



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email: cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021) ¹

Proceso Nro. : 11001-40-03-047-2019-00540-00
Clase de proceso : Ejecutivo.
Demandante : Myriam Cecilia Hernández Díaz.
Demandado : Centro Cultural Evolation Yoga Colombia S.A.S.
Asunto : Sentencia.

I. Objeto a Decidir

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia anticipada, de conformidad con lo normado en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. Antecedentes

A. Demanda.

En escrito introductorio de este proceso Myriam Cecilia Hernández Díaz a través de apoderado judicial demandó por la vía ejecutiva de menor cuantía al Centro Cultural Evolation Yoga Colombia S.A.S, a fin de que se impartiera a la parte demandada la orden de pago de las siguientes cantidades consignadas en el mandamiento de pago²:

Contrato de Arrendamiento

1º Por la suma de **\$12.955.352** por concepto de canon de arrendamiento del mes de enero de 2019.

2º Por la suma de **\$12.955.352** por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2019.

3º Por la suma de **\$12.955.352** por concepto de canon de arrendamiento del mes de marzo de 2019.

¹ La presente decisión se notifica por anotación en estado Nro. 17 de 18 de marzo de 2021. Art. 295 C.G. del P y Art. 9 Decreto 806 de 2020.

² 4 de junio 2019 folio 24 cuaderno principal

4º Por la suma de **\$12.955.352** por concepto de canon de arrendamiento del mes de abril de 2019.

5º Por la suma de **\$12.955.352** por concepto de canon de arrendamiento del mes de mayo de 2019.

6º Por los cánones de arrendamiento que se causen desde el mes de **junio de 2019** y el cumplimiento de la sentencia definitiva.

7º Por la suma de **\$25.910.704**, por concepto de cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento.

Por último, el libelista imploró la condena en costas para el extremo ejecutado.

B. Admisión y Litis Contestatio.

1. Una vez asumido el conocimiento de la demanda que desata la presente litis, el Juzgado de conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 306, 422 y 430 del Código General del Proceso, libró mandamiento de pago a favor de la parte actora y en contra de la parte demandada, para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de dicha determinación, cancelaran las sumas indicadas en la orden de apremio.

2. El demandado Centro Cultural Evolation Yoga Colombia S.A.S se notificó personalmente a través de su apoderado judicial Consultores Unidos Asociados S.A del mandamiento de pago el 18 de julio de 2019³, y dentro de la oportunidad debida formuló las excepciones de mérito que denominó: **(i)** "Inexigibilidad e inexistencia de la obligación que pretende ejecutarse", **(ii)** "Imposibilidad de pretender la terminación y cumplimiento del contrato", **(iii)** "Cobro de lo no debido – Pretensión de enriquecimiento sin justa causa" y "Pleito pendiente"⁴

2.1 Frente a los anteriores medios de defensa, la parte actora manifestó su oposición⁵

3. Es pertinente anotar la diferencia entre principios y reglas, según la cual "mientras estas ordenan una consecuencia jurídica definitiva o determinan comportamientos específicos, sin atender a las circunstancias fácticas o jurídicas, aquellos imponen mandatos de optimización enderezados a que algo se realice en la mayor medida de conformidad con esas circunstancias, por manera que buscan dar fisonomía a las instituciones jurídicas, delinearlas y definir las. En ese sentido, ha sostenido Robert Alexi cómo los principios '...ordenan que algo debe ser realizado en la mayor medida de lo posible...', al paso que las reglas '...exigen que se haga exactamente lo que en ellas se ordena...'";⁶ -agregando más adelante- que los principios 'tienen valor normativo y concurren en la

³ Folio 33 reverso cuaderno principal

⁴ Folios 76 a 88 cuaderno principal

⁵ Folios 102 a 111 cuaderno principal

⁶ Módulo de Aprendizaje, Procesos Declarativos en el Código General del Proceso. Autor Octavio Augusto Tejeiro Duque. Pag. 10-11, Consejo Superior de la Judicatura-Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla.

interpretación de las normas de procedimiento, en cuanto finalidades que deben ser cumplidas de manera preferente...’ como sostiene el profesor Luís Ernesto Vargas Silva (La Función Constitucional de los Principios del CGP, visto en la pág. 323 del texto editado por la Universidad Libre a propósito del XXXIV Congreso Colombiano de Derecho Procesal), “en la medida que de esta forma ellos valen para que el juzgador pueda interpretar e integrar el ordenamiento positivo, basado en la finalidad que muestran.”

Según lo dispuesto en el nuevo régimen, surtido el traslado de las excepciones de mérito «el juez citará a la audiencia prevista en el artículo 392, cuando se trate de procesos ejecutivos de mínima cuantía, o para audiencia inicial y, de ser necesario, para la de instrucción y juzgamiento, como lo disponen los artículos 372 y 373, cuando se trate de procesos ejecutivos de **menor y mayor cuantía**.» [Núm. 2 artículo 443 del C.G. del P.].

De este modo, según lo dispuesto en el artículo 3º del Código General del Proceso, “las actuaciones se cumplirán en forma oral, pública y en audiencias, salvo las que expresamente se autorice realizar por escrito o estén amparadas por reserva”. Disposición que se acompasa con lo establecido en el art. 278 *ejusdem*, la cual contempla igualmente que el Juez podrá dictar sentencia anticipada, en cualquier estado del proceso, en los siguientes eventos: “**2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.** **3. Cuando se encuentre probada (...) la carencia de legitimación en la causa.**”, supuestos que de contera conllevan a la pretermisión de etapas procesales establecidas para su cumplimiento, mismas que sin embargo y, en aplicación a los principios de celeridad y por economía procesal, el legislador previó los eventos en los que se puede obviar su realización⁷.

Así pues, revisado el asunto bajo análisis, observa el Juzgado que las documentales obrantes en el expediente son suficientes para resolver de fondo el asunto, y ello por cuanto ciertamente el interrogatorio a las partes, así como el testimonio, no ofrecerían nuevos elementos de convicción, por lo tanto, **no se considera necesario decretar y practicar otras pruebas**, razón por la que encontrándose vencido el traslado de la demanda, se procederá a dictar sentencia por escrito.

III. Consideraciones

1. En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia del juzgador para definir el asunto dejado a su consideración, atendiendo el factor objetivo de la cuantía.

2. El proceso ejecutivo reclama la existencia de una obligación clara, expresa y exigible que conste, entre otros, en un documento proveniente del deudor o de su causante y que constituya plena prueba contra él. Y esa la razón para que con la demanda deba allegarse dicho documento y,

⁷ CSJ Civil, 15/Agosto/2017, Rad. 11001-02-03-000-2016-03591-00, Luis Alonso Rico Puerta, posición reiterada en sentencia por la CSJ Civil, 3/Noviembre/2017, Rad. 11001-02-03-000-2017-01205-00, Aroldo Wilson Quiroz Monsalve.

por tanto, cualquier hecho que tienda a desconocer la existencia o exigibilidad de dicha obligación debe alegarlo y probarlo el ejecutado, y más cuando la obligación que se ejecuta se encuentra en un documento que se presume auténtico según las voces del artículo 244 del Código General del Proceso⁸.

De ahí que, a la acción ejecutiva se acude cuando se está en posesión de un documento preconstituido, en cumplimiento de los mentados presupuestos necesarios para sustentar una orden de pago, esto es, cuando existe una declaración de certeza, documentada en el título ejecutivo que se aporte, sin que el legislador patrio haya establecido de manera taxativa qué documentos tienen ese carácter, antes por el contrario el art. 422 es de carácter enunciativo, lo que permite que cualquier documento que reúna a cabalidad las exigencias del precitado artículo puede ser soporte válido de la ejecución, siempre que reúna los requisitos señalados en la ley, como son las certificaciones que expiden los administradores de las propiedades horizontales, las facturas de servicios públicos, **el contrato de arrendamiento**, los títulos valores, el acta contentiva de acuerdo conciliatorio y los laudos arbitrales, entre muchos otros, de suerte que la ausencia de cualquiera de esas condiciones legales lo hace anómalo o ineficaz haciendo claridad que en tales eventos no se niega la existencia del derecho o la obligación misma, sino la idoneidad del documento para la ejecución.

3. La demandante como soporte de la ejecución aportó original del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 1 de abril de 2010 entre Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A [arrendador] y Casa Chía S.A [arrendatario], sobre el inmueble ubicado en la Carrera 13 A No. 97 – 24 de la ciudad de Bogotá, con una renta mensual de \$6.750.000 por un término de un (1) año⁹, el cual fue cedido a favor de la demandante Myriam Cecilia Hernández Díaz [arrendadora] el 4 de abril de 2013¹⁰ y posteriormente Mojica Constructora S.A (antes Casa Chía S.A) el 15 de septiembre de 2015 cedió el contrato a la demandada Centro Cultural Evolution Yoga Colombia S.A.S¹¹[arrendataria], documento que cumple con las exigencias legales establecidas por el legislador para constituir **título ejecutivo**, ya que no fue desconocido por la deudora y constituye plena prueba contra ella.

Lo expuesto por la activa es precisamente el no pago de tales cargos, indubitable es que dicho extremo procesal, en **principio**, se encontraba legitimado para exigir de la obligada el cumplimiento de lo estipulado en la convención, de no ser porque el legislador previó que quien es ejecutado puede oponerse si existen a su favor hechos que infirmen la ejecución siempre que se acrediten y gocen de apoyo legal, siendo procedente entrar a analizar las excepciones de mérito formuladas por el extremo pasivo.

4. La parte ejecutada formuló las excepciones de mérito que denominó **(i)** “Inexigibilidad e inexistencia de la obligación que pretende ejecutarse”, y **(ii)** “Cobro de lo no debido – Pretensión de enriquecimiento sin justa causa”, defensas que se sustentan en que *“la obligación*

⁸ **Documento Auténtico:** Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento. (...)

⁹ Folios 3 a 5 cuaderno principal

¹⁰ Folio 6 y 7 cuaderno principal

¹¹ Folios 9 a 10 cuaderno principal

no es exigible en la medida que la misma se extinguió desde el 31 de diciembre de 2018 al terminarse el contrato de arrendamiento”, debido a los “incumplimientos de la arrendadora generaron por contera la imposibilidad para mi mandante de realizar la respectiva deducción del IVA en su declaración de impuestos, así como deducir el gasto en su impuesto de renta y, por lo tanto, se vio forzada a TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RESTITUIR EL INMUEBLE A FINALES DEL AÑO 2018 tal y como consta en las cartas fechadas el 9 de noviembre y 31 de diciembre de 2018”¹²

4.1 Frente a estas defensas, la parte ejecutante manifestó: **(i)** No es cierto que el contrato de arrendamiento se terminó el 31 de diciembre de 2018, toda vez que el mismo no podía terminarse de forma unilateral, **(ii)** *“para que el contrato de arrendamiento hubiese terminado como lo manifiesta la parte pasiva a través de su apoderado, tendría que haberse presentado en primer lugar el **desahucio** que se indica en la cláusula segunda, y esto debía hacerse seis (6) meses antes del 1 de abril de 2019, es decir a más tardar finalizando el mes de octubre de 2018, y en las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento y en segundo lugar, haber presentado los recibos de pago de servicios públicos, y esto cinco días antes de la restitución, es decir por o menos una semana antes del 31 de marzo de 2019, actos y obligaciones del contrato que NO se realizaron”,* **(iii)** *“las supuestas pruebas que adjunta la parte demandada, corresponden a una carta enviada por un grupo de abogados, a mi mandante, **pero que en ningún momento demostraron la calidad en la que actuaban**, pues si fueran apoderados se habría **demostrado con el respectivo poder, el cual no existe** y si hubiesen actuado como agentes oficiosos, tampoco reposa prueba alguna que así se hubiesen reconocido o que el representado haya ratificado tal calidad, por lo tanto, tanto [sic] **la carta enviada** en el mes de diciembre **como la entrega de llaves**, que por cierto no se sabe o se probó que fueran las llaves del inmueble corresponden a vías de hecho que son totalmente ilegales y están totalmente alejadas a la realidad de una terminación de un contrato de arrendamiento de uso comercial”* y **(iv)** puso en conocimiento cómo el 20 de febrero de 2019 se llevó a cabo audiencia de conciliación entre la demandada Centro Cultural Evolation Yoga Colombia S.A.S y la sociedad Mi Espiral S.A.S en su calidad de **subarrendatario** mediante la cual acordaron entregar el inmueble **objeto del presente litigio el 31 de mayo de 2019**, demostrando entonces que el extremo pasivo *“(…) desde el mes de enero de 2019, dejó de pagar los cánones de arrendamiento, pero al mismo tiempo mantuvo el uso y el goce del inmueble, lucrándose de los cánones de arrendamiento que le pagaba la subarrendataria y que está plenamente demostrado con el acta de conciliación de la cámara de comercio de Bogotá”¹³.*

5. En el Código de Comercio **no hay una regulación** del contrato de arrendamiento como figura autónoma y específica de índole mercantil, pero ello no implica que el arrendamiento de un establecimiento de comercio no sea un acto comercial; por el contrario, el ordinal 4º del artículo 20 de dicha codificación, así lo señala.

¹² Folio 80 cuaderno principal

¹³ Folios 102 a 111 cuaderno principal

En el Título I del Libro IV del Estatuto Mercantil se encuentra una serie de disposiciones generales en materia de obligaciones y contratos, que eventualmente pueden ser aplicables, pero son esencialmente las normas sobre arrendamiento contenidas en el Código Civil las llamadas a regirlo, pues las previstas en los artículos 518 a 524 de aquél, no tienen aplicación directa y lo son apenas en forma indirecta como efecto reflejo del establecimiento de comercio. De acuerdo a lo previsto en el artículo 2° del Código de Comercio, el contrato de arrendamiento de locales comerciales se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y, complementariamente, por las reglas del Código de Comercio, aplicables éstas de manera preferente sobre las del Código Civil, y que el artículo 822 ejusdem reitera.

5.1 En el caso de sub-judice, se observa que en el contrato de arrendamiento base de ejecución, se estipuló en la cláusula segunda que: *"El término de arrendamiento del inmueble citado es de TREINTA Y SEIS (36) MESES, contados a partir del PRIMERO (1º) DE ABRIL DEL DOS MIL DIEZ (2010) Vencido ese plazo, se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, salvo que con anticipación de SEIS (6) meses al vencimiento del periodo inicialmente pactado o de la prórroga anual, una de las partes notifique a la otra por escrito la decisión que el inmueble se restituya al vencimiento de la respectiva anualidad. Ninguno de los contratantes puede reconocer o invocar prórroga distinta a las expresadas en esta cláusula"*¹⁴

En punto de lo anterior, se tiene que la **figura de la prórroga** va encaminada a mantener el contrato existente, con todas sus consecuencias y efectos, bajo las mismas condiciones de tiempo y precio del contrato por mandato de la ley, razón por la cual **para evitar** que se diera la prórroga automática del contrato de arrendamiento la demandada Centro Cultural Evolution Yoga Colombia S.A.S debía notificar a la demandante su decisión de restituir el inmueble seis (6) meses antes de la fecha de vencimiento de la prórroga de un año (1 de abril de 2018 al 1 de abril de 2019), sin embargo, una revisión de las pruebas obrantes en el expediente evidencia que el extremo pasivo **no hizo uso de la citada cláusula segunda**, como quiera que el documento fechado 9 de noviembre de 2018 es claro en determinar que su intención iba encaminada a dar **por terminado la relación contractual** por los **incumplimientos** de la demandante¹⁵, más no evitar, se **itera**, su prórroga.

5.2 Sobre el particular, en tratándose de arrendamiento de locales comerciales, la legislación comercial no regula la forma en que los arrendatarios puedan **pedir unilateralmente la terminación del contrato** por lo cual, haciendo uso del artículo 822 del C. de Co., ha de tenerse como guía lo normado en la Ley 820 de 2003.

Al respecto, el artículo 24 de la Ley 820 de 2003 dispone "TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: (...) **4.** El arrendatario podrá dar por **terminado unilateralmente** el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, **previo aviso escrito**

¹⁴ Folio 3 cuaderno principal

¹⁵ Folios 34 a 38 cuaderno principal

dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. **5.** El arrendatario podrá dar por **terminado unilateralmente** el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando **dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado**, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. **De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado”.**

Por su parte, el artículo 25 preceptúa: “REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDATARIO MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos: **a)** Comunicar a través del **servicio postal autorizado** al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley. **b)** Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma. El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso; **c)** Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante; **d)** Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente. **PARÁGRAFO 1o.** En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior. **PARÁGRAFO 2o.** Si el arrendatario con la aceptación del arrendador desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada”.

Sobre el particular, ha advertido la jurisprudencia que “el legislador no indicó la forma como debe hacerse el **desahucio**, ni estableció solemnidad alguna, por lo que es válido afirmar que éste puede verificarse “por carta privada, o incluso verbalmente, o hacerlo por medio de diligencia judicial”, como lo sostiene la doctrina especializada (Jaime Alberto Arrubla Paucar. Contratos Mercantiles. 3ª edición. Dike.1989. pag. 523.)”¹⁶

¹⁶ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil de Decisión, M.P. Francisco Florez Arenas, 27 de febrero de 2004, Exp. 1319999304

5.3 No ofrece discusión que de acuerdo a las premisas de orden fáctico y legal, las exceptivas denominadas (i) "Inexigibilidad e inexistencia de la obligación que pretende ejecutarse", y (ii) "Cobro de lo no debido – Pretensión de enriquecimiento sin justa causa" planteadas por el extremo pasivo **no están llamadas a prosperar**, por las siguientes dos razones a saber:

Primera razón, si bien dentro del plenario se encuentra documento fechado 9 de noviembre de 2018 por medio del cual Centro Cultural Evolation Yoga Colombia S.A.S **notificaba** a Myriam Cecilia Hernández Díaz la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial No. 11588 a partir del 1 de enero de 2019¹⁷, y la comunicación del 31 de diciembre de 2018 donde se hace entrega de las llaves del inmueble ubicado en la Carrera 13 A número 97-24¹⁸, dichos escritos no reúnen los requisitos exigidos por el legislador para esta clase de actuaciones, pues, no fueron **remitidos a través del servicio postal autorizado** (correo certificado), por tanto no es posible establecer a ciencia cierta y sin ninguna duda razonable que **efectivamente** hayan sido entregados a la demandante, toda vez que tampoco se observa en el cuerpo del documento un signo, firma y/o sello de recibido.

Segunda, Se tiene suficientemente decantado que la **representación** en los negocios jurídicos consiste en "la autorización que alguien recibe de otro para que ejerza algún derecho en su nombre"¹⁹. En consecuencia, "la representación es la facultad que una persona tiene de celebrar negocios jurídicos en nombre de otra y de vincularla en sus efectos como si hubiese negociado personalmente"²⁰. En tal sentido, el artículo 1505 del C.C. dispone: "Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiere contratado él mismo". Empero, de acuerdo con las necesidades del comercio, la **representación** no tiene como única fuente la ley, **sino que bien puede tener origen convencional o contractual**. De allí que el artículo 832 del C. de Co. preceptúe: "Habrà representación voluntaria cuando una persona faculte a otra para celebrar en su nombre uno o varios negocios jurídicos. El acto por medio del cual se otorga dicha facultad se llama apoderar y puede ir acompañado de otros negocios jurídicos".

La doctrina ha distinguido tres clases de negocios de representación²¹: a) **Directa**: por la cual una persona apodera a otra para que, en su nombre, celebre un negocio, esto es, el representante informa al tercero que está obrando en nombre ajeno, por lo que actúa como mero intermediario. b) **Indirecta**: quien autoriza o da poder no quiere aparecer como el verdadero contratante. c) Mediante **ratificación**: una persona ejerce derecho ajeno sin autorización del titular, pero en todo caso el dueño del derecho ratifica el negocio y lo hace suyo. Ahora bien, son condiciones esenciales para la representación directa: *i) que exista un poder; ii) que el mandatario entienda ejercer tal poder de representación en la celebración de un negocio representativo; y, iii) que actúe en nombre del mandante o representado*. En relación con las formalidades de los poderes, el artículo

¹⁷ Folios 34 a 38 cuaderno principal

¹⁸ Folio 39 cuaderno principal

¹⁹ Arturo Valencia Zea y Álvaro Ortiz Monsalve. Derecho Civil Parte General y Personas. Ed. Temis, decimoquinta edición, tomo I. pág. 533.

²⁰ Cfr. Capitant, ob, cit., pág. 359; los efectos deben producirse directa e inmediatamente en cabeza del representado, como si él hubiera concluido el negocio. (citado en el texto *ibidem*).

²¹ Arturo Valencia Zea y Álvaro Ortiz Monsalve. Derecho Civil Parte General y Personas. Ed. Temis, decimoquinta edición, tomo I. pág. 535.

836 del C. de Co. establece: "El poder para celebrar un negocio jurídico que deba constar por escritura pública, deberá ser conferido por este medio **o por escrito privado debidamente autenticado**".

Ahora bien, nótese que la documental de fechas 9 de noviembre y 31 de diciembre de 2018 se encuentra suscrita por J. Guillermo Salazar Chávez [abogado] y Luis Eduardo Romero Morales [socio comercial] que al parecer pertenecen a **ASESORES LEGALES ASOCIADOS (ALA)** firma de abogados que al parecer actuó en nombre de la demandada Centro Cultural Evolation Yoga Colombia S.A.S, sin embargo, **dicha calidad tampoco se encuentra acreditada** tal y como lo advirtiera el apoderado judicial de la parte demandante, razón por la cual, sin lugar a equívocos, no es plausible afirmar que esa sociedad pudiera **solicitar la terminación del contrato de arrendamiento** en nombre y representación del extremo pasivo de la Litis, por lo tanto, **no logro desvirtuar el derecho que le asiste al demandante.**

6. En cuanto a las exceptivas denominadas (i) "Imposibilidad de pretender la terminación y cumplimiento del contrato" y "Pleito pendiente", sustentadas en que en el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá *"curso otro proceso con el mismo objeto o pretensiones, por causa de los mismos hechos y entre las mismas partes"* agregando *"la pretensión citada busca la declaración judicial de una realidad que se presenta desde el 31 de diciembre de 2018 y por lo cual haría este despacho judicial al continuar con la ejecución de una obligación inexistente"*²², y por ende el demandante *"va en clara vía de la ley exigir en procesos diferentes, pretensiones que se excluyen mutuamente y que la ley no permite solicitar simultáneamente"*²³, al respecto el Despacho le pone de presente al apoderado de la parte demandada que la finalidad del proceso del proceso de restitución es devolver la **tenencia** del inmueble al arrendador y las indemnizaciones a que haya lugar, **y no el pago de los cánones adeudados** o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales pueden hacerse efectivos en un **proceso de ejecución independiente** si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el artículo 306 y Núm. 7 artículo 384 del Código General del Proceso²⁴ además, de acuerdo a lo informado por el apoderado judicial de la parte demandante *"solicitó la terminación del mismo en virtud del acta de conciliación, pues el proceso se trataba de una restitución de inmueble arrendado, y pues como la casa fue abandonada el día **31 de mayo de 2019**, no había razón alguna para continuar un proceso que buscaba que se recuperara el bien inmueble"*²⁵.

7. Los anteriores razonamientos se consideran suficientes para declarar infundadas las excepciones de mérito analizadas y, en consecuencia, se ha de ordenar seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago, no sin antes advertir que no se atenderá lo ordenado en el numeral 6 de dicha providencia porque la parte demandante informó que la sociedad arrendataria usufructuó el inmueble hasta el 31 de mayo de 2019²⁶.

²² Folio 85 cuaderno principal

²³ Folio 83 cuaderno principal

²⁴ Código General del Proceso Parte Especial Hernán Fabio López Blanco pagina 198 a 199

²⁵ Folio 151 cuaderno principal.

²⁶ Folio 151 cuaderno principal.

IV. DECISIÓN:

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVA.

PRIMERO. - DECLARAR infundadas las excepciones propuestas, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión judicial.

SEGUNDO. - SEGUIR adelante con la ejecución, en la forma y términos señalados en el mandamiento de pago adiado 4 de junio de 2019, **sin atender lo ordenado en el numeral 6 de dicha providencia, conforme lo expuesto en numeral 7 de esta sentencia.** [Folio 24 Cd. 1]

TERCERO. - ORDENAR el remate de los bienes embargados y secuestrados en este proceso y el correspondiente avalúo de los mismos.

CUARTO.- PRACTICAR la liquidación del crédito de conformidad con lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO.- CONDENAR en costas a la parte ejecutada, las cuales serán liquidadas en su oportunidad por la secretaría. Inclúyase por concepto de agencias en derecho, la suma de **\$3.600.000.oo.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ
(1-2)

Firmado Por:

FELIPE ANDRES LOPEZ GARCIA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 047 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

c74ad232bcd39038b7f4b46b282e47e0206ffcdb13566341f28f4f4fd2df21f9

Documento generado en 17/03/2021 08:30:25 AM

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