

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Radicado No. 11001 31 03 050 2021 00233 00

Procede este despacho a decidir lo que en derecho corresponda sobre el recurso de REPOSICIÓN que se interpusiera por el apoderado de Nancy Rodríguez Roa y Arvut Hoteles S.A.S., en contra de la orden de apremio calendada 12 de julio de 2021 y contra el auto que decretó medidas cautelares de la misma fecha.

ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Mediante el recurso de reposición formulado el recurrente formula las excepciones previas de *“indebida representación del demandante”* y *“clausula compromisoria”*. De igual manera ataca los requisitos formales del título ejecutivo báculo de la acción.

Para sustentar los medios exceptivos elevados, adujo respecto del primero que el poder allegado no cumple con las condiciones del artículo 74 del C. G. P., como quiera que en este no se individualizan las obligaciones a cobrar sino se mencionan de forma general y por cuanto se presenta una inconsistencia entre la acción pretendida (acción ejecutiva) y lo que se indica en la parte final que *“parece”* es una acción declarativa.

De otro lado señala que conforme lo pactado en la cláusula octava, la resolución del conflicto debe ventilarse ante Tribunal Arbitral.

A su vez, en cuanto a los requisitos formales del título, predica que el contrato allegado no puede ser considerado como título ejecutivo, pues este no se rige por las disposiciones de la Ley 820 de 2003 al ser un contrato de local comercial y no incorporarse en el cuerpo del contrato de arrendamiento que este por sí solo presta mérito ejecutivo.

De igual manera precisó que en lo que se refiere a la sociedad Arvut Hoteles S.A.S., esta no se obligó en la relación contractual, como quiera que quien la representa no se obligó en nombre de ella.

Finalmente, indicó que las primas libradas no son exigibles porque no se fijó una fecha cierta para el pago de estas.

Tomando similares argumentos, formuló recurso de reposición contra el auto que decretó medidas cautelares insistiendo en la *“indebida representación del demandante”* y que *“el contrato presentado no configura título ejecutivo”*.

Del anterior recurso, se corrió el traslado respectivo a la parte actora, quien solicitó sea mantenida la orden de apremio por cuanto el poder allegado cumple con los requerimientos legales precisando el tipo de proceso a instaurar y el origen de este. A su vez por cuanto no puede desligarse de las cláusulas pactadas la entidad demandada cuando en el encabezado del contrato se precisó que la señora Nancy Rodríguez Roa se obligaba como presentante legal y persona natural.

De igual manera precisó que el título ejecutivo arrimado cumple con las

disposiciones del Código General del Proceso y Civil para ser considerado un contrato que preste mérito ejecutivo sin otro anexo. Dando lugar a su vez al cobro de la prima librada, por cuanto en Colombia el año fiscal se predica del 1 de enero al 31 de diciembre.

Finalmente indicó que los procesos ejecutivos no son de conocimiento de los Tribunales de Arbitramento deviniendo inoportuna para este asunto la cláusula allí contenida.

CONSIDERACIONES

Para resolver el asunto de marras se entrará a verificar los requisitos del título ejecutivo allegado siendo este uno de los fundamentos del recurso y de superarse estos se procederá con el estudio de los medios de oposición previos formulados.

En virtud de lo anterior, se tiene que el título ejecutivo báculo de la acción es el contrato de arrendamiento de fecha 1° de enero de 2016 en donde figura como arrendador el señor Hernando Medina Peña y como arrendatarios la sociedad Arvut Hoteles S.A.S. y Nancy Rodríguez Roa.

Dentro del cuerpo de la precitada papelería y para el asunto primigenio a resolver, se tiene que en su clausulado se indicó lo siguiente:

- Fecha de contrato: 1° de enero de 2016
- Arrendador: Hernando Medina Peña
- Arrendatarios: Arvut Hoteles S.A.S. representada legamente por la señora Nancy Rodríguez Roa quien además compromete su responsabilidad personal
- Objeto: El uso y goce de un edificio de 11 pisos ubicado en la calle 39 No. 25 – 26/12 y calle 25 No 38 A – 30 de Bogotá.
- Precio: Pagar mensualmente \$85.000.000 durante los 20 primeros días de cada mes, siendo el 20 el último día para quedar al día con el canon.
- Reajuste: se incrementará en 6% cada 12 meses
- Prima: La arrendataria entregara al arrendador \$150.000.000 por concepto de prima anual, se pagará vencido cada año hasta que se dé por terminado el contrato
- Duración: 36 meses desde el 1° de enero de 2016 al 1° de enero de 2019.
- Pena de incumplimiento: Tres cánones a la fecha del incumplimiento.
- Entrega: Se entrega el 1° de enero de 2016.
- Terminación y prórroga: solicitud de terminación 6 meses antes del vencimiento del plazo, prórroga de 12 meses sin perjuicios de lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio.
- Firma como Arrendatarios: Arvut Hoteles S.A.S. Nit.900.825.325-4
Nancy Rodríguez Roa C. C. 52.880.478
Representante Legal

Relatado lo anterior, establece el artículo 422 del Código General del Proceso 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. (...)”

Por su parte el artículo 1495 del Código Civil precisa “*Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.*”

De otro lado el artículo 1502 *Ibidem* señala “*Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1o.) que sea legalmente capaz; 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito; 4o.) que tenga una causa lícita. (...) La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.*”

Para los contratos de arrendamientos este se sujetará a las disposiciones de los Capítulos I, II y III del Título XXVI del Libro Tercero de la normatividad civil que en sus artículos 1973¹ define que es el contrato de arrendamiento y en las siguientes establece el contenido de este, situación que debe ser trasladada a la normatividad comercial como quiera que esta no regula el arrendamiento de locales comerciales salvo las adiciones de los artículos 518 a 524.

En tal sentido y verificadas las normas sustanciales referidas, se advierte que el documento allegado cumple con la totalidad de las formalidades exigidas por el Código Civil para ser considerado como un contrato de arrendamiento pues se advierte el bien a entregar (art. 1974) el canon pactado para ser pagadero máximo el 20 de cada mes (art. 1975/76) la denominación de las partes tanto en el encabezado como en la parte final (art. 1977) 1° de enero como fecha de entrega (art. 1978).

Ahora de acuerdo con la literalidad del título, pese a las manifestaciones de la sociedad demandada, se verifica que esta si se obligó en el pago de las obligaciones derivadas de la señalada convención; nótese como en el encabezado del contrato de arrendamiento se refiere que es Arvut Hoteles S.A.S. se obliga como arrendataria, y que su representante legal Nancy Rodríguez Roa también lo hará a nombre propio y es así como al suscribirse por la precitada el contrato de arrendamiento quedó obligada tanto ella como la sociedad que representa y que en virtud de su manifestación previa la simple imposición de una sola firma basta para establecer que el documento base de ejecución contiene una obligación que emana en este caso de dos deudores Arvut Hoteles S.A.S. y Nancy Rodríguez Roa.

Frente a que la obligación demandada encuentre respaldo en el contrato báculo de la acción, ha de recordarse que conforme el artículo 422 del C. G. P., solo pueden demandarse aquellas que son **expresas, claras y exigibles** que provengan del deudor.

Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. **Es expresa** cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. **Es exigible** si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.

¹ El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Para el asunto que nos ocupa, la obligación pretendida nace del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en donde Hernando Medina Peña como arrendador entregó a la Arvut Hoteles S.A.S y Nancy Rodríguez Roa como arrendatarios el uso y goce de un edificio de 11 pisos ubicado en la carrera 39 No. 25 – 26/12 y calle 25 No 38 A – 30 de Bogotá pactándose como renta mensual la suma de \$85.000.000 para ser pagadero a más tardar el día 20 de cada mensualidad por el término de 3 años contados a partir del 1° de enero de 2016 con un incremento anual del 6% y un pago de prima adicional en \$150.000.000 vencido cada año.

Así las cosas no hay duda alguna que el contrato allegado cumple con las condiciones de la norma procesal referida, pues no existe duda de su lectura, quienes son los extremos negociales, tampoco respecto del monto del canon pagado pues este está expresamente estipulado ni mucho menos la fecha de pago, pues pese a lo que indica la pasiva explícitamente se indicó que el plazo máximo de pago de las rentas acordadas sería el 20 de cada mes y respecto de la prima vencido cada año del contrato, sin ninguna condición para su causación.

Por lo anterior y evidenciándose el cumplimiento de las formalidades del título ejecutivo allegado, es errado sostener que lo es cuando contenga tal afirmación en el documento, pues lo que resulta necesario es verificar el alcance y contenido de las obligaciones contenidas para determinar tal merito (art. 422 C.G.P.).

Ahora bien, continuando con las objeciones formulados por la pasiva, predica que se presenta una indebida representación de la parte demandante por cuanto el poder allegado no cumple a cabalidad los formalismos del artículo 74 del C. G. P.

Como primer punto debe señalar el Despacho que más que una indebida representación de la actora el sustento de oposición se enmarca en el numeral 5^o del artículo 100 *ibidem*, pues se predica que el poder allegado no se adecua a lo pretendido por la actora.

Establece el artículo 74 referido que “*Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. **En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.***”

El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario. Las sustituciones de poder se presumen auténticas.”

Al respecto, visto el poder aportado junto con el archivo de la demanda se advierte que el señor Hernando Medina Peña facultó al abogado Elkin Andrés Rojas Núñez para que en su nombre y presentación instaurara *DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR* en contra de *ARVUT HOTELES S.A.S Y NANCY RODRÍGUEZ ROA* para que se efectúe el pago de las sumas de dinero que por concepto de incumplimiento al contrato de arrendamiento comercial del inmueble ubicado en la carrera 39 No. 25 – 26/12 y calle 25 No 38 A – 30 de Bogotá; ii) pago de costas y agencias fijadas en el Juzgado 35 Civil del Circuito; y iii) pago de derechos de crédito que fueron cedidos por la sociedad *SIPER COL GROUP S.A.S/ HOTEL GONDEN TAG.*

² Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Visto el contenido del poder arrimado y el asunto para el cual se confiere no cabe duda, que la acción aquí incoada guarda total concordancia con la descrita en el acto de procura, pues como allí se especifica con suficiente precisión el apoderado se le confería poder para presentar una demanda ejecutiva singular para el pago de las suma que en virtud del contrato de arrendamiento, sin que sea necesario además especificar cada uno de los rubros pretendidos pues para tales fines se encuentra el escrito de la demanda que será objeto de verificación de estrado judicial competente para comprobar si las sumas pretendidas se ajustan a lo realmente adeudado o demostrado a fin de emitir la orden de apremio.

De igual manera, no advierte el Despacho la confusión señalada por el togado de las demandadas, puesto que es claro que la finalidad del asunto es el cobro de las sumas que se adeudan en virtud el incumplimiento del clausulado del contrato de arrendamiento báculo de la acción, esto es, cánones, primas, clausula penal entre otros y por lo tanto el poder aportado otorga la facultad al profesional del derecho para representar los derechos de su poderdante sin limitación alguna.

Finalmente, en lo que se refiere a la cláusula compromisoria alegada, baste simplemente indicar el presente asunto es una acción ejecutiva que no es de competencia de los Tribunales de Arbitramento.

Al respecto establece el artículo 5° de la Ley 1563 de 2012 que *“La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido...”*

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia en reiteradas oportunidades ha sostenido lo siguiente:

«El legislador previó el arbitraje como uno de los mecanismos alternativos o paralelos al prestado por el Estado para la solución de los conflictos. Se abre paso en virtud de la celebración de un negocio jurídico en el que las partes involucradas acuerden apartarse de la jurisdicción pública.

Esta facultad contractual, sin embargo, no es omnímoda y en nada se opone al reconocimiento del poder último del Estado, en cuanto la ley le atribuyó a las jurisdicciones ordinaria y contencioso administrativa la facultad para conocer, entre otros asuntos, el recurso extraordinario de anulación de laudo arbitral (Art. 46 de la Ley 1563 de 2012), la ejecución del reembolso de honorarios y gastos de los árbitros (Art. 27), y la ejecución de la decisión (Art. 43).

Los procesos de ejecución entrañan la necesidad de acudir al imperio del poder estatal, en tanto enervan la libertad personal, con el propósito de forzar el cumplimiento de las obligaciones contraídas consensuadamente o impuestas en sentencia o laudo pudiendo acudir, cuando fuere preciso, al uso de la fuerza pública.

Ocurre lo propio con las medidas cautelares de embargo y secuestro de bienes, en tanto que siendo consustanciales al compulsivo son jurídicamente imposibles de atribuir a los particulares, sin desconocer las finalidades constitucionales del Estado.

De ahí que la orientación de la doctrina emanada de esta Sala ha dado cuenta de la inoponibilidad de la cláusula compromisoria para ventilar ante un tribunal de arbitramento las controversias que involucren la ejecución de obligaciones contenidas en documentos privados.

Sobre el particular ha dicho esta Corporación:

“si los árbitros no están legalmente facultados para ejecutar los laudos que profieren, menos aún puede llegar a considerarse que pueden hacerlo respecto de obligaciones derivadas de instrumentos creados por particulares o de providencias judiciales...”» (Sentencia de 13 de febrero de 2013, exp. 2013-00217-00).³ (CSJ SC, 26 jun. 2020, rad. 2020-01190-00).

En tal sentido, es claro que para los procesos ejecutivos no les es aplicable la cláusula compromisoria para debatir el asunto ante los Tribunales de Arbitramento atendiendo su improcedencia, deviniendo la desestimación del argumento formulado por la pasiva.

Por lo expuesto con anterioridad, no hay lugar a revocar la decisión atacada pues no se desvirtuó el mérito ejecutivo que tiene los títulos valores allegados ni mucho menos fue desvirtuada la calidad de la activa, por lo que se mantendrá en su totalidad la providencia atacada.

Los anteriores argumentos deben tenerse en cuenta respecto del recurso presentado contra el auto que decretó medidas cautelares, bastando agregar que emitida una orden de pago, el ejecutante puede medir medidas cautelares con el carácter de previas al tenor de lo dispuesto en el artículo 602 del C.G.P. y el ejecutado solo las puede resistir con la constitución de una caución que a la fecha no ha sido pedida sin que inclusive el recurso interpuesto hubiere impedido su práctica conforme también lo establece.

Frente al recurso de apelación contra el auto que decretó medidas cautelares, se niega, toda vez que es improcedente a la luz de lo previsto en el artículo 321 del C.G.P. No. 8, observe que solo es apelable el resuelva sobre una medida cautelar o el que fije el monto de la caución para impedir su decreto o levantarla. Sea oportuno aclarar que contra el auto que libró la orden de pago el recurrente no formuló apelación, la cual en cualquier caso también sería improcedente (No. 4 ibidem).

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

RESUELVE

PRIMERO: MANTENER incólume el auto adiado 12 de julio de 2021.

SEGUNDO: NEGAR la concesión del recurso de apelación presentado contra el auto que decretó medidas cautelares, por improcedente.

SEGUNDO: Por secretaría, contabilícese el término con que cuenta la

³ Reiterada, entre otras en las sentencias del 6 de febrero de 2013 en Rad. 11001-02-03-000-2013-02822-00 y STC17557-2015 de 18 de diciembre de 2015.

parte pasiva para ejercer su derecho a la defensa tal como se indicó en la orden de apremio

NOTIFÍQUESE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ
(2)

Firmado Por:

Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
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: **4632fab1e615172421ab5fe73b7605481f99064803eea2e01bb3d2b81bce6483**

Documento generado en 21/02/2022 04:19:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>