Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D. C. 03 JUN 2022

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR RAD. NO.: 11100131030032021005030O

Visto el informe secretarial que antecede, se procede a resolver el recurso de reposición que formularon las demandadas contra el auto de fecha 20 de enero de 2022, a través del cual se libró mandamiento de pago.

1. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Se tiene como síntesis del recurso, que el documento que se presentó como base de la ejecución- contrato de arrendamiento comercial-, no reúne los requisitos legales para que preste mérito ejecutivo, habida cuenta que no contiene una obligación clara, en virtud a que no se encuentra plenamente identificadas las partes del contrato – arrendador y arrendatario-; ni mucho menos es expresa, al contener una obligación implícita, dado que el pago por parte del arrendatario está sujeto al uso y disposición del bien hasta la fecha de vencimiento del convenio; además, que no es expresa, comoquiera que no existe para la sociedad demandada la obligación de pagar cánones de arrendamiento por el inmueble objeto de arrendamiento, en razón a que la heredad se encuentra desocupada desde enero de 2021, estando pendiente a que sea recibido por la actora.

Por otro lado, que la cesión de la cuota parte (50%) del contrato de arrendamiento por parte del señor Nelson Sebastián Núñez Peña a favor de la sociedad Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S., cesión en donde no participó Medplus Medicina Prepagada S.A. y por tal razón se configura una carencia de legitimación en la causa por pasiva, dado que no ha aceptado tal cesión.

Finalmente, la improcedencia de solicitar el pago de la cláusula penal en razón a que no existe por parte de un Juez la terminación del contrato de arrendamiento para que proceda el cobro de tales emolumentos.

Argumentos de la demandante al descorrer el traslado

Alegó que no le asiste razón a su contraparte, con fundamento a que en el contrato que se presentó como base de ejecución, se estipuló que tal convenio se mantendría vigente hasta tanto no se haya entregado el predio con nota de cancelación del arrendador; exigencia que no se ha cumplido por parte de las demandadas dado que en la actualidad no se ha recibido el inmueble en las condiciones entregada, por cuanto que el mismo fue completamente reformado para la actividad de una clínica del sueño; hechos que están siendo objeto de debate en una acción verbal, sin que tal causa afecte la exigibilidad de las obligaciones aquí reclamadas.

Además, que no se debe tener en cuenta el pago de los cánones de arrendamiento de noviembre y diciembre de 2020, ni el de enero de 2021, en razón a que los mismos se realizaron de forma extemporánea y por tal omisión, se tiene probada la exigibilidad de la cláusula penal aquí reclamada.

2. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición es el mecanismo procesal procede salvo norma en contrario contra las providencias proferidas por el instructor del proceso, para lo cual deberá expresar las razones que lo sustenten dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto; exigencias que se cumplen en el presente asunto.

Al solicitarse la ejecución de una obligación de carácter dineraria, ésta debe ser "*clara, expresa y exigible y que conste en documento que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él*" (art. 422 del CGP), de ahí que el juzgador al encontrarse frente a una demanda ejecutiva deba examinar si estos presupuestos se cumplen, pues la ausencia de uno de ellos da al traste con la pretensión invocada y por ello, el ejecutado, mediante recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago, puede en primera oportunidad, podrá discutir las formalidades del instrumento base de acción (inc. 2°, art. 430 *ejúsdem*).

Por otro lado, el inciso segundo del canon 430 *ejúsdem*, establece que los requisitos formales del título valor sólo puede ser alegado mediante recurso de reposición contra en auto que libró mandamiento de pago.

Dentro del presente asunto, la demandante presentó como documento báculo de la acción el "*contrato de arrendamiento del inmueble comercial ubicado en la carrera 49ª No. 93-79*", el cual fue suscrito por Humberto Núñez Torres y Nelson Sebastián Núñez en calidad de arrendadores y, la sociedad Green Invest S.A.S., como arrendataria; asimismo, se observa que Cafesalud Medicina Prepagada, suscribió el referido convenio en calidad de deudora solidaria – cláusula décima cuarta-; asimismo, se encuentra que en el contrato se estipuló como obligación de los demandados el pago del canon de arrendamiento un valor de $8.000.000.oo M/cte, mensuales, suma que debía ser cancelada los primero cinco (5) días de cada mes; además, que su vigencia sería desde el 1° de febrero de 2011 al 1° de febrero de 2016; sin embargo, en caso de que se prorroga, será por el mismo tiempo inicial.

Sumado, se evidencia que en la cláusula octava las partes estipularon que en caso de algún incumplimiento o mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, tal situación daría lugar al cobro de la sanción penal, sin necesidad de requerimiento judicial o privado.

Bajo tal contexto, se ha de indicar que el contrato de arrendamiento base de ejecución, *contrario sensu* a lo alegado por la ejecutada, si cumple con las exigencias del artículo 422 del CGP y por ende presta mérito ejecutivo, por cuanto que proviene de los demandados, se estipuló su plazo, el valor del arriendo y las obligaciones de las partes.

Además, no puede perderse de vista que en tratándose de contrato de arrendamiento de vivienda urbana comercial, el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, expresa que "*las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil y de Procedimiento Civil*", lo que implica entonces, que sólo la existencia del referido convenio y verificado el incumplimiento del pago de los arriendos, faculta al arrendador proceder con la acción ejecutiva para el pago de las mensualidades.

De modo que, no es de recibo los argumentos del recurrente, relacionados a que la obligación del contrato base de ejecución es implícita por cuanto que el pago del arriendo está sujeto al uso del inmueble y partiendo de tal premisa, en la actualidad la heredad se encuentra desocupada, dado que en la actualidad el referido convenio está vigente, en razón a que no existe prueba que demuestre que fue terminado por mutuo acuerdo o por autoridad judicial.

Por otro lado, respecto a la falta de suscripción de la cesión de la cuota parte del 50% que del contrato de arrendamiento que realizó Nelson Sebastián Núñez Peña a favor de Construcciones y Urbanismo Crecer S.A.S., se tiene que dentro de las presentes diligencias obra copia de tal contrato de cesión, el cual fue suscrito por la arrendataria Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A. y bajo tal directriz, no había lugar a la notificación alegada por la ejecutada, caso diferente es que la cesión hubiese sido parte de la arrendataria, en donde se era procedente y necesario realizar la notificación de la misma a Medplus Medicina Prepagada S.A., para que ésta determinara si aceptaba ser deudora solidaria de la nueva cesionaria o no.

Finalmente, respecto a la cláusula penal basta con indicar que el artículo 1592 del Código Civil, dispone que tal clausulado es una disposición contractual en virtud de la cual el deudor de una obligación se compromete al cumplimiento de una penalidad en el evento de que no se ejecute o que se retarde en la satisfacción de la obligación a su cargo. De ahí, que al solicitarse el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, por disposición legal, la demandante puede solicitar el pago de la cláusula penal.

Bajo los anteriores argumentos, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

Mantener el auto de 20 de enero de 2022, conforme a las razones expuestas.

NOTIFÍQUESE (3),

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notificó por anotación en Estado No. 53 de hoy
0 6 JUN 2022
PABLO ALBERTO TELLO LARA
Secretario

F.C