mencionado artículo, so pena forzosamente de denegar el pretendido mandamiento de pago; Así lo concluyó la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá al explicar que *“la claridad tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, en la determinación de los elementos que componen el título tanto en su forma exterior como en su contenido, que de su sola lectura se pueda desprender el objeto de la obligación los sujetos activo y pasivos y sobre todo que haya certeza en relación con el plazo de su cuantía o tipo de obligación; lo expresa, se refiere a que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado; mientras que la exigibilidad, hace alusión a que la prestación no esté sometida plazo o condición o que de estarlo se haya vencido el plazo o cumplido la condición”*²

Ahora, en lo concerniente a los documentos que allega el demandante a fin de acreditar la exigibilidad de las obligaciones presentadas como base de la ejecución, evidencia el despacho que ciertamente al plenario se allegaron copias digitales del contrato de arrendamiento celebrado el 07 de septiembre de 2011, así como los documentos denominados como otrosí No. 1 del 09 de octubre de 2012, otrosí No. 2 del 02 de agosto de 2017, y el otrosí No. 3 del 31 de mayo de 2018, instrumentos que analizados en conjunto dan lugar a reconocer la existencia de una obligación clara expresa y exigible en contra de la aquí demandada.

No obstante, el aquí accionante allegó también como base de la ejecución, y a fin de acreditar un pacto sobre la variación en el canon de arrendamiento, una copia del ACTA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS del EDIFICIO NOVANTA PROPIEDAD HORIZONTAL llevada a cabo el 29 de noviembre de 2019.

Al revisar en detalle dicha Acta de Asamblea, encuentra el despacho que el contenido de la misma no lleva a concluir que aquella se utilizó como una forma en la que la parte arrendadora y arrendataria modificarían el valor del canon de arrendamiento pactado, y contrario a ello con esta se acreditó sin lugar a dudas que la voluntad de los contratantes fue dar por terminado el contrato de arrendamiento hasta la fecha existente y seguidamente celebrar uno nuevo en el que se pactaría un canon de arrendamiento de \$13.000.000,00.

En efecto, la Asamblea extraordinaria adelantada el 29 de noviembre de 2019, tenía como finalidad discutir y aprobar o improbar la solicitud de ajuste del canon de arrendamiento celebrado con Parking International, propuesta que consistía en:

El presidente de la Asamblea Sr. Cristian Serrato da inicio a la presentación y cede la palabra al Sr. Diego Narváez Director Comercial de Parking Internacional S.A.S., como arrendatario de los parqueaderos del Edificio Novanta P.H., quien da a conocer los términos de la propuesta así: valor mensual de trece millones más IVA (\$13.000.000.⁰⁰) celebrando un nuevo contrato a 5 años, con incremento del salario mínimo legal vigente.

² Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, providencia del 25 de noviembre de 2016. M.P. NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ. EXP. 110013103010201600440 01.

Así, de la lectura de la propuesta presentada por quien se identificó como director comercial de la aquí ejecutada, se concluye sin necesidad a interpretación alguna, que el ofrecimiento que fuere presentado, discutido y aprobado por la Asamblea de Copropietarios consistía en “celebrar un nuevo contrato a 5 años”, pactando un valor de canon mensual de \$13.000.000,00.

Lo hasta aquí expuesto es suficiente para señalar que el contrato de arrendamiento fechado el 07 de septiembre de 2011, debía terminarse en el momento en que las partes celebraran un nuevo contrato de arrendamiento según las negociaciones aprobadas por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios; por lo que pretender que los antiguos contratos y lo pactado en la Asamblea, componen una unidad contractual, tal como lo invoca el apelante, resulta inviable.

En tal orden de ideas, véase que el acta de la asamblea llevada a cabo el 29 de noviembre de 2019, por si sola considerada resulta insuficiente para invocar la existencia de un título ejecutivo bajo los requisitos del artículo 422 del C.G.P., pues no solo no define los requisitos esenciales del contrato de arrendamiento (descripción e identificación de la cosa arrendada), sino que tampoco incluye las fechas en que habrían de hacerse los pagos de los cánones de arrendamiento.

Como si lo anterior fuera poco, téngase en cuenta que el acta de asamblea si bien puede dar cuenta de una manifestación verbal realizada en nombre de la arrendataria, en la misma no se incluyó seña alguna de aceptación por parte del aquí ejecutado y en todo caso la misma solo contemplaría la promesa de celebrar un nuevo contrato bajo unas condiciones contractuales a definir dentro del nuevo negocio jurídico a celebrar.

Luego, si bien este juzgador no desconoce que el Acta de Asamblea puede constituir un elemento probatorio, que analizado en conjunto con otros elementos de convicción, den lugar a estimar que existió un nuevo contrato verbal de arrendamiento, o incluso utilizarse en el momento en que se pretenda constituir la prueba de la existencia del mismo a través de otros procedimientos judiciales diseñados para ello, lo cierto es que los elementos probatorios presentados resultan insuficientes para acreditar que el Acta de Asamblea constituye una obligación clara, expresa y actualmente exigible en cabeza de la ejecutada.

En efecto, no solo se desconoce cuales serian los bienes materia de arrendamiento, cual seria la fecha y modo de pago de los cánones correspondientes, sino que tampoco se tiene certeza sobre cual seria el valor de cada una de las mensualidades, pues aun cuando en el acta de Asamblea ya reseñada se indicó que seria por un valor de \$13.000.000,00, en la demanda incoada se reclamó el pago de mensual por valor de \$15.470.000,00 IVA INCLUIDO.

Ahora bien, siguiendo con el análisis correspondiente y entendiendo, tal como lo hizo el a quo, que el acta de asamblea llevada a cabo el 29 de noviembre de 2019 no le es oponible a la aquí ejecutada, pues no contiene su firma o seña de aceptación, ni los requisitos esenciales para considerar que existió un nuevo contrato de arrendamiento; ha de señalarse, que tampoco puede concluirse que haya una inexistencia de pacto negocial que rija la relación de los aquí

intervinientes, pues dada la falta de celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, el contrato fechado el 07 de septiembre de 2011, junto a los otrosí que lo componen guardan vigencia, y son aquellos sobre los cuales debe librarse mandamiento de pago y entenderse que prestan merito ejecutivo.

Desde esa perspectiva y comoquiera que dentro del plenario se acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento que continua vigente y que contiene una obligación, clara expresa y exigible en cabeza de quien se reputa deudor, el Despacho revocará el auto atacado, para en su lugar ordenar al a quo que proceda a dar continuidad al asunto de la referencia sobre el mandamiento de pago librado el 27 de enero de 2021.

En virtud de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR en su integridad el auto proferido por el Juzgado 39 Civil Municipal de esta ciudad el 6 de abril de 2021.

SEGUNDO.- ORDENAR al Juzgado 39 Civil Municipal de Bogotá, que proceda a dar continuidad al proceso de la referencia conforme al mandamiento de pago librado el 27 de enero de 2021, y consecuentemente pronunciarse sobre los medios de defensa presentados por la ejecutada.

TERCERO.- Sin condena en costas de esta instancia.

CUARTO.- DEVOLVER a actuación surtida al estrado judicial de origen.

Notifíquese,

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
ORIGINAL FIRMADO

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. <u>18 de febrero de 2022</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>27</u> de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO
--