

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 760013103019-2023-00245-00

Santiago de Cali, cinco (5) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

Resolver el recurso de **REPOSICION** que formula la apoderada judicial de la parte demandada, contra los **Autos** de octubre 13 de 2023, por medio del cual se libró mandamiento de pago y se decretaron medidas cautelares, en el proceso **Ejecutivo** impetrado por **Almacenes la 14 S.A. en liquidación**, contra **Fast Moda S.A.S.**

II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

Alega la recurrente, que para exista o se pueda librar mandamiento de pago, a quien tiene la calidad de arrendatario o deudor arrendatario es necesario que exista materialmente el contrato que vincule a las partes, no obstante, en este caso no existe contrato de arrendamiento o documento suscrito por Fast Moda SAS en calidad de arrendataria.

Arguye que los contratos de arrendamiento **No. 1527-07-2018** y **No. 961-10-2015**, visibles a fol. 62 a 74 y 52 a 61 Doc. 2 del expediente, fueron suscritos por Almacenes la 14 SA en calidad de arrendador y sociedad Pink Life SAS, en calidad de arrendatario, no por Fast Moda SAS.

Que si bien según documentos visibles a folios 114-115 y 50 y 51 Doc. 2 del expediente, las partes enunciaron la cesión de los referidos contratos de arrendamiento, mediante documento de fecha 19 de abril de 2021 enviado por Pink Life SAS a Almacenes la 14, convinieron la suscripción de un nuevo contrato, sin embargo, dicho documento no fue anexado a la demanda, evidenciando la mala fe y fraude procesal del polo demandante.

Sostiene que bajo el supuesto de la cesión de los aludidos contratos de arrendamiento Amacenes La 14, ha radicado facturas mensuales en la sociedad Fast

Moda SAS, sin embargo, las mismas han sido rechazadas ante la inexistencia de los nuevos contratos de arrendamiento, razón por la cual el demandante al ocultar dicha información al juez configura un engaño y un presunto fraude procesal.

En relación con el contrato de concesión No. 2018-07-2021, afirma que por tratarse de un contrato atípico no configura un título ejecutivo, razón por la cual Almacenes La 14 S.A., para dirimir cualquier controversia derivada del contrato, incluido el supuesto incumplimiento por pago deberá acudir al proceso verbal, aunado que por tratarse de una contraprestación fija según se desprende de la cláusula tercera, el valor pactado puede ser modificado por las partes en caso de que haya cruce de cuentas a favor de uno de los contratantes, razón por la cual la suma no es clara, ni expresa al estar sometida a condiciones.

Con base en lo expuesto pide se revoque el mandamiento de pago y el auto que decreta medidas cautelares y en caso de no accederse a ello, solicita se ordene la devolución de los dineros que exceden el límite del embargo que asciende a \$1.000.166.976 m/cte.

III.- TRAMITE.

Del recurso se corrió traslado a la parte demandante quien manifestó que obra en el plenario, documento proveniente del aquí ejecutado donde se demuestra que existe una cesión de los contratos originarios, lo que denota la mala fe que ha mantenido la sociedad FAST MODA SAS a lo largo de la relación contractual.

Agrego que dicha entidad al momento de aceptar la cesión de los contratos de arrendamiento base de la presente ejecución, aceptó pagar una contraprestación económica derivada del uso, goce y disfrute de los espacios de los cuales es titular Almacenes La 14 S.A. en liquidación, por lo que teniendo en cuenta que dichas obligaciones han sido incumplidas, es procedente la presente acción ejecutiva, razones suficientes para que se despache desfavorablemente la reposición interpuesta.

IV.- CONSIDERACIONES.

1.- Trazados los supuestos de hecho y de derecho traídos por las partes, con el fin de resolver sobre la falta de los requisitos formales de los títulos ejecutivos (Art. 430 del C.G.P.), esta Unidad Judicial advierte, que fueron aportados como títulos base de ejecución los contratos de arrendamiento y concesión inmobiliaria celebrados entre **Almacenes La 14 S.A. hoy en Liquidación Judicial** en calidad de

arrendador y la sociedad **Fast Moda S.A.S.** en calidad de arrendataria cesionaria, así:

- Contrato de arrendamiento de local comercial No. **1527-07-2018**, celebrado el día 02 de mayo de 2019 inicialmente entre **Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial y Pink Life S.A.S** sobre el local comercial No. 0134 con un área de 75.89 m2 ubicado en el primer piso del **Super centro Calima P.H**, de la ciudad de Cali – Valle del Cauca, el día 02 de agosto de 2021, fue cedido por el arrendatario Pink Lifa S.A.S en favor de la sociedad **Fast Moda S.A.S.** (fol. 62 a 79 y 114 a 115 Doc. 002 Exp).
- Contrato de arrendamiento de local comercial No. **961-10-2015**, celebrado el día **01 de octubre de 2015** entre **Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial e Innova Quality S.A.S.**, sobre el **local comercial No. 121** con un área de 115.08 m2 ubicado en el **Centro Comercial Pereira** en la Carrera 21- Calle 17 Antiguo Colegio La Salle de la ciudad de Pereira– Risaralda, el día 01 de septiembre de 2017, fue cedido por el arrendatario Innova Quality S.A.S en favor de la sociedad PINK LIFA S.A.S. y posteriormente en fecha **02 de agosto de 2021** fue cedido en favor de la sociedad **Fast Moda S.A.S.** (fol. 52 a 61, 48, 49 y 50 a 51 Doc. 002 Exp).
- Contrato de concesión inmobiliaria de local comercial celebrado el día **01 de agosto de 2021** directamente por **Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial y Fast Moda S.A.S.**, sobre el **local comercial No. 110-111** con un área de 76.75 m2 ubicado en la tienda LA 14 TP 16 Valle del Lili, ubicado en la Carrera 98B # 35 - 130 de la ciudad de Cali – Valle del Cauca.

2.- Al hilo de lo anterior y entrándonos al caso en cuestión, tenemos que el artículo 422 del CGP, establece las condiciones formales y de fondo que debe reunir un documento para que de él se pueda predicar la existencia de título ejecutivo. Las condiciones formales atañen a que los documentos que integran el título sean auténticos, y que emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contenciosos administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme. Las condiciones de fondo 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, y que sean líquidas o liquidables por simple operación aritmética, en el caso de obligaciones pagaderas en dinero.

Como ya se indicó, el título ejecutivo es aquél que reúne los requisitos del artículo 422 del C.G.P., para su cobro por vía de ejecución, esto es, un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible; además, puede contener o no obligaciones puras o simples o sujetas a condición y tiene formas diversas de negociación como la cesión (artículo 1959 y ss. del Código Civil).

Además de los eventos contemplados en el Art. 422 del C.G.P., también constituyen título ejecutivo aquellas obligaciones insertas en un documento provenientes del deudor o de su causante y que constituyen plena prueba en su contra, siempre que reúnan los requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad.

Tal es el caso del contrato de arrendamiento en el cual surge la obligación de pagar sumas de dinero a cargo del arrendatario y prestando mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. De igual manera, cuando la demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, **no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba** (Carga de la Prueba Art. 167 CGP); por lo tanto, sólo le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto los cánones correspondientes a determinado lapso para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del hecho del pago.

Entre tanto, el artículo 1608 del Código Civil, reza: *"El deudor está en mora. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora"*. Convalidando que sí en el contrato de arrendamiento el arrendatario ha renunciado en forma expresa a dichos requerimientos, por ser una renuncia válida y de orden privado (Art. 15 del Código Civil), se coloca en mora desde el momento mismo en que deja de cumplir con su obligación en el plazo indicado en el contrato. Estipulación que en el caso de autos se encuentra plenamente establecida en el clausulado de cada uno de los contratos referenciados anteladamente (Valor del canon de arrendamiento, forma de pago, renuncia a requerimiento y constitución en mora).

En este orden de ideas, la sociedad demandada se encuentra en mora de dar cumplimiento a las obligaciones de que trata la cláusula tercera de los contratos de

arrendamiento **No. 1527-07-2018, 91-10-2015** y contrato de concesión inmobiliaria de local comercial **No. 2018-07-2021¹**, traídos como base del recaudo, tal como lo afirma la apoderado de la sociedad actora en el capítulo de los hechos de la demanda; por lo tanto, para el Despacho resulta claro que los títulos ejecutivos presentados para el recaudo de la obligación que nos ocupa, reúne los requisitos del Art. 422 del C.G.P., esto es, contienen una obligación clara, expresa y exigible, que provienen del deudor y que constituyen plena prueba contra él, toda vez que existe un documento proveniente del demandado en donde aparece la obligación de cancelar las sumas de dinero exigidas por el demandante (Cánones), sin que se le hubiese tenido que requerir para ello.

De manera que estará a cargo de la parte ejecutada demostrar el hecho afirmativo del pago que desvirtué las afirmaciones de la parte demandante; ya que, el arrendador no tiene que probar el incumplimiento del arrendatario en los pagos de los cánones, sino que sólo lo manifiesta en la demanda interpuesta, y es el arrendatario quien tiene que probar que ya pagó.

Corolario de lo anterior, es que los títulos ejecutivos traídos al proceso, tienen consignada la forma de pago; la estipulación de pagar en favor de la entidad demandante; el valor de la acreencia (Canon), el objeto del contrato (Alquiler local comercial) y finalmente, la firma, identificación y huella del representante legal de la sociedad demandada.

Todo lo anterior, aunado al hecho que los citados instrumentos, **no fueron tachados, ni reargüidos de falsos**. Importándonos en este caso que no existe estipulación alguna que imponga que para adelantar la ejecución **deban suscribirse nuevos contratos de arrendamiento**, como lo alega la apoderada de la demandada; motivos por los cuales los reparos del recurrente, no encuentran asidero jurídico, para decretar la existencia de la falta de los requisitos formales del título ejecutivo (Art. 430 del C.G.P.) y consecuentemente, se desestimaré revocar el auto de mandamiento de pago, como fue solicitado por la parte demandada, a través de su apoderado judicial.

Finalmente, respecto del levantamiento de las medidas cautelares y/o devolución de los dineros que sobrepasan el límite del embargo equivalente a de \$1.000'166.976 m/cte, conforme se expuso en forma precedente no hay lugar a revocar el mandamiento de pago, como tampoco hacer devolución de dineros como quiera que

¹ Fl. Doc. 002 anexos exp. digital

consultada la página web del Banco Agrario a la fecha no ha sido depositado valor alguno.

En consecuencia, se:

RESUELVE:

Negar la revocatoria del auto de mandamiento de pago y que decreta medidas cautelares, librados en este asunto en fecha 13 de octubre de 2023, por las razones expuestas en esta providencia.

NOTIFÍQUESE
EL JUEZ,

HÉCTOR LUIS CAICEDO PEPINOSA

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SECRETARÍA

En Estado No. 188 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 06 DE DICIEMBRE DE 2023



CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ DÍAZ

Secretario

Firmado Por:
Hector Luis Caicedo Pepinosa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
Cali - Valle Del Cauca

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: 5fd6d36261bf6386c4bc3f4b2ad71d95991aa1489cf762e3904c8a1bc2f29dec
Documento generado en 05/12/2023 04:15:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>