

PROCESO: EJECUTIVA SINGULAR
RADICADO: 680014003026-2019-00529-00

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veintiséis (26) de mayo de dos mil veinte (2020).

Se ocupa el despacho en resolver de la solicitud de corrección del mandamiento de pago y las peticiones de terminación del proceso, obrantes en el expediente.

Sobre la primera (folio 22 C. 1), se advierte que le asiste razón al memorialista en cuanto al error en que se incurrió en el auto de mandamiento de pago de fecha 27 de septiembre de 2019 (Fl. 21), respecto del nombre de la demandada. Por lo que en aplicación de lo reglado por el Art. 286 del C. G. P., corresponde disponer la corrección necesaria. Y señalar a la parte demandante el deber de notificar la presente providencia conjuntamente con la orden de pago (Art. 291 y s.s. ídem).

Frente a la solicitud de terminación del proceso por pago total de la obligación, el levantamiento de las medidas cautelares y entrega de los títulos de depósito judicial, elevada por el apoderado de la parte demandante (folio 24). Y reiterada para su atención por la demandada (folios 25 a 33). Se observa que por ahora no hay a acceder a la misma, en la medida que desde otorgamiento del poder para adelantar la ejecución, se **condicionó** por la entidad acreedora que las solicitudes de terminación y levantamiento de medidas debían ser coadyuvadas por la Cooperativa.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,

RESUELVE:

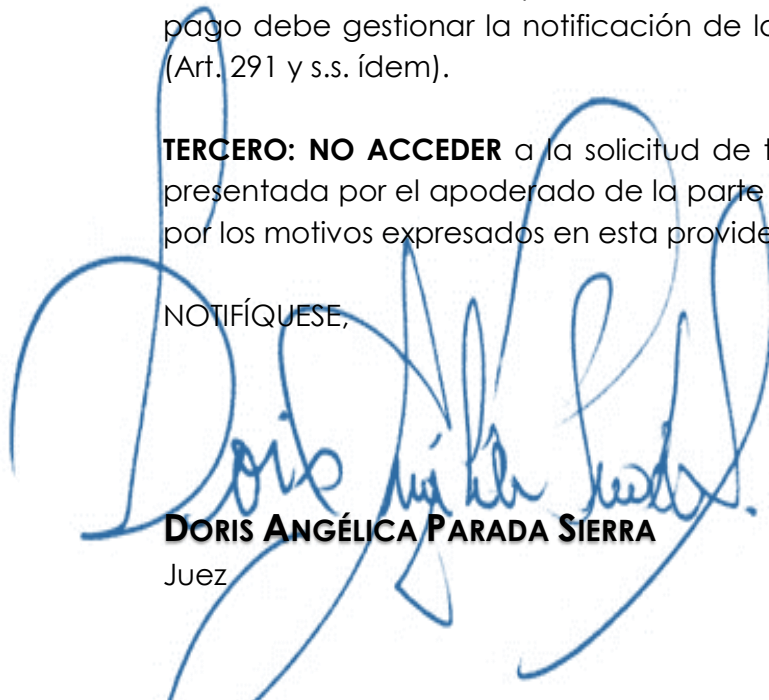
PRIMERO: CORREGIR el ordinal primero del auto de fecha 27 de septiembre de 2019, el cual quedara así:

"...PRIMERO: Por el trámite del proceso EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA se dicta mandamiento de pago a favor de COMULTIGAS y en contra de ADRIANA CAMARGO SÁNCHEZ, por las siguientes sumas...". En lo demás el auto permanece incólume.

SEGUNDO: ADVERTIR a la parte demandante que junto con el auto de mandamiento de pago debe gestionar la notificación de la presente providencia a la parte ejecutada (Art. 291 y s.s. ídem).

TERCERO: NO ACCEDER a la solicitud de terminación por pago total de la obligación presentada por el apoderado de la parte actora y por la que reclama la demandada; por los motivos expresados en esta providencia.

NOTIFÍQUESE,


DORIS ANGÉLICA PARADA SIERRA
Juez

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

La providencia anterior se notifica a las partes por anotación en Estado No. **044**, fijado en el lugar asignado en el portal web de la rama judicial para este juzgado. A las 8:00 A.M., de hoy **27 de mayo de 2020**.

ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaria

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA
RADICACIÓN No. 680014003026-2019-00208-00
DEMANDANTE: INVERSIONES SERRANO OGIASTRI LTDA
DEMANDADO: EPK KIDS SMART S.A.S.



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veintiséis (26) de mayo de dos mil veinte (2020)

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 278 del C. G. del P., procede el despacho a resolver de fondo el proceso **EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA** promovido por **INVERSIONES SERRANO OGIASTRI LTDA** contra **EPK KIDS SMART S.A.S.**

I. ANTECEDENTES

a) Demanda

Por parte de **INVERSIONES SERRANO OGIASTRI LTDA**, se solicitó orden de pago en contra de **EPK KIDS SMART S.A.S.**, para el cumplimiento de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre de 2018 a marzo de 2019 y los que se sigan causando, más los intereses moratorios. Y cuotas de administración de los meses de diciembre de 2018 a abril de 2019 y los que se sigan causando, más los intereses moratorios.

b) Actuación Procesal y Contradicción

Por auto del 13 de mayo de 2019, se libró mandamiento de pago en la forma solicitada en la demanda, respecto de los cánones de arrendamiento y respecto de las cuotas de administración se negó las que se causen con posterioridad al mes de abril de 2019. Decisión que se notificó de manera personal a EPK KIDS SMART S.A.S., a través de apoderado judicial el 5/06/2019 (folio 85). Quien dentro del término legal presentó recurso de reposición resuelta por auto del 10 de septiembre de 2019, donde además se de no reponer de la providencia, se corrige respecto al nombre del representante legal de la entidad EPK KIDS SMART S.A.S.

Surtida la actuación procesal la parte demandada se opone proponiendo las excepciones que denomina: **ausencia del requisito formal título valor que acredite la existencia de la obligación, reparaciones locativas en el contrato de arrendamiento e inexistencia y-o justificación del incumplimiento del contrato.** Fundadas en que no existe documento (facturas) que concrete los valores a cobrar por concepto de arriendos y hace cita del auto de Consejo de Estado

Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera Subsección B RAD. 20001-23-31-000-2010-00292-01(43011). Además, resalta la realización de grandes reparaciones autorizadas por el arrendador en el inmueble objeto del contrato y que al darse su terminación de manera unilateral le generaría un perjuicio inmenso. Sostiene que ha cumplido con las obligaciones contractuales- pago oportuno de cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de sostenimiento de las copropiedades-, hasta la fecha de presentación de la demanda. Y por fuerza mayor derivadas del mercado en el cual trabaja se le ha impedido cumplir a cabalidad el pago; por lo que ha realizado un acuerdo con el demandante para reestructurar la deuda y continuar con el contrato.

Corrido en **traslado**, la parte demandante afirma que los títulos valor base de las obligaciones son: el contrato de arrendamiento y la certificación de las cuotas de administración. De donde se desprende la existencia de una obligación clara expresa y exigible de acuerdo al Art. 14 de la ley 820 de 2003. Frente a las reparaciones señala que no establece el tipo e identificación de la reparación a la cual se refiere y reclama, no se relaciona el costo de las mismas, el tiempo empleado, ni la constancia de los pagos, por lo que carece de razón. Sumada a la confusión al citar la realizaron reparaciones locativas e invocar norma de reparaciones no locativas. Finalmente, señala que con la firma del contrato se acepta el pago del canon de arrendamiento y cuotas de administración estipuladas, frente a lo que no se evidenció inconformidad en el valor, forma de pago e incremento, siendo obligación de las partes cumplir lo pactado de acuerdo a la cláusula 9 del contrato de arrendamiento.

II. CONSIDERACIONES

a) Fundamento Jurídico

Define el Art. 422 del C. G. del P. que: "*Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas 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...*".

Se especifica entonces, que la obligación debe reunir esas tres características de ser clara, expresa y exigible; entendiéndose por la primera **clara** en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados, tanto en su objeto (crédito) como en sus sujetos (acreedor – deudor). La obligación es **expresa** cuando se encuentra debidamente determinada, especificada y patente. Finalmente, es **exigible** cuando es pura y simple o cuando estando sujeta a plazo o condición, se haya vencido aquel o cumplido ésta.

Adicional a esto y como la ejecución se funda en un contrato de arrendamiento de local comercial, así como de la certificación del pago de las cuotas de administración expedida por el gerente del Centro Comercial Cuarta Etapa –

propiedad horizontal- se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 en lo atinente a la exigibilidad.

Advirtiéndose que si bien la norma citada hace referencia a los contratos de arrendamiento de vivienda, esta resulta aplicable a los de carácter comercial como el aquí presentado, en virtud de lo dispuesto en la sentencia C-670 de 2004 de la Corte Constitucional al señalar:

“...En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.

En el caso, no se trata de una norma de carácter sustantivo, mediante la cual se regulen los derechos y obligaciones de las partes en un contrato de arrendamiento, sino que se trata de un mecanismo procesal para asegurar el pago, no solo de los cánones de arrendamiento adeudados, o que se llegaren a adeudar, sino de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, el reconocimiento de las indemnizaciones que hubiere lugar y las costas procesales. (...)”

De igual manera y así como la ley concede al titular del derecho el beneficio de acción de protección jurídica, igualmente otorga al deudor la posibilidad de enervarla mediante el uso de las excepciones. Que para este evento y dada la naturaleza del título objeto de cobro, el demandado no tiene límite alguno para formular las excepciones de mérito, caso en el cual, cualquiera que sea la defensa propuesta, se requiere para su prosperidad, la demostración de los hechos en los cuales se fundamente (artículo 167 del C.G.P.).

b) Fundamento Fáctico

Para definir de la controversia, ha de verse si ¿se acredita por la entidad EPK KIDS SMART S.A.S las excepciones de mérito que denomina *ausencia del requisito formal título valor que acredite la existencia de la obligación, reparaciones locativas en el contrato de arrendamiento e inexistencia y-o justificación del incumplimiento del contrato* respecto de las obligaciones reclamadas por INVERSIONES SERRANO OGLIASTRI LTDA? Problema jurídico para el que se anticipa una respuesta negativa con la viabilidad para ordenar seguir adelante con la ejecución por la que se demanda, fundamento en las siguientes razones:

En primera medida, se advierte que con la demanda y como soporte del recaudo ejecutivo se aportaron los siguientes documentos:

1. Contrato de arrendamiento de bien inmueble local 101 del Centro Comercial Cabecera IV Etapa (carrera 35 # 49-07) del municipio de Bucaramanga. Suscrito entre INVERSIONES SERRANO OGLIASTRI LTDA en calidad de arrendador y EPK KIDS SMART S.A.S como arrendatario. En el que se acordó un canon mensual por valor de \$7'350.000 más iva. Con vigencia de tres años a iniciar el 1º de abril de 2018. Forma de pago anticipado a más tardar el día 10

de cada mes, previa presentación de la factura por parte del arrendador dentro de los 5 primeros días de cada mes. Con la estipulación que dicho valor debía ser consignado en la cuenta de corriente del Banco de Bogotá No. 600385132 a nombre de la entidad demandante. Y en la cláusula novena como una de las obligaciones especiales del arrendatario se estipuló: “...2. *Cancelar cuota de administración mensual del centro comercial en la fecha indicada por la administración de la propiedad horizontal.*” (folios 4 a 17).

2. Cuatro facturas de venta con descripción de ARRIENDO LOCAL CC. CABECERA IV ETAPA LOCAL 101 conforme las mensualidades y guías de remisión por correo certificado así:

FACTURA NO.	FECHA	MES	VALOR	IVA	GUÍA SERVIENTREGA	FOLIO
2713	1/11/ 2018	Noviembre 2018	\$7'350.000	\$1'396.500	#984940069 sello de recibido EPK KIDS SMART S.A.S del 31/10/2018.	19
2736	1/12/2018	Diciembre 2018	\$7'350.000	\$1'396.500	#9865524306 sello de recibido de EPK KIDS SMART S.A.S del 3/12/2018	20
2761	1/1/2019	Enero 2019	\$7'350.000	\$1'396.500	#989752806 sello de recibido EPK KIDS SMART S.A.S del 2/1/2019	21
2785	1/2/2019	Febrero 2019	\$7'350.000	\$1'396.500	#991004548 sello de recibido EPK KIDS SMART S.A.S del 30/1/2019	22
2809	1/3/2019	Marzo 2019	\$7'350.000	\$1'396.500	#991004548 sello de recibido EPK KIDS SMART S.A.S del 6/3/2019	23

3. Certificación de pago de las cuotas de administración expedida por la propiedad horizontal Centro Comercial Cuarta Etapa. Donde se especifica que INVERSIONES SERRANO OGLIASTRI LTDA en calidad de propietaria canceló la totalidad de la deuda por concepto de cuotas de administración e intereses de mora por un total de \$8'809.000, discriminando el valor de las cuotas de administración de los meses de diciembre de 2018 a abril de 2019 (folio 63).

Vistos así los documentos base de la ejecución que se decide, se observa que cumplen con las exigencias generales de los títulos ejecutivos, conforme lo consagrado en el artículo 422 del C.G.P. Por lo que es viable proceder al estudio de fondo sobre las excepciones propuestas en contra de las obligaciones así demandadas. Frente de la que es dado afirmar que, tratándose de una obligación de naturaleza ejecutiva, basta la sola afirmación del acreedor para que se edifique en la suma estimada. Siendo de cargo del demandado desvirtuar su incumplimiento, como quiera que el denuncia del quantum es una afirmación indefinida no susceptible de prueba. Por lo que el título así concebido tiene las características necesarias para constituirse con fuerza compulsiva contra el deudor.

• De las Excepciones de Mérito

Para extinguir su responsabilidad, los ejecutados proponen las excepciones que denominaron: **ausencia del requisito formal título valor que acredite la existencia de la obligación, reparaciones locativas en el contrato de arrendamiento e inexistencia y-o justificación del incumplimiento del contrato**, basadas

esencialmente en que no hay exigibilidad en los valores exigidos por concepto de arriendos, al no haberse aportado la facturas que el mismo contrato contempla. Y por aplicación del Art. 27 de la ley 820 de 2003, frente a las reparaciones realizadas con autorización del arrendador, por lo que advierte cumplidas las obligaciones a su cargo.

Para definir de las mismas, se toma primero la denominada como **ausencia del requisito formal del título valor que acredite la existencia de la obligación**, sobre la que valga precisar, no puede confundirse título ejecutivo con título valor. Ya que si bien, los títulos valores son una especie de título ejecutivo, en el particular no se acude en ejercicio de la acción cambiaria, sino para el cobro ejecutivo de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento vigente entre las partes. Situación fáctica y jurídica que difiere de la analizada por el Consejo de Estado en la providencia citada por la parte ejecutada. Si se tiene en cuenta que en aquel asunto la ejecución giraba en torno a obligaciones propias de un contrato de prestación de servicios de salud y exigibilidad misma de las facturas generadas dentro de dicha relación; lo cual que implica, la observación de disposiciones legales diferentes a las de cánones de arrendamiento.

Aclarado lo anterior y analizado el contrato de arrendamiento base de la ejecución, se podría pensar en principio que le asiste razón al ejecutado, en cuanto a que el contrato de arrendamiento por sí solo no expresa una obligación clara, expresa y actualmente exigible respecto a los cánones que se ejecutan. Ya que conforme con la cláusula segunda del documento se establece frente al valor y forma de pago que: *"... el canon mensual que se pacta en la suma de SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$7,350,000) más el IVA correspondiente, y que será pagado anticipadamente por el ARRENDATARIO a más tardar el día diez (10) de cada mes, previa la presentación de la factura por parte del ARRENDADOR dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes."* Lo que determina que para establecer el valor real a cancelar por concepto de canon de arrendamiento ha de aplicarse al monto convenido el valor del IVA, según el periodo contractual correspondiente. Y además, **presentar por el arrendador** las facturas para el cobro de forma previa. No obstante, dicho convenio no obsta para advertir falta de mérito ejecutivo en este caso. En tanto que como se observa en el expediente y acorde la orden de pago dispuesta, la parte ejecutante cumple adecuadamente con presentar los documentos necesarios para este fin, de lo que es reflejo tanto las facturas como los certificados de envío de cada una de ellas, como se advirtiera en precedencia, para los cánones de noviembre de 2018 a marzo de 2019 (folios 19 a 23).

De igual manera y para los demás instalamentos que se ejecutan a partir de abril de 2019, resulta aceptable la afirmación que en interrogatorio de parte hace el representante legal de la entidad demandante. Al indicar que mes a mes han remido las facturas con los valores de los cánones de arrendamiento dirigidos a la dirección de la empresa demandada, conforme lo establecido en el contrato de arrendamiento como dirección de notificación. Que corroborada por el despacho corresponde a la misma dirección registrada en las guías de envío

certificadas por servientrega, esto es, calle 82 # 55- 55 oficina 101 Barranquilla. Y que se repite han venido mostrando sello de recibido de la ejecutada EPK KIDS. Por lo que al margen de la anotación: “RECIBIDO PARA SU ESTUDIO NO IMPLICA ACEPTACIÓN”, tal manifestación no exime de pago ni se constituye en presupuesto adicional convenido lo exigibilidad de dichas obligaciones. Toda vez que no acredita que posterior a esta fecha se haya opuesto el conocimiento cierto de las facturas ni objeción a los valores facturados, o por lo menos no se acreditó documentalmente. A los que sí se opone para la parte ejecutada la presunción de veracidad acorde lo reglado por el Art. 372 del C. G. P. dada la inasistencia injustificada a la audiencia inicial realizada el 3 de marzo de 2020. Por lo que para esta Juzgadora es claro que la parte actora sí cumplió con la carga que le imponía el contrato para solicitar el cumplimiento de los cánones de arrendamiento, es decir, presentar las facturas dentro de los 5 primeros días de cada mes y la omisión de pago por el arrendatario.

Así mismo, en relación de las cuotas de administración al tenor del artículo 14 de la ley 820 de 2003, basta con indicar que el actor aportó la certificación que acredita haber realizado el pago de las cuotas de administración dejadas de cancelar por la aquí demandada, para los meses de diciembre de 2018 a abril de 2019, más los intereses generados por dichos meses. Razón suficiente para que la excepción así planteada por EPK KIDS SMART S.A.S, no encuentre vocación de prosperidad.

En relación con la exceptiva denominada **de reparaciones locativas en el contrato de arrendamiento**, es importante resaltar que de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la ley 820 de 23 para que el arrendatario pueda descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, estas deben ser de las que se clasifican como *las indispensables no locativas*, sobre las que según el Art. 1993 del Código Civil debe demostrarse: *Que el arrendatario haya notificado al arrendador lo más pronto posible de la necesidad de las reparaciones. Que las mismas no las haya hecho necesarias el arrendatario por su culpa. Que arrendador teniendo conocimiento de estas, no las haya realizado por su cuenta en forma oportuna.* Por lo que basta con analizar el primero de los requisitos mencionados, para deducir que tal medio de defensa no logra certeza probatoria al carecer en el proceso, de prueba idónea de la necesidad de las presuntas reparaciones en el local. Menos aún que se haya hecho notificación de su existencia al arrendador. Como en efecto expresa el representante legal de la entidad demandante en el interrogatorio de parte, al advertir que nunca se le informó o se le requirió de la necesidad de alguna reparación locativa y que las labores desarrolladas corresponden sólo a las adecuaciones para el funcionamiento de la actividad en el inmueble, que en todo caso son ajenas al arrendador. Por lo que para el despacho es indiscutible que no es procedente solicitar descuento alguno por este concepto, cuando no se advierte que en realidad se haya dado la necesidad de reparación en el local, que se comunicara al arrendador su configuración y menos aún, que las mismas hubieran tenido lugar con certeza con demostración del valor invertido, como bien lo indica el ejecutante. Pues no basta la simple mención de un arreglo y la

presunta carga de la obligación en cabeza de la entidad demandante. Sino que corresponde demostrar la necesidad de la reparación y que la misma sea de las que estén a cargo del arrendador por negligencia en su realización. Lo cual es carga para quien la alega (Art. 167 del C.G.P.). Que fue abiertamente omitida por quien la propone y hace que la excepción en estudio tampoco esté llamada a prosperar.

Finalmente y acerca de la excepción denominada **inexistencia y/o justificación del incumplimiento del contrato**, sobra mencionar que los argumentos de defensa esgrimidos en este caso, no encuentran mérito de prosperidad en la medida que la misma no resulta ser un medio de contradicción válido que desvirtué la existencia de una obligación clara, expresa y exigible. Muy a pesar de las condiciones particulares que afecten las finanzas de la ejecutada y por las que sea plausible un acuerdo de pago con la parte demandante. Que en todo evento son independientes de los supuestos de procedencia de la excepción.

Retomando y acorde los fundamentos jurídicos antes referenciados, se tiene que corresponde al demandado acreditar el supuesto de hecho en que se funden sus excepciones (Art. 167 C.G.P.). Dada la contundencia probatoria que ostentan los títulos ejecutivos aportados. Carga a la que no sólo fue ajeno el peticionario, sino evidenció su total desinterés dentro del presente trámite. Al punto que no estuvo presto a hacerse *presente a la audiencia de que trata el Art. 443 del C. G. P.* (con las remisiones correspondientes). Ni acreditó justificación para la misma, por lo que debe darse aplicación a la sanción probatoria establecida en el numeral 4 del artículo 372 del C. G. del Proceso, debiendo presumirse ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda. Razón por la cual, las excepciones alegadas y los argumentos expuestos por la parte demandada, no están llamados a prosperar. Y por el contrario, se impone dar continuidad a la ejecución ordenada en el mandamiento de pago. Con la consecuente condena en costas a cargo del ejecutado y las medidas que dispone el numeral 4º del artículo 443 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada EPK KIDS SMART S.A.S denominadas **ausencia del requisito formal título valor que acredite la existencia de la obligación, reparaciones locativas en el contrato de arrendamiento e inexistencia y-o justificación del incumplimiento del contrato**, acorde con los motivos expresados en esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **SEGUIR** adelante la ejecución en contra de la obligada EPK KIDS SMART S.A.S., conforme se indicó en el mandamiento de pago.

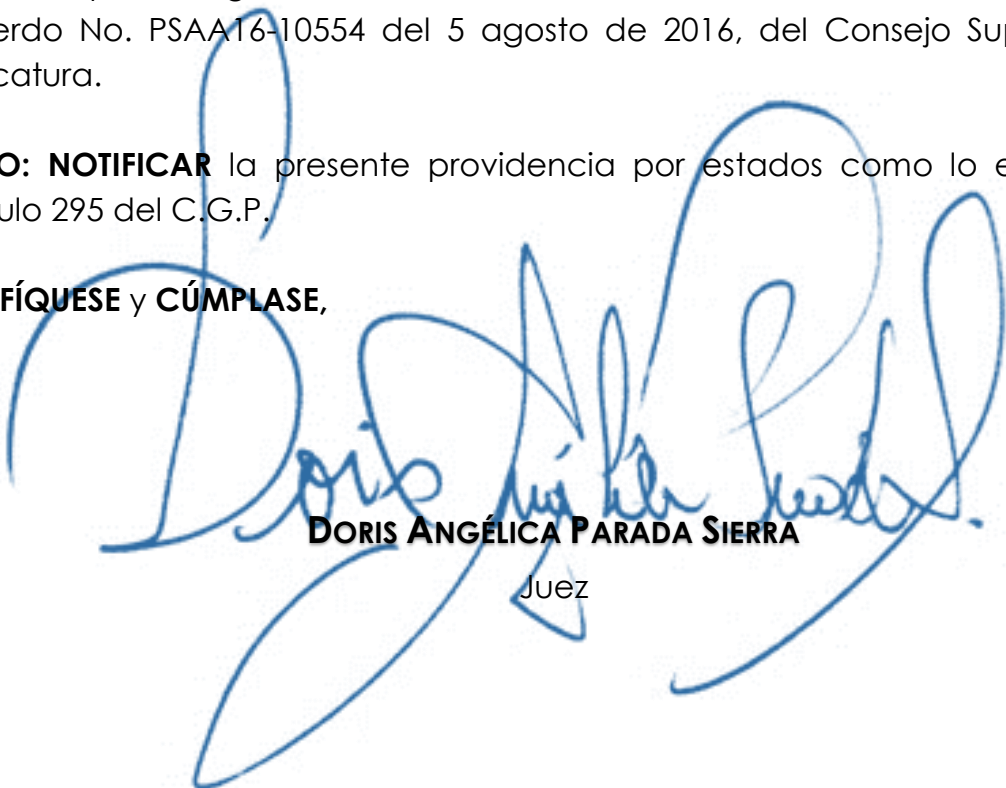
TERCERO: DECRETAR el remate, previo avalúo, de los bienes que se encuentren embargados y secuestrados y de los que con posterioridad sean objeto de igual, una vez reunidos los requisitos del Art. 448 del C.G.P.

CUARTO: REQUERIR a las partes, para que alleguen la liquidación del crédito de conformidad, con lo previsto en el artículo 446 del C.G.P. Para lo cual, deben tener en cuenta los abonos acreditados dentro del proceso, con la aplicación que corresponda según la fecha de su realización.

QUINTO: CONDENAR a la parte ejecutada, al pago de costas procesales a favor de la parte ejecutante. Liquidar por secretaría incluyendo la suma de \$6'303.620 por concepto de agencias en derecho, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 agosto de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura.

SEXTO: NOTIFICAR la presente providencia por estados como lo establece el artículo 295 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



DORIS ANGÉLICA PARADA SIERRA

Juez

JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

La providencia anterior se notifica a las partes por anotación en Estado No. **043** fijado en el lugar asignado en el portal web de la rama judicial para este juzgado. A las 8:00 A.M., de hoy **27 de mayo de 2020.**

ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría