

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., diecisiete (17) de junio de dos mil veinte (2020)

PROCESO N°: 11001310303820190037300

DEMANDANTE: UNITED S.A.S.

DEMANDADO: E.P.K. KIDS SMART S.A.S.

EJECUTIVO - PRIMERA INSTANCIA

De acuerdo a lo previsto en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso se procede a emitir sentencia anticipada, dentro del trámite de la referencia.

ANTECEDENTES

El apoderado de la parte ejecutante manifestó en su escrito de demanda, que la sociedad demandante suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad INVERSIONES PLAS S.A. hoy EPK KIDS SMART S.A.S. sobre dos locales ubicados en el Centro Comercial Portal 80 de esta ciudad, el 11 de agosto de 2004, el cual fue elevado a escritura pública y por un término inicial del 5 años.

Que la parte demandada adeuda a la sociedad demandante, sobre los locales N2 – 094 y N2-135 ubicados en el Centro Comercial Portal de la 80 de Bogotá D.C., el 50% de los cánones comprendidos entre octubre de 2018 a julio de 2019, sin que a pesar de los requerimientos hayan pagado las sumas referidas.

Expuso también que el 20 de junio de 2013, suscribieron con la misma sociedad, contrato de arrendamiento sobre el local 1-140 ubicado en el Centro Comercial Unicentro de la ciudad de Villavicencio – Meta,



con un canon inicial de \$16.000.000.00 y duración de 2 años, adeudando los meses de septiembre de 2018 a julio de 2019, sin que a la fecha de presentación de la demanda, hayan sido solventados.

TRAMITE PROCESAL

Mediante providencia del 9 de julio de 2019, se libró orden de pago en contra de la sociedad demandada y se dispuso que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del mandamiento ejecutivo, pagara en favor de la parte actora, las sumas allí indicadas.

Notificada la parte demandada por conducta concluyente, interpuso recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento ejecutivo, el cual fue resuelto y con aclaración del mismo, en donde se decidió que solo se tramitará ante este Despacho, la ejecución del contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Bogotá, por cuanto, la sociedad demandada tiene domicilio en la ciudad de Barranquilla – Atlántico y el otro inmueble se ubica en Villavicencio – Meta, por lo que este Juzgado no tiene competencia para conocer del mismo.

Posteriormente la parte ejecutada contestó la demanda, donde propuso excepciones de mérito y se corrió traslado de las mismas a la parte demandante, sin que las partes hayan solicitado la práctica de pruebas.

Así las cosas, nos encontramos frente a la hipótesis prevista en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, que refiere que el Juez debe dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando no haya pruebas que practicar.

Por lo anterior, se procede a dictar sentencia, previas las siguientes



CONSIDERACIONES

Ha de partir esta sede judicial por admitir que se está ante una actuación válida, si se tiene en cuenta que no se vislumbra causal con entidad para anular en todo o en parte lo actuado; luego, se torna procedente proferir sentencia toda vez que los llamados presupuestos procesales de competencia, capacidad, representación y demanda en forma, concurren en la presente actuación.

Corresponde examinar si se cumplen las exigencias plasmadas en el artículo 422 del Código General del Proceso, donde se define el título ejecutivo como las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plan prueba contra él.

La presente ejecución se funda en un título ejecutivo – contrato de arrendamiento sobre los locales N2-094 y N2-135 del Centro Comercial Portal de la 80 en Bogotá D.C., visible a folios 12 a 17, contentivo de las obligaciones plenamente determinadas en el mandamiento de pago, documento que fue suscrito por la parte ejecutada y la sociedad demandante, acreditándose así la legitimación en la causa de los extremos procesales dentro del presente asunto.

Dicho documento contiene las firmas originales de la representante legal de la sociedad demandada y cuya autenticidad no fue desvirtuada, debido a que no fue tachado ni redargüido de falso.

Además, el citado documento, cumple con los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, puesto que se estipuló el pago de un canon mensual, dentro de los cinco primeros días de cada mes equivalente a la suma de \$20.000.000.00 más IVA y con reajustes



anuales en la forma convenida en la cláusula cuarta, constituyéndose en una obligación clara, expresa y exigible a cargo de la parte demandada.

La parte demandada, se opuso a las pretensiones de la demanda, proponiendo como excepciones las que denominó “AUSENCIA DEL REQUISITO FORMAL TÍTULO VALOR QUE ACREDITE LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN” con fundamento en que no hay documento o título valor que acredite la obligación de la demandada de pagar cuotas de administración ni de arriendos.

La defensa de “REPARACIONES LOCATIVAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO” señalando que su representada ha realizado grandes inversiones en reparaciones autorizadas por el arrendador y que de terminarse el contrato unilateralmente, como pretende el demandante, le generaría perjuicios por lo que no es procedente la restitución del inmueble.

La excepción de “INEXISTENCIA Y-O JUSTIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO”, la fundamentó en que la parte demandada ha cumplido con las obligaciones contractuales y pagando oportunamente los cánones de arrendamiento, pero que se han presentado inconvenientes de fuerza mayor para el pago de las cuotas de administración y está pretendiendo llegar a un acuerdo con el arrendador.

Respecto del mérito ejecutivo del contrato de arrendamiento, como se dijo de manera preliminar en esta parte considerativa, el mismo cumple todos los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, por tener una obligación clara, expresa, y exigible de pagar unas sumas de dinero, en este caso cánones de arrendamiento, con



una periodicidad mensual, dentro de los primeros 5 días de cada mes y a cargo del arrendatario, quien se convierte en deudor.

Por lo anterior, no se requiere de un título valor representado en una factura u otro instrumento, como aduce el apoderado de la parte demandada para hacer dichas sumas exigibles por la vía ejecutiva.

Por otro lado, acá no se pretende el cobro de unas cuotas de administración como señaló el abogado de la sociedad ejecutada en su escrito, sino el 50% del valor de los cánones de arrendamiento, causados y no pagados, razones por las cuales no tiene sustento tal excepción.

Sobre la excepción de que ha efectuado reparaciones locativas y terminar el contrato de arrendamiento le generaría perjuicios, ha de referirse, que el presente trámite es de ejecución por los cánones dejados de pagar y no un proceso declarativo donde se esté discutiendo la terminación del contrato de arrendamiento, por lo que tal defensa no tiene cabida.

En el mismo sentido ha de referirse sobre la excepción propuesta de inexistencia o justificación del incumplimiento del contrato, pues la misma se basó en que debe unas cuotas de administración, que no son objeto de cobro en el presente proceso, así como de un eventual acuerdo a que llegue con el arrendador, el cual al parecer no se efectuó, por cuanto se están ejecutando las obligaciones contenidas en el contrato base de ejecución.

Así las cosas, las excepciones propuestas no están llamadas a prosperar y por lo tanto se condenara a la parte demandada al pago de las costas del proceso a favor de la demandante.



DECISIÓN

Por lo expuesto el **JUZGADO TREINTA Y OCHO 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 improcedentes las excepciones de mérito propuestas por el apoderado de la sociedad demandada EPK KIDS SMARR S.A.S. por las razones expuestas en la parte considerativa.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en la forma y términos indicados en el mandamiento de pago.

TERCERO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del Código General del Proceso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada y a favor de la parte demandada. **FIJAR** como agencias en derecho la suma de \$9.000.000.00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ