JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CERETÉ

Cereté, Córdoba, quince (15) 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 SAS**

ASUNTO

Procede el Despacho a resolver lo concerniente a si es viable o no librar el mandamiento de pago solicitado por el señor **JHON RODRIGO RAMIREZ GÓMEZ** en contra de la sociedad comercial **FUNDACION DE LA MUJER COLOMBIA S.A.S.,** para lo cual se desciende a efectuar el siguiente análisis. El ejecutante, por intermedio de apoderada judicial, impetró la presente acción ejecutiva en contra de la ejecutada anteriormente mencionada, en aras de lograr el pago de las sumas dinerarias por concepto del presunto incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por el periodo comprendido entre el **01 de febrero de 2020 a 31 de enero de 2025**, conforme se registra del contrato de arrendamiento de local comercial **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".***

Durante la ejecución del mismo surgieron situaciones que, según el deudor contratante lo llevaron a dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento sin que se finalizara el plazo pactado en el contrato. Por tal razón el demandante solicita se libre mandamiento de pago por la vía ejecutiva.

Depreca el demandante se libre orden de pago por los siguientes conceptos:

> ***PRIMERO****: se libre mandamiento de pago por la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MLC ($300.000.000) correspondientes a los cánones de arrendamiento de todos los meses, por el termino de cinco años que se pactó en el contrato de arrendamiento.*
>
> ***SEGUNDO:*** *que se ordene el pago de intereses de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por los meses mencionados a la tasa máxima fijada por la Superintendencia Bancaria de Colombia hasta el pago total de la obligación.*
>
> ***TERCERO:*** *que se ordene el pago de las reformas locativas que se obligado a realizar el arrendador por exigencia de la arrendataria por la suma de VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MLC ($ 21.326.515.00).*
>
> ***CUARTO:*** *que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la parte demandada.*

DE LA ACCIÓN EJECUTIVA

De conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso:

"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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.” (Negrillas nuestras).

El título ejecutivo bien puede ser singular, es decir, estar contenido o constituido por un solo documento, por ejemplo un título valor, o bien puede ser complejo, esto es, cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos, como por ejemplo por un contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del deudor respecto del precio pendiente de pago, etc. En todo caso, los documentos allegados con la demanda deben valorarse en su conjunto, con miras a establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante.

CONSIDERACIONES

Es pertinente recordar que a través del proceso de ejecución se persigue el cumplimiento de una obligación insatisfecha, contenida en un título ejecutivo, razón por la cual, se parte de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, que sólo resta hacerla efectiva, obteniendo del deudor el cumplimiento de la misma.

Estudiado el contrato de arrendamiento materia de demanda, observa el Despacho que, en la cláusula N° 13 párrafo segundo, num., 2°, lo correspondiente a las causales de terminación por parte del arrendatario, se pactó: ***“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.”,*** esta circunstancia fue expuesta por el mismo demandante, quien en el hecho **cuarto** del libelo demandatorio precisa: “***El día 23 de mayo de 2020, mi poderdante recibió una comunicación de la sociedad comercial FUNDACION DE LA MUJER COLOMBIA SAS, donde se le informó de la decisión unilateral de terminar el contrato de arrendamiento y hacer entrega del inmueble por motivo de la Pandemia Covid-19.”.***

Ahora bien, en consonancia con este argumento, vemos en la demandada, a través de derecho de petición que le presentara el demandante, da respuesta al actor el día 15 de julio de 2020, por medio de su Representante Legal JAVIER ANDRES LOBO MEJIA, en esta contestación (hecho décimo tercero), FUNDACION DE LA MUJER COLOMBIA S.A.S., indicó que, efectuará el reconocimiento económico contemplado en la cláusula 16 que contiene cláusula penal en cuantía de tres (03) meses de cánones de arrendamiento, (hecho décimo quinto), es decir la suma de $15´000.000., dinero que declara haber recibido el demandante por consignación bancaria; excluyendo las mejoras o adecuaciones útiles hechas al local por parte del propietario, y haciéndole entrega posteriormente de las llaves del local comercial por correo certificado el 27 de julio del presente año.

En este orden de ideas y ajustándonos a lo pactado en la cláusula 21 del referido contrato de arriendo donde se acuerda que el documento en cuestión presta mérito ejecutivo para las partes, lo que ciertamente lo constituye en ley para los contratantes; así lo expresa el Art., 1091 del Código Civil:

El artículo 422 del C.G.P., dispone 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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Se desprende de dicha norma las tres características de las obligaciones del título ejecutivo: **Ser expresas, claras y exigibles**.

Una obligación es **expresa** cuando aparece manifiesta en la redacción del documento la obligación nítida sin necesidad de hacer suposiciones o razonamientos o interpretaciones subjetivas.

Y a su vez una obligación es **clara** cuando además de ser expresa, aparece determinada de manera tangible en el título y que se entienda en un solo sentido.

En este orden de ideas, y considerando este juzgado que el título ejecutivo arrimado no **es expreso ni claro en su totalidad frente las pretensiones incoadas**, se librará el mandamiento de pago tan solo de la obligación que aparece clara, expresa y exigible, es decir por el tiempo de vigencia del arrendamiento que no se pagaron los respectivos canones, considerando el tiempo de gracia desde la entrega del inmueble al arrendatario hasta la finalización unilateral por razones atribuidas a la cláusula número 13 párrafo segundo numeral 2° del referido contrato, toda vez que así lo pactaron de manera bilateral y consensual.

Conforme a la cláusula tercera del contrato, hubo un periodo de gracia libre de canon de 30 días desde la entrega (16 de marzo). Es decir que el arrendatario debió pagar desde el 16 de abril de 2020.

Como quiera que la terminación del contrato, según se afirma en la demanda y se acredita con la prueba documental arrimada por el mismo demandante, acaeció el 23 de mayo de 2020, por comunicación recibida del arrendatario, hasta esa calenda se deben cánones.

Es decir, por canon de arriendo se de debe un total un (1) mes y 7 días, es decir un total de **$6.166.666.**

Por lo que se librará mandamiento de pago, en lo relativo a cánones sólo por esa suma, más los intereses moratorios legales hasta que se verifique el pago.

Se negará orden de pago por los demás meses de arriendo reclamados, pues dicha obligación no es expresa y clara, dado que como se explicó no puede considerarse una obligación que preste mérito ejecutivo aquella que dependa de la interpretación subjetiva del acreedor, como en este caso respecto a la validez o no de la terminación del contrato, pues el mismo demandante es quien lo manifiesta y aporta pruebas, y se observa que el arrendatario hizo uso de una de las causales de terminación unilateral pactada en el contrato, lo que el despacho no puede pasar por alto; y cualquier controversia al respecto ya no es del resorte del trámite ejecutivo sino de un proceso declarativo.

Por otra parte no se librará orden de pago por la pretensión tercera del libelo demandatorio, por cuanto no se deriva del contrato obligación del arrendatario en pagar mejoras que el arrendador hizo para su propio inmueble.

Por lo anterior se librará orden de pago por la vía ejecutiva en favor del señor JHON RODRIGO RAMIREZ GÓMEZ y a cargo de la sociedad comercial FUNDACION DE LA MUJER COLOMBIA S.A.S., atendiendo las pretensiones de la parte actora y de conformidad con lo señalado en los Art., 430 y 431 del C.G.P., y a lo previamente argumentado por la suma de:

- **SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MLC ($6´166.666**) correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses **abril 16 de 2020** a **30 de abril de 2020 y del 01 de mayo** al **23 de mayo de 2020** más los intereses moratorios desde el día en que se hicieron exigibles los cánones de arrendamiento mes por mes respectivamente, hasta el pago de los mismos, liquidados a la tasa máxima legal;

- Costas procesales.

Por otra parte, se reconocerá a la abogada ROSALBA GIRALDO SERNA, abogada en ejercicio, identificada con la CC N ° 21.872.790 y TP N° 64879 del C.S.J., quien actúa como apoderada judicial del señor JHON RODRIGO RAMIREZ GÓMEZ identificado con la C.C. N° 70902776,

En mérito de lo expuesto, Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cereté;

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR orden de pago por la vía Ejecutiva a favor del señor JHON RODRIGO RAMIREZ GÓMEZ identificado con la C.C. N° 70.902.776, y en contra de la sociedad comercial FUNDACION DE LA MUJER COLOMBIA S.A.S., con Nit N° 901128535-8, para que en el término de cinco (5) días pague la siguiente suma de dinero:

- **SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MLC ($6´166.666**) correspondientes a los cánones de arrendamiento de abril 17 de 2020 a 30 de abril de 2020, y del 01 de mayo al 23 de mayo de 2020, más los intereses moratorios desde el día en que se hicieron exigibles los cánones de arrendamiento mes por mes respectivamente, hasta el pago de los mismos, liquidados a la tasa máxima legal;

- Costas procesales.

SEGUNDO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda por ser improcedentes, tal como se anotó en la parte motiva.

TERCERO: NOTIFÍQUESE el presente mandamiento de pago al demandado de conformidad a lo dispuesto por los artículos 290 a 293 del C.G.P., en concordancia con el decreto 806 de 2020 Entréguesele copia de la demanda y sus anexos al notificado y adviértasele sobre el término que le asiste de cinco (5) días para que cumpla la obligación y diez (10) días para excepcionar.

CUARTO: TENGASE como apoderada judicial del demandante JHON RODRIGO RAMIREZ GÓMEZ a la abogada **ROSALBA GIRALDO SERNA** identificado con la C.C. N° 21´872.790 y T.P. N° 64879 del C.S.J., en los términos del poder conferido.

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:
11f8508c1b7ff47c0cb244738c552ee69e5dcf91920b6b618b6db22d24eed01d
Documento generado en 15/09/2020 11:15:36 a.m.