REPÚBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., diez de agosto de dos mil veintiuno

SEGUNDA INSTANCIA: APELACIÓN AUTO
RADICADO No. 11001400304420210012200
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: INVERSIONES CERCATO S.A.S. Y OTRA
DEMANDADA: I.R.C.C. S.A.S. INDUSTRIA DE RESTAURANTES CASUALES S.A.S.

PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER

Se resuelve el recurso de **APELACIÓN** oportunamente presentado por la parte actora –su apoderado- contra la decisión de instancia de fecha 18 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá, mediante la cual **negó mandamiento de pago**, con fundamento en que el documento allegado como base de ejecución no reúne los requisitos del art. 422 del C.G.P.

Para esa decisión consideró que "los montos que se pretenden ejecutar no tienen soporte documental en el clausulado del contrato de arrendamiento base de la acción, específicamente de lo pactado a través del numeral décimo octavo del mismo, mediante el cual se tasa la pena o sanción por incumplimiento en número inferior de cánones de arrendamiento, amén que no se aportó referencia del monto actual por concepto de administración".

Dicha decisión fue objeto de recurso de reposición el que al ser resuelto se mantuvo y en subsidio se concedió la alzada.

Como sustento el a-quo reiteró que del contrato de arrendamiento aportado como título no emergen obligaciones claras, expresas ni exigibles, pues sin que esté resuelto el contrato por decisión judicial, no puede la parte demandante a su arbitrio colegir que hubo terminación unilateral del arrendamiento e invocar la cláusula décimo primera que establece el preaviso y a la vez afirmar como lo hace en el hecho 7º de la demanda que no se llegaron a una terminación del contrato mutua voluntad de los contratantes.

También indicó que existe discusión entre las partes en punto a la interpretación de lo expuesto por el Gobierno en el Decreto 797 de 2020, pues no arribaron a un acuerdo y su debate solo puede ser resuelto en el marco de un proceso declarativo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente basó su inconformidad en que las partes pactaron expresamente exigir las sanciones derivadas del contrato a través del proceso ejecutivo, que por su terminación unilateral por la demandada esas sanciones son exigibles y que se allegaron las documentales necesarias como el contrato de arrendamiento para determinar con claridad el valor del canon para el mes de septiembre de 2020 y comunicación oficial de la administración de la copropiedad en donde señala el valor de la administración.

CONSIDERACIONES

No encuentra el despacho fundamento jurídico que autorice la revocatoria solicitada, como se pasa a analizar:

El artículo 430 del C.G.P. establece: "**Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquél considere legal.**" (Subraya el despacho).

A su turno consagra el artículo 422 Idem, que "**Pueden demandarse 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, 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".** (Subraya ajena a texto original).

De cualquier manera, para que el documento presentado como base de la ejecución preste mérito ejecutivo además de reunir las condiciones de claridad, expresividad y exigibilidad, debe ser de tal transparencia y nitidez que la obligación a cargo del demandado fluya del sólo texto de los documentos que componen el título, sin que sea menester para el juzgador efectuar elucubraciones o razonamientos adicionales para determinar el verdadero sentido y alcance de las obligaciones.

En el caso de autos esa transparencia y nitidez de las obligaciones demandadas no emerge de los documentos aportados, pues obsérvese que se solicita librar mandamiento de pago: **i)** por concepto de la indemnización pactada en caso de terminación anticipada del contrato por el arrendatario, **ii)** por el canon correspondiente al mes de septiembre de 2020, **iii)** por el IVA de ese canon de arrendamiento; más intereses de mora de los valores que componen esas pretensiones.

No emerge de la documental aportada que el contrato de arrendamiento terminó anticipadamente por decisión del arrendatario como lo aduce la actora, pues como bien lo planteó el a-quo, no existe claridad de la forma en la que terminó este, por ende, no podía librarse ejecución por esa primera pretensión. Además, es tal la falta de certeza de la obligación que dentro de los anexos allegados obra misiva de fecha 15 de septiembre de 2020, mediante la cual la demandante le comunica a la arrendataria que, según lo solicitado le remite factura correspondiente a la indemnización "acordada", la que corresponde al 50% de lo contemplado en la cláusula penal del contrato, en cuanto al administración del mes de septiembre le señala que ésta se encuentra saldada.

Nótese que en los hechos sexto a décimo de la demanda se narra que la arrendataria (demandada) en julio de 2020 manifestó su intención de terminar el contrato de conformidad con el Decreto 797 de 2020 y que no se llegó a un acuerdo porque el inmueble no se encontraba en condiciones idóneas para la entrega lo que se completó hasta el 15 de septiembre de ese año, meses en los cuales no llegaron a un acuerdo, no obstante, el 18 de este último mes la arrendataria envió comunicación señalando que terminaba el contrato, situaciones que efectivamente reflejan que existe controversia entre los contratantes sobre la forma en la que terminó su vínculo, la cual debe se zanjada por el juez a través de proceso declarativo y no del ejecutivo, como el presentado.

Por esa misma razón no se abre paso la ejecución por el canon del mes de septiembre de 2020 y el IVA de este, pues está en entredicho la fecha en la cual terminó el contrato, aunado a que se afirmó en los hechos décimo segundo y siguientes que el valor del canon era de $15'859.606 más IVA, que la arrendataria el 18 de septiembre de 2020 realizó un pago parcial por $25'418.704, y que el último canon pagado fue el del mes de agosto de 2020, es decir, que no hay claridad sobre lo realmente adeudado por la demandada.

En ese orden, el auto recurrido es legal, por tanto, habrá de confirmarse la decisión apelada.

Por ende, sin más consideraciones, el Juzgado RESUELVE:

PRIMERO: **CONFIRMAR** el auto objeto de apelación, fechado 18 de febrero de 2021, proferido por el **JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**.

SEGUNDO: Sin costas al no aparecer causadas.

TERCERO: ORDENAR la devolución de las presentes diligencias al Juzgado de conocimiento, previa la desanotación respectiva. **OFICIESE**.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ
NA

Firmado Por:

Wilson Palomo Enciso

Juez Circuito

Civil 012

Juzgado De Circuito

Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **49caa1dc676eb3fed9c4568ef57d12a3e48368a077f32e3587961c59da9912d5**

Documento generado en 10/08/2021 06:30:48 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica