



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 28 de febrero de 2024

Ejecutivo por obligación de hacer
Radicado N° 1100140030022023-00961

Sin entrar a revisar los requisitos de orden formal de la demanda **SE NIEGA** el mandamiento ejecutivo deprecado por **LUIS ANTONIO PEÑA CHACÓN**, por las siguientes razones:

Aduce el demandante que sus pretensiones se fundan en el “*Acta de Acuerdo de Finalización y Terminación de Contrato de Arrendamiento y Compraventa de muebles y Otros Enseres Edificio Carrera 7 No. 43 – 47 Bogotá D.C.*”, suscrito por la demandada con el ejecutante, concretamente de la establecida en la cláusula quinta, que dice lo siguiente:

QUINTA. - GARANTIA. – La garantía constituida con hipoteca de primer grado sin límite de cuantía a favor del **ARRENDADOR**, sobre un inmueble de propiedad del **ARRENDATARIO**, se compromete a levantarse esta hipoteca por parte del **ARRENDADOR** dentro de los 60 días calendario siguientes a la firma de esta acta de acuerdo.

Con fundamento en lo anterior, puede evidenciarse que no se determinó en forma concreta sobre qué bien se debe proceder con el levantamiento de la hipoteca, lo que eventualmente podría generar una obligación, pero acompañada de otros documentos que logren precisar todo su contexto, en lo que la doctrina ha dado en llamar un título ejecutivo complejo.

En consecuencia, nótese que no se trata pues de una obligación clara, expresa y exigible, incumpléndose así lo preceptuado en el artículo 422, en concordancia con el canon 430 del Código General del Proceso.

En efecto, obsérvese que el artículo 422 antes memorado, habilita a demandar 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 (...)”**.

Así las cosas, evidénciese como la ambigüedad de la cláusula no determina sobre que inmueble recae la cancelación de la hipoteca. Ahora en gracia de discusión y afirmando que se trata del inmueble identificado con folio de matrícula 50S-40577202, y luego de auscultada la Escritura Pública No. 1657, en especial la cláusula tercera, no puede este juzgador llegar a tal conclusión. En efecto, es tan claro el clausulado, que en este se pactó una obligación o crédito por \$20.000.000 de Pesos, suma que sería cancelada en 60 y sobre esta que recae la garantía real.

TERCERO: Que el inmueble que se hipoteca es de exclusiva propiedad de **EL HIPÓTECANTE**, no lo han enajenado por acto anterior y lo garantizan libre de servidumbres, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, movilización, en general de cualquier limitación de dominio, en razón de sus características de garantía hipotecaria abierta y en cuantía indeterminada, se fija la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000.00)**, valor que corresponde al cupo o monto de crédito aprobado, exclusivamente para los efectos de los derechos de Notaria y Registro, para lo cual con este instrumento se protocoliza la constancia expedida por **LOS ACREEDORES EDISON RAMIREZ GONZALEZ Y LUIS BERNARDO CUARTAS MESA**, acerca del cupo o monto del crédito aprobado, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta y sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----
Esta suma será pagada en su totalidad en **SESENTA (60) MESES**.

Durante el plazo estipulado EL EXPONENTE DEUDOR pagarán a LOS ACREEDORES intereses mensuales sobre la suma acordada, el interés que se cobrara será el uno por ciento (1 %) mensual, pagaderos anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, directamente al acreedor o a su orden escrita. En caso de mora en la restitución del capital mutuado, o de sus intereses, de cualquier mensualidad, EL EXPONENTE DEUDOR pagará a LOS ACREEDORES, durante la mora y sin perjuicio de las demás acciones legales que le corresponden a LOS ACREEDORES, intereses de mora a la tasa máxima legal vigente permitida más fuera de los intereses convenidos sin que por ello impida que el acreedor declare vencido el plazo y exija el pago total de la deuda por la vía judicial. -----

Negocio aquel que es muy diferente al estipulado en el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 7 No. 43 – 47 de Bogotá, en el cual se pactó constituir una hipoteca para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento

DECIMA SEPTIMA. - GARANTIA se acuerda entre las partes como garantía el **ARRENDATARIO** constituye hipoteca de primer grado sin limite de cuantía a favor del **ARRENDADOR**, sobre un inmueble de su propiedad o del coarrendatario esta garantía **NO** exime al **ARRENDATARIO** de la ejecución judicial de este contrato en caso de incumplimiento.

Sin embargo y considerando la cláusula 4^a del referido instrumento, que predica la garantía sobre todas las obligaciones que contraigan para con los aquí demandados y nuevamente revisado el contrato que da lugar a la supuesta constitución de hipoteca, se tiene que la arrendataria no era el señor Luis Antonio Peña Chacón, sino la sociedad MAJO – Operadora Hotelera y Turística, tal como se evidencia de la introductoria del contrato

el **ARRENDADOR**; por otra parte **MAJO-operadora hotelera y turistica NIT.900.655.847-7** Representada por el señor **LUIS ANTONIO PEÑA CHACON** identificado con cedula de ciudadanía número **79.274.081** de Bogotá, También mayor de edad, que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se llamara el **ARRENDATARIO** se ha celebrado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se determina en las siguientes cláusulas:

Por lo que no era el señor Luis Antonio Peña Chacón, el otorgante de la garantía hipoteca sino sociedad MAJO – Operadora Hotelera y Turística, tal como se evidencia de la cláusula décima séptima

DECIMA SEPTIMA. - GARANTIA se acuerda entre las partes como garantía el **ARRENDATARIO** constituye hipoteca de primer grado sin limite de cuantía a favor del **ARRENDADOR**, sobre un inmueble de su propiedad o del coarrendatario esta garantía **NO** exime al **ARRENDATARIO** de la ejecución judicial de este contrato en caso de incumplimiento.

Situación reiterada en el documento denominado “Acta de acuerdo de finalización y terminación de contrato de arrendamiento y compraventa de muebles y otros enseres edificio Carrera 7 No. 43 – 47 Bogotá D.C.”, en el cual nuevamente se indica que los contratantes y quienes pactan cancelar una hipoteca –sin indicar sobre qué bien recae la cancelación- son MAJO – Operadora Hotelera y Turística, Edison Ramirez Gonzalez y Luis Bernardo Cuartas Mesa.

Entre los suscritos a saber **EDISON RAMIREZ GONZALEZ**. Mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. **79.464.088** de Bogotá y **LUIS BERNARDO CUARTAS MESA** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. **71.578.019** de Medellín, por otra parte que en adelante y para todos los efectos de la presente acta de acuerdo se llamaran el **ARRENDADOR**; por otra parte **MAJO OPERADORA HOTELERA Y TURISTICA SAS NIT.900.655.847-7** representada por el señor **LUIS ANTONIO PEÑA CHACON** identificado con cedula de ciudadanía número **79.274.081** de Bogotá, también mayor de edad, que en adelante y para todos los efectos de la presente acta de acuerdo se llamara el **ARRENDATARIO**, se ha celebrado esta **ACTA DE ACUERDO FINALIZACION Y TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y COMPRA VENTA DE MUEBLES Y OTROS ENSERES**, que se determina en las siguientes cláusulas:

Por lo que se itera, no existe una obligación, clara expresa y exigible que provenga del deudor, por lo que no es dable librar orden de apremio.

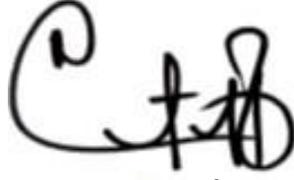
En consecuencia, devuélvase la demanda sin necesidad de desglose. Por secretaría realícense las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE,


CAMILO ANDRÉS BAQUERO AGUILAR
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La presente providencia se notifica por anotación en estado No.
007 hoy **29 de febrero de 2024**, a las **8:00 A.M.**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by several loops and a vertical stroke, representing the name Cristian Adelmo Hernández Pedroza.

CRISTIAN ADELMO HERNÁNDEZ PEDROZA
Secretario