



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CERETÉ

Cereté, Córdoba, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	EJECUTIVO
Radicado No.	23-162-31-03-002-2020-00071-00
Demandante:	JHON RODRIGO RAMIREZ GÓMEZ
Demandado:	FUNDACIÓN DE LA MUJER COLOMBIA S.A.S.

I. HECHOS

Procede en esta oportunidad el Despacho a resolver el escrito de reposición presentado por la apoderada del demandante, señor JHON RODRIGO RAMIREZ GOMEZ, contra el auto adiado 15 de septiembre de 2020.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Sostiene la recurrente que el Despacho no libró mandamiento de pago por la suma deprecada por una interpretación errónea de la cláusula 13 del contrato de arrendamiento de local comercial, objeto de este proceso, ya que, allí claramente se expresa que, **“El arrendador entregará el bien objeto de arriendo el 1 de febrero de 2020 y otorga un periodo de gracia libre de pago de canon de arrendamiento al ARRENDATARIO, comprendido desde el 01 de febrero de 2020 hasta el 29 de febrero de 2020 o contados 30 días calendario a partir de la firma del acta de entrega y entrega del bien objeto de este contrato”**, texto que según la apoderada recurrente significa que, los cánones de arrendamiento empezaron a causarse desde el 1 de marzo de 2020 y no desde el 16 de abril del 2020 como lo establece el Despacho, a pesar de que la entrega material del bien se efectuó el 1 de febrero de 2020. Aunado a lo anterior resalta la abogada demandante que, la demandada se comprometió en la cláusula tercera del contrato a pagar el canon de arrendamiento a partir del 1 de marzo de 2020.

Por otra parte, incluye como sustento jurídico a su recurso, el artículo 2003 del Código Civil, respecto de la responsabilidad del arrendatario en la finalización del contrato, así mismo indica el artículo 822 del Código de Comercio, y también se apoya en el Artículo 1602 del C.C., aludiendo que **“todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes.”**

Agrega la recurrente por otra parte, que el Despacho se abstuvo de pronunciarse en lo pertinente a la solicitud de medidas cautelares que aportó junto con la demanda.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Funda su recurso basada en lo dispuesto en los artículos el artículo 2003 del Código Civil, respecto de la responsabilidad del arrendatario en la finalización del contrato, así mismo indica el artículo 822 del Código de Comercio, y también se apoya en el Artículo 1602 del C.C.

IV. PRETENSIÓN

Pretende la apoderada del demandante se reponga el auto que libro mandamiento de pago del 15 de septiembre de 2020 y en su lugar se libre mandamiento de pago de conformidad con las pretensiones de la demanda.

Rad. 23-162-31-03-002-2020-00071-00
¹ Sección Tercera. C.P. Dra. María Elena Giraldo Gómez. Exp. 20001-23-31-000-1999-0090-01(16669). Providencia del doce (12) de julio de dos mil (2000)
²⁽¹⁾ Morales Molina, Hernando. Compendio de Derecho Procesal. El proceso Civil. Tomo II

V. CONSIDERACIONES

Ahora bien, el recurso de reposición es la herramienta judicial utilizada para atacar las decisiones administrativas y judiciales, pues se busca con ella que, la persona que tomó la decisión evalúe las inconsistencias y con base en esto, revoque o reforme la decisión motivo de recurso.

El Mandamiento de Pago constituye el engranaje judicial vinculante dentro del Proceso Ejecutivo, entre el demandante acreedor y el deudor demandado, en virtud del cual el Juez al considerar que, el documento presentado como contentivo de una obligación dineraria a cargo del deudor, no solo presume proviene de él, sino que, lo estima como claro y exigible, además se constituye en plena prueba en su contra, dándole la característica de **título ejecutivo** suficiente para proferir orden de pago dentro de los cinco (05) días siguientes a su notificación.

Sin embargo, bien cierto es que, todo *título ejecutivo* va precedido de un escrito denominado *demanda*, que corresponde a ciertas formalidades procesales que deben ser rigurosamente observadas por el demandante, so pena de tenerse por no presentada, ya sea por improcedentes o porque carecen en su totalidad de respaldo jurídico que les otorgue el derecho, así provenga del deudor.

En el caso de marras, observamos que el título valor aportado con la demanda corresponde a un contrato de arrendamiento de local comercial N° No. 2020000017, ubicado en la calle 9 N° 08-03 del municipio de Cereté, con una destinación de operaciones financieras “**la prestación de servicios bancarios financieros**”, regido por **22 cláusulas**.

Por otra parte se observa incorporado al inicio del contrato sub-examine, los extremos, valor y plazos del contrato acordados por los contratantes, así:

El Arrendador: JHON RODRIGO RAMIREZ GOMEZ	El arrendatario: FUNDACION DE LA MUJER S.A.S.
Dirección del inmueble: Calle 9 # 8-23	Municipio: CERETE
Canon: CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5´000.000)	Fecha de iniciación: PRIMERO (1) DE FEBRERO DE 2020 Fecha de terminación: TREINTA Y UNO (31)DE ENERO DE 2025
Término de arrendamiento: CINCO (5) AÑOS	Destinación: OPERACIONES FINANCIERAS

Analizando el memorial de reposición presentado por la apoderada demandante, podemos afirmar que no aporta nada distinto a los hechos ya narrados en su libelo demandatorio, se trata en esencia de **una subjetiva interpretación del contrato** de arrendamiento, pues los argumentos expuestos en su memorial de reposición, no van más allá de lo que legalmente pactaron los contratantes en cada una de sus cláusulas, pese que invoca normas jurídicas que si bien es cierto son propias a los negocios contractuales, también es cierto que no se ajustan al cado que nos ocupa.

La Clausula TERCERA segundo párrafo, pacta: “EL ARRENDADOR, entregará el bien objeto de arriendo el día 01 de febrero de 2020, y otorga un período de gracia libre de pago de canon de arriendo al ARRENDATARIO, comprendido desde el 01 de febrero de 2020 hasta el 29 de febrero de 2020 ó contados 30 días calendario a partir de la firma del acta de entrega y entrega del bien objeto de este contrato. Dado lo anterior EL ARRENDADOR se obliga a presentar factura por concepto de pago de canon de arriendo a partir del 01 de marzo del año 2020”. (Negrillas y subrayado para resaltar)

Con respecto al párrafo anterior, vemos que las partes acuerdan de manera bilateral desde y hasta cuando se brindaría el período de gracia dentro del contrato que da origen a esta demanda, es de resaltar la conjunción disyuntiva “o” que es utilizada

Rad. 23-162-31-03-002-2020-00071-00
¹ Sección Tercera. C.P. Dra. María Elena Giraldo Gómez. Exp. 20001-23-31-000-1999-0090-01(16669). Providencia del doce (12) de julio de dos mil (2000)
²⁽¹⁾ Morales Molina, Hernando. Compendio de Derecho Procesal. El proceso Civil. Tomo II

aquí, siendo este un elemento gramatical que señala alternativas, es decir que al usar esta conjunción disyuntiva se le brinda al arrendatario la elección que mejor le convenga para hacer uso del periodo de gracia otorgado, y en este caso escogió claramente que sería **contados 30 días calendario a partir de la firma del acta de entrega y entrega del bien objeto de este contrato...**". Significa lo anterior que si la entrega del bien inmueble objeto de arriendo es el **16 de marzo de 2020** tal como lo señala el propio demandante en el hecho SEGUNDO del libelo demandatorio, se infiere de ello que los 30 días calendarios subsiguientes al periodo de gracia libre de canon de arrendamiento, vencieron el **15 de abril de 2020**, luego entonces dispone el arrendatario a partir del 16 de abril de 2020 para para los cánones subsiguientes, como en efecto se liquidó hasta el día **23 de mayo de 2020**, cuando se entrega el bien por parte del arrendatario, **fecha en la que se le comunica la voluntad unilateral de terminar el contrato**. Terminación que se encuentra amparada en lo pactado en el contrato, que como bien dice la recurrente es "ley para las partes".

En este orden de ideas, está claro que el arrendatario se acogió plenamente a lo pactado en el contrato, de tal suerte que el arrendatario aplica en su favorabilidad lo acordado en la cláusula 3. OTRAS CAUSALES DE TERMINACION párrafo segundo numeral 2°, el cual se transcribe: **"2.) En cualquier momento previa comunicación, haciendo entrega inmediata del bien inmueble y cancelando el monto establecido en la cláusula penal, sin que esto genere indemnizaciones adicionales a favor del arrendador."** (Subrayado del despacho), luego entonces enviada la manifestación unilateral de terminación del contrato de arrendamiento, independiente de cual haya sido la razón de esta determinación, es aceptable la decisión del arrendatario pues el 23 de mayo de 2020, comunica por escrito al arrendador esta terminación de contrato, y consigna a favor del arrendador la suma de \$15'000.000 (Hecho décimo quinto demanda), por concepto de cláusula penal, en armonía a la cláusula número 16, que a la letra dice:

"Cláusula 16. CLÁUSULA PENAL: Por el incumplimiento total o el incumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones contractuales, la parte incumplida reconocerá a favor de la parte cumplida el pago de una suma igual a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento o el cumplimiento tardío, a título de pena exigible de conformidad con los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquiera otra disposición que lo regule".

Si se miran bien las cosas, toda la inconformidad de la parte recurrente se concreta a que este Despacho no libró orden de pago por todas las pretensiones que deprecó en su demanda, sin embargo analizando el caso en concreto, consideramos que no se dan los elementos necesarios para librar mandamiento de pago en forma íntegra, por no reunir el título presentado los requisitos formales y de fondo que lo deben integrar, de conformidad con las ambigüedades y múltiples alternativas de ejecución que se pactaron dentro del contrato, que restan esa claridad y expresividad que se exige para librar orden de pago, en armonía con el Código General del Proceso en su artículo 422.

El título ejecutivo debe contener unas condiciones formales y otras de fondo, donde los primeros buscan que los documentos que integran el título conformen unidad jurídica, que sean auténticos, y que emanen del deudor o de su causante, etc., y los segundos, buscan que en los documentos que sirven de base para la ejecución aparezcan consignadas obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, que sean líquidas o liquidables por simple operación aritmética, sin tener que hacer elucubraciones u suposiciones, sobre todo cuando se trata de obligaciones pagaderas en dinero, de allí la certeza de la obligación.

Lo anterior, impone ineludiblemente al ejecutante la carga de probar su acreencia y la obligación correlativa de su deudor, adjuntado para tales efectos documento idóneo que acredite tales calidades, exigencia requerida para dar veracidad al juzgador y así poder éste pronunciarse frente al mandamiento de pago deprecado, con la consecuente orden de pago al deudor. Y, si ello no es demostrado en el expediente,

como se evidencia en el sub judice no le queda otra salida al Juzgado más que denegar el mandamiento solicitado de la forma como invoca la demandante.

En conclusión, los requisitos de forma y de fondo son necesarios para que exista título ejecutivo, donde los primeros, exigen que el documento o documentos donde conste la obligación provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él y, los segundos, se refieren a su contenido, es decir, que la obligación que se cobra sea clara, expresa y exigible, los cuales como se reitera, no son satisfechos.

Llama la atención que la **recurrente invoque el artículo 1602 del Código Civil sólo para exigir las cláusulas que le benefician, pero no todo lo pactado en el contrato**. Es cierto y sin discusión alguna, que el contrato es ley para las partes, pero ello aplica de **manera bilateral**, es decir de la parte arrendadora hacia la arrendataria y en el sentido inverso, con la misma fuerza; **no se puede invocar la obligatoriedad “pacta sunt servanda” solo sobre una parcialidad del acuerdo de voluntades, pues en realidad aplica en plenitud para todo lo acordado**. Es así que cláusula que permite al arrendatario dar por terminado unilateralmente el contrato, así como el periodo de gracia, **también es ley para las partes**.

Por otra parte, no tiene en cuenta la recurrente que la razón para negar el mandamiento de pago se basó también en la falta de los requisitos de la obligación para ser tomada como título ejecutivo, es decir ser un obligación clara y expresa, pues de lo visto en la demanda y sus anexos, **hay discusión y disconformidad sobre la validez de actos de las partes**, lo cual no se puede tramitar por la vía ejecutiva sino por la declarativa.

Por último, la apoderada demandante, omitió hacer una revisión completa de las providencias adiadadas 15 de septiembre de 2020, y que para el caso de los procesos ejecutivos se separan, el auto de mandamiento de pago del auto de medidas cautelares, y se llevan en cuadernos separados como medida de garantía para su consumación, de tal suerte que la solicitud que alega supuestamente desconocer la recurrente, sí se le dio trámite, en auto de fecha 15 de septiembre de 2020, requiriéndola para que precisara lo concerniente a la medida cautelar; y **extraña aún más que la apoderada dio cumplimiento a lo requerido en el auto que negó las medidas**, y que ahora alega ignorar, entonces no se entiende el motivo de tal censura al Despacho.

Por todo lo expuesto se no se repondrá a decisión reprochada, y por ser procedente se concederá la apelación.

Por lo anterior, este Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cereté;

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER, el auto de mandamiento de pago adiado **15 de septiembre de 2020**, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONCEDER ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, Sala Civil-Familia-Laboral, el **recurso de apelación** en el efecto devolutivo de interpuesto subsidiariamente contra el auto de fecha **15 de septiembre de 2020**.

TERCERO: COMPÚLSENSE copias digitales de todo el expediente de manera íntegra, incluyendo esta providencia, acatando el protocolo de digitalización dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura, y remítanse de esa manera, por medios virtuales al Superior para que desate la alzada (Correo electrónico institucional y Justicia XXI -Tyba).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**OSWALDO MARTINEZ PEREDO
JUEZ CIRCUITO
JUEZ CIRCUITO - CIVIL 002 DE LA CIUDAD DE CERETE-CORDOBA**

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:

36601f2bf87e22c1beab9209567d2e64619938f4d8c071de24694067355a4049

Documento generado en 24/09/2020 08:24:59 a.m.