

Doctor

Jairo Andrés Gaitán Prada

Juez Cuarenta y Tres Civil Municipal de Bogotá

E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular

Radicado: 110014003043-2021-01010-00

Demandante: Marisol Plester Castillo.

Demandados: Cursardi S.A.S. y Schelly S.A.S.

Asunto: Recurso de reposición contra mandamiento de pago y propuesta de excepciones previas.

Francisco Cabal Londoño, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 94.516.363, titular de la tarjeta profesional de abogado número 129.239 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de las sociedades comerciales **Crusardi S.A.S.** ("Crusardi"), identificada con NIT 830091748-0 y **Schelly S.A.S.** ("Schelly") identificada con NIT 830095924 - 9 (en adelante las "Compañías"), **por medio del presente escrito interpongo recurso de reposición y propongo excepciones previas contra el Auto del nueve (9) de marzo de dos mil veintidós (2022) por el cual se libró mandamiento de pago** a favor de la señora Marisol Plester Castillo (en adelante "MPC" o "Demandante").

I. Oportunidad.

El 22 de julio de 2022 se adelantó diligencia de notificación de la demanda y del mandamiento de pago del 9 de marzo de 2022 por parte de Crusardi.

Por lo anterior, el presente recurso y propuesta de excepciones previas se interpone dentro de la oportunidad procesal establecida en los artículos 318 y 430 del Código General del Proceso.

II. Pretensiones.

Primera. Reconocer personería jurídica al Francisco Cabal Londoño como apoderado principal y a María José Acosta Naranjo como apoderada suplente de Crusardi, en los términos del poder conferido que se adjuntó al despacho mediante correo electrónico el 13 de julio de 2022, según obra en el expediente.

Segunda. Reconocer personería jurídica al doctor Francisco Cabal Londoño como apoderado principal, y a María José Acosta Naranjo y Juan David González como apoderados suplentes de Schelly en los términos del poder conferido (Ver **Anexo No. 1**)

Tercera. Revocar en su totalidad el Auto que libró mandamiento de pago expedido el 9 de marzo de 2022 y en su lugar negar por inexistencia de título ejecutivo, debido a la ausencia de sus requisitos formales.

Cuarta. Decretar la terminación del proceso y ordenar el archivo del expediente.

Quinta. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan decretado y liberar los oficios correspondientes.

Sexta. Condenar a la Demandante al pago de las costas que surtan del proceso.

III. Hechos.

Primero. El 23 de marzo de 2012 se celebró un contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 49 a # 91 – 84 de Bogotá D.C. entre la sociedad Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S. y Crusardi, en el que Schelly fungió como deudor solidario (en adelante “Contrato de Arrendamiento”). (Ver **Anexo No. 2**)

Segundo. El 30 de abril de 2013 la sociedad Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S. cedió su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento a la señora Marisol Plester Castillo. Este documento de cesión. (Ver **Anexo No. 3**).

Tercero. La cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento sobre la vigencia del contrato y sus prórrogas consagró lo siguiente:

“EL TÉRMINO: 2.1 el plazo por el cual se arrienda el inmueble a la sociedad que lo tomará será cinco (5) años a partir del 15 de abril del 2012 hasta el 14 de abril de 2017. 2.2. PRÓRROGAS: vencido el término principal, si ninguna de las partes ha dado aviso a la otra por carta recomendada o cablegráfica, con cuando menos dos (2) meses de anticipación de su intención de darlo por terminado, el contrato se entenderá prorrogado en forma tácita, sucesiva y automática por periodos de un (1) año. Durante la vigencia de las prórrogas tácitas, contractuales y/o renovaciones a que haya lugar, subsistirán todas las obligaciones y estipulaciones de este contrato (...)” (Subrayas fuera del texto original).

Cuarto. Cumplido el término inicial pactado, el Contrato de Arrendamiento se prorrogó de manera tácita automática en cuatro (4) oportunidades que comprendieron los siguientes periodos:

Prórroga 1	Del 15 de abril de 2017 al 14 de abril de 2018
Prórroga 2	Del 15 de abril de 2018 a 14 de abril de 2019
Prórroga 3	Del 15 de abril de 2019 a 14 de abril de 2020
Prórroga 4	Del 15 de abril de 2020 a 14 de abril de 2021

Quinto. MPC y Crusardi acordaron disminuir el valor del canon de arrendamiento durante un periodo de tres (3) años, como consta en comunicación de la Demandante del 28 de enero de 2020 las (Ver **Anexo No. 6**)

Sexto. El 14 de enero de 2021, 3 meses antes del vencimiento del término de la cuarta prórroga, Crusardi le envió una carta de preaviso a la señora MPC en la cual se le informó la intención de no prorrogar el Contrato de Arrendamiento y de finalizar la relación comercial (“Preaviso”). (Ver **Anexo No. 4**).

Séptimo. Si bien en el Preaviso se mencionó que el inmueble se entregaría el 22 de enero de 2021, la fecha real y efectiva de entrega del inmueble fue el día **14 de abril de 2021**, cumpliendo así con las estipulaciones pactadas en el Contrato de Arrendamiento.

Octavo. El 23 de febrero de 2021 MPC envió una carta a Crusardi en la cual, entre otras cosas, manifestó que no aceptaba la terminación del Contrato de Arrendamiento efectuada mediante el Preaviso aduciendo que el Contrato de Arrendamiento tenía una vigencia refrendada hasta el mes de marzo de 2023 y que “no opera el deshaucio sino hasta esa

época”, con base la carta de fecha 28 de enero de 2020 en la cual aceptó reducir canon de arrendamiento mensual.

La carta del 23 de febrero de 2021 se adjunta como **Anexo No. 5** de este escrito.

La carta del 28 de enero de 2020 se adjunta como **Anexo No. 6** de este escrito.

Noveno. Mediante carta de fecha 23 de marzo de 2021, enviada a la Demandante mediante correo electrónico del 25 de marzo de 2021, que se adjuntan como **Anexo No. 7** de este escrito, Crusardi dio respuesta a la carta del 23 de febrero de 2021 referida en el hecho anterior, en la cual i) se aclaró la vigencia del Contrato de Arrendamiento, y ii) se solicitó a MPC recibir el Inmueble el 14 de abril de 2021, en los siguientes términos:

“(..)

1. *En primer lugar, de acuerdo con la cláusula segunda del Contrato, este tuvo una vigencia inicial de cinco (5) años, hasta el 14 de abril de 2017 y se ha renovado automáticamente por periodos sucesivos de un (1) año, por lo cual actualmente está vigente, venciendo su término el 14 de abril de 2021.*
2. *No existe un otrosí, ni convenio posterior y expreso entre las partes, mediante el cual se haya modificado lo pactado en la cláusula segunda del Contrato para ampliar su vigencia por tres (3) años más.*
3. *En efecto, tal como se menciona en su comunicación del 23 de febrero de 2021, hubo un acuerdo entre las partes respecto a la modificación de la tarifa del canon de arrendamiento, la cual estaría vigente por tres (3) años. Sin embargo, de la modificación de la tarifa no se deriva ni es posible sostener que se pacta una ampliación del término de la prórroga automática del Contrato a prórrogas sucesivas de tres (3) años.*
4. *Aunque la comunicación del 28 de enero de 2020, a la cual hace referencia su carta del 23 de febrero de 2021, menciona que la nueva tarifa del canon de arrendamiento estaría vigente por tres (3) años, la vigencia de la tarifa proyectada es un asunto diferente al término de vigencia del contrato y de sus prórrogas sucesivas. Por lo anterior esa carta no constituye una modificación del término de las prórrogas pactadas en el Contrato. Es más, en los correos y comunicaciones intercambiados entre las Partes nunca se acordó ni mencionó un cambio en los términos de las prórrogas o una renovación del Contrato por tres (3) años más.*
5. *Ahora bien, aclarada la vigencia del Contrato, no es procedente el cobro de una supuesta “Cláusula Penal” por incumplimiento o terminación anticipada, toda vez que precisamente en cumplimiento de lo señalado en la cláusula segunda del Contrato, Crusardi envió el 14 de enero de 2021 el preaviso de terminación correspondiente. Es decir, con más de dos meses de anticipación Crusardi informó su intención de entregar el Inmueble y terminar el Contrato. Por lo anterior, la fecha efectiva de entrega del Inmueble será el próximo 14 de abril de 2021.*
6. *Por otro lado, es preciso señalar que Crusardi ha pagado el monto de (Setenta y siete millones setecientos sesenta y seis mil setecientos pesos) de pesos (COP \$ 77.766.700) que corresponden a la totalidad de los cánones de arrendamiento del año 2020 y los meses de enero, febrero y marzo de 2021. Por lo anterior, es claro que Crusardi no se encuentra en mora de sus obligaciones contractuales.*

7. *Por último, es preciso señalar que Crusardi ha cumplido cabalmente con todas sus obligaciones derivadas del Contrato y en prueba de ello ha ejecutado los siguientes actos:*
- a. *Ha pagado la totalidad de los cánones de arrendamiento del año 2020 y de los meses correspondientes del año 2021.*
 - b. *Envío oportunamente a la arrendadora el preaviso de terminación del Contrato, de conformidad con la cláusula segunda.*
 - c. *Ha pagado los montos correspondientes a los servicios públicos a su cargo, hasta la fecha de terminación del Contrato y entrega del Inmueble.*
 - d. *Entregará el Inmueble el próximo 14 de abril de 2021 debidamente desocupado, aseado, en óptimo estado, de conformidad con la vigencia del Contrato y el preaviso de terminación enviado.*

Así las cosas, comedidamente reiteramos la solicitud de recibir el Inmueble el día 14 de abril de 2021, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula segunda del Contrato y el preaviso de terminación enviado por Crusardi el pasado 14 de enero de 2021.”

Décimo. El día 31 de marzo de 2021, mediante correo electrónico, Crusardi contactó nuevamente a la señora MPC y le solicitó fijar una fecha y hora para realizar la entrega del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento (Ver **Anexo No. 8**).

Décimo Primero. Ante las repetidas e injustificadas negativas por parte de MPC a recibir el inmueble, el día 14 de abril de 2021 Crusardi optó por realizar el envío de las llaves del inmueble por correo certificado como forma de entrega, tal y como se evidencia en la guía de mensajería del 14 de abril que se aporta como en el **Anexo 9**. No obstante, dicho envío no fue recibido por parte de la destinataria MPC y fue devuelto al remitente.

Décimo Segundo. El 20 de abril de 2021, Crusardi envió nuevamente las llaves por medio de correo certificado, adjuntando la carta remisoria del 21 de abril de 2021 que se aporta como **Anexo 10**.

Décimo Tercero. El envío mencionado en el hecho anterior fue nuevamente devuelto por parte de MPC, tal y como se evidencia en comprobante de devolución que se adjunta como **Anexo 11**.

Décimo Cuarto. Desde el 14 de abril de 2021, Crusardi no ha ejercido el uso y goce del inmueble y este se encuentra totalmente desocupado, tal y como se evidencia en las fotografías que se aportan como **Anexo 12**, enviadas como soporte de entrega del inmueble del 21 de abril de 2021.

Décimo Quinto. Crusardi pagó todas las facturas correspondientes a los cánones de arrendamiento hasta la terminación del Contrato.

Décimo Sexto. El 21 de octubre de 2021 se realizó una visita presencial al inmueble, a la que asistió la señora MPC y la señora Lina Paola Sánchez, en calidad de representante legal de Crusardi. En dicha visita la arrendadora recibió las llaves del local y realizó la inspección del estado del inmueble.

Décimo Séptimo. El 14 de abril de 2021 se terminó el Contrato de Arrendamiento por la expiración del tiempo estipulado para la duración de la prórroga.

Décimo Octavo. Posterior a la finalización del Contrato de Arrendamiento y entrega del inmueble el 14 de abril de 2021, MPC envió facturas para el cobro de los cánones de arrendamiento por los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021.

Décimo Noveno. Crusardi rechazó las facturas mencionadas en el hecho anterior, por la inexistencia de la obligación de pago debido a la terminación del Contrato de Arrendamiento.

Vigésimo. La señora MPC envió de diversas Notas de Crédito por medio de las cuales se anularon las facturas de venta por concepto de los cánones de arrendamiento de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021. (Ver **Anexo No. 13**)

Vigésimo Primero. Mediante las notas de crédito y la anulación de las facturas, la señora MPC reconoció la inexistencia de la obligación de pago por concepto de cánones de arrendamiento por parte de Crusardi.

Vigésimo Segundo. La obligación que se pretende ejecutar es inexistente e inexigible, toda vez que el Contrato de Arrendamiento terminó el 14 de abril de 2021.

Vigésimo Tercero. El Contrato de Arrendamiento no constituye un título ejecutivo pues la obligación que se pretende ejecutar no es clara, expresa ni exigible, en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso.

Vigésimo Cuarto. El juzgado no tiene competencia para conocer sobre el asunto toda vez que el Contrato de Arrendamiento que se aporta como sustento de la ejecución NO contiene una obligación actualmente exigible a la sociedad Crusardi.

IV. Fundamentos de la revocatoria del mandamiento de pago

1. Inexistencia de obligación de pago de cánones de arrendamiento posteriores a la terminación del Contrato de Arrendamiento.

Como se señaló en el acápite de hechos y se demuestra con las pruebas aportadas, el Contrato de Arrendamiento terminó el 14 de abril de 2021, por la causal de expiración de del tiempo estipulado para la duración del arriendo, contenida en numeral 2) del artículo 2008 del Código Civil.

Posterior a la vigencia inicial, el Contrato de Arrendamiento se prorrogó de manera automática en cuatro oportunidades, en virtud de la cláusula segunda, por términos sucesivos de un (1) año. En la misma cláusula, las partes acordaron como forma de terminación del Contrato de Arrendamiento, la obligatoriedad de dar un preaviso con al menos dos (2) meses de anticipación a la fecha que se pretendía dar por terminado.

Crusardi realizó el preaviso el 14 de enero de 2021, es decir, tres (3) meses antes de la fecha programada para su terminación, en cumplimiento de la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento.

Con posterioridad al preaviso y hasta la terminación, Crusardi pagó los cánones correspondientes, e insistentemente buscó acercamientos con la arrendadora con la finalidad de realizar la entrega del inmueble.

La negativa de aceptar la terminación, además de irrelevante, no encuentra cimiento jurídico ni contractual. La Demandante confunde el alcance y propósito del acuerdo modificatorio del canon de arrendamiento, concluyendo erróneamente que dicho acto constituyó una modificación al término del contrato al supuestamente, establecer una vigencia forzosa hasta marzo de 2023.

En todo caso, la terminación del Contrato de Arrendamiento no se encuentra supeditada a la aceptación de la parte notificada, sino al simple hecho de que la interesada realice el Preaviso con no menos de dos (2) meses de anterioridad. Por lo tanto, pese al rechazo y desacuerdo de la Demandante en la terminación del contrato, sus consideraciones carecen de relevancia para que se configure el acto extintivo del negocio jurídico.

Por lo anterior, los cánones que la Demandante afirma que mi poderdante adeuda, en ningún momento se causaron, la obligación no surgió a la vida jurídica pues el Contrato del cual presuntamente se desprenderían, fue válidamente terminado.

La contradicción de la Demandante en relación con el cobro de obligaciones inexistentes queda en evidencia con las notas de crédito que realizó por las facturas de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021, que dejaron sin efectos los cobros pretendidos por los cánones de los meses en cuestión.

Así mismo, respecto a la cláusula penal tampoco surge obligación de pago alguna toda vez que no se acredita ningún incumplimiento contractual por parte de Crusardi; por el contrario, hasta la terminación del Contrato de Arredramiento, mi apoderada cumplió a cabalidad con cada una de las obligaciones de pago derivadas de este.

2. Ausencia de título ejecutivo.

El Contrato de Arrendamiento no constituye un título ejecutivo por cuanto no contiene una obligación clara, expresa y exigible, toda vez que el negocio jurídico se terminó el 14 de abril de 2021 en la forma estipulada en este, extinguiendo todas las obligaciones derivadas de su ejecución, entre ellas, el pago de los cánones de arrendamiento posteriores a la fecha de terminación.

El proceso ejecutivo tiene como soporte la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, que no se encuentre en discusión sobre su naturaleza y constituya un título ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ ha definido las condiciones sustanciales del título ejecutivo definiendo que la obligación es clara cuando no da lugar a equívocos, es decir 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”; y es exigible “si el cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición”. Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido esta.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia², sobre los requisitos del título ejecutivo ha mencionado que:

“La expresividad de la obligación consiste en que el documento que la contenga registre certeza, nitidez, que sea inequívoca del crédito a favor del acreedor y de la deuda en contra del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentran presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el crédito a favor del sujeto activo, así como la deuda en contra y a cargo del sujeto pasivo o deudor.”

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-283 de 2013. Magistrado Ponente Jorge Ignacio Pretelt Chaljub. En idéntico sentido T-747 de 2013 y T-474 de 2018.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencias del 2 de noviembre de 2017, Rad. 2017-637; Sentencia del 30 de noviembre de 2017, Rad. 20017-02695; Sentencia del 4 de febrero de 2021, Rad. 2021-042, entre otras.

La claridad de la obligación, como característica adicional, no es sino la reiteración de la expresividad de la misma, de modo que aparezca inteligible fácilmente, sin confusiones, que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación con sus puntales ejecutivos.

La exigibilidad busca comprobar que se halle vencido el plazo o cumplida la condición o la modalidad para realizar el cobro respectivo, o que siendo una obligación pura y simple al no estar sujeta a plazo, condición o modo, permita exigirla inmediatamente, sin contemplación al plazo, la condición o el modo, por no estar sujeta a esas modalidades” (Sentencia del 30 de noviembre de 2017, Rad. 20017-02695) (Subrayas fuera del texto original).

Adicionalmente, i) la obligación debe provenir del deudor esto es, que el demandado sea el suscriptor del correspondiente documento; y ii) el documento debe constituir plena prueba contra el deudor. La plena prueba es la que por sí misma obliga al juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere, o en otras palabras, la que demuestra sin género alguno de duda la verdad de un hecho, brindándole al juez la certeza suficiente para que decida de acuerdo con ese hecho. Por consiguiente, para que el documento tenga el carácter de título ejecutivo, deberá constituir plena prueba contra el deudor, sin que haya duda de su autenticidad y sin que sea menester complementarlo con otro elemento de convicción³.

En el caso sub iudice, el Contrato de Arrendamiento que pretende hacer valer la Demandante no constituye un título ejecutivo por cuanto no contiene una obligación expresa, clara y exigible. Sin perjuicio a la exposición de motivos sobre la inexistencia de las obligaciones que se señaló en el acápite anterior, a continuación, procederé a pronunciarme respecto a los requisitos del título.

La presunta obligación de pago sobre los cánones desde abril de 2021 hasta la fecha, así como la supuesta obligación de pago de la cláusula penal:

No es expresa, por cuanto del Contrato de Arrendamiento no se desprende con nitidez y certeza inequívoca que realmente existe una deuda por parte de Crusardi en favor de MPC, precisamente porque el 14 de abril de 2021 terminó el vínculo jurídico entre partes, mediante el Preaviso que realizó Crusardi y enviado a MPC en un término no menor a dos (2) meses previos a la terminación de la vigencia de la cuarta prórroga, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el mismo para el efecto. Por tanto, se desvirtúa uno de los elementos de la obligación: el vínculo jurídico.

No es clara, por cuanto de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento no se puede inferir de forma inteligible y sin lugar a equívocos o confusiones que las obligaciones derivadas de dicho documento sean actualmente ejecutables ni que a la fecha se encuentren vigentes.

Por el contrario, la terminación del Contrato de Arrendamiento por la expiración del término, con previa notificación por parte de Crusardi, deja entrever que no se causan obligaciones de pago posteriores al acto extintivo del negocio jurídico.

Del Contrato de Arrendamiento no se concluye inequívocamente que exista algún incumplimiento de las obligaciones por parte de las demandadas.

No es exigible, por cuanto la vigencia del documento contentivo de las obligaciones ya expiró, esto es, el vínculo jurídico que soportaría la exigibilidad de las obligaciones es inexistente. Luego de la terminación del 14 de abril de 2021, no se genera obligación de pago alguna por cánones de arrendamiento pues no existe negocio jurídico de las partes sobre el inmueble. De hecho, con las notas de créditos, dejó sin efectos las facturas con las cuales pretendía cobrar los cánones de arrendamiento.

³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Radicado número 44001 2331 000 1996 0686 01 (13436). C. P. Ricardo Hoyos Duque.

Así mismo, para que la cláusula penal, es necesario demostrar el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del Contrato de Arrendamiento. La Demandante no aporta prueba alguna que acredite algún incumplimiento, se basa únicamente en afirmar que mi prohijada no canceló los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2021, desde su infundada consideración respecto a la vigencia del Contrato de Arrendamiento. Por tanto, el Contrato de Arrendamiento no permite exigir obligación alguna.

No constituye plena prueba contra Crusardi, toda vez que NO se demuestra que el Contrato de Arrendamiento continúe vigente y por tanto, no se puede dar por probada ninguna obligación.

Todo lo anterior, teniendo en cuenta que:

- (i) Crusardi dio preaviso de terminación del Contrato de Arrendamiento el 14 de enero de 2021, es decir, con más de dos meses de antelación a la fecha proyectada para terminar el Contrato de Arrendamiento, cumpliendo de esta forma con lo dispuesto en la cláusula segunda de dicho documento.
- (ii) La carta de fecha 28 de enero de 2020 enviada por MPC a Crusardi donde acepta reducir y fijar el canon por tres (3) años no constituye una modificación del término de las prórrogas pactadas en el Contrato de Arrendamiento. En los correos y comunicaciones intercambiados entre las partes antes de este pacto, nunca se acordó ni mencionó un cambio en los términos de las prórrogas o una renovación del Contrato por tres (3) años más.
- (iii) Crusardi intentó acordar con MPC una fecha y hora para realizar la entrega del inmueble, pero esto no fue posible. Ante las negativas injustificadas de MPC para recibir el inmueble, Crusardi optó por desocuparlo y enviar a MPC las llaves por correo certificado, dando aplicación al artículo 2006 del Código Civil que establece lo siguiente: ***“Forma De Restitución. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa”.***
- (iv) Los intentos de entrega de las llaves por parte de Crusardi a MPC se vieron frustrados en dos ocasiones ante la negativa de la propietaria de recibir los correos enviados por mensajería certificada.
- (v) MPC aceptó tácitamente la terminación del Contrato de Arrendamiento al remitir a Crusardi Notas de Crédito⁴ a favor de Crusardi correspondientes a las facturas de los cánones de arrendamiento de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre.
- (vi) MPC aceptó tácitamente la terminación del Contrato de Arrendamiento al realizar una visita final de inspección en la que se analizó estado del inmueble, visita en la cual MPC finalmente recibió las llaves.

⁴ Es relevante mencionar que una Nota de Crédito es un comprobante contable que se genera para registrar un saldo a favor de un cliente posterior a la emisión de una factura. Es decir, es un documento que permite reversar o registrar la devolución de las facturas de venta electrónicas previamente emitidas. A través de estos documentos se notifica al adquirente de un bien o servicio (cliente) el reembolso o deducción a su favor de una determinada suma de dinero. Según el artículo 1° de la Resolución 000083 de 2019 expedida por la DIAN, *“Las notas débito y notas crédito son documentos electrónicos que se derivan de las operaciones de venta de bienes y/o prestación de servicios que han sido previamente facturados, asociadas o no a una factura electrónica de venta, mediante el Código Único de Factura Electrónica –CUFE cuando sea el caso, las cuales se generan por razones de tipo contable y/o fiscal, cumpliendo las condiciones, términos, mecanismos técnicos y tecnológicos que para el efecto señale la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN.”*

- (vii) Crusardi pagó todas las facturas expedidas por cánones causados hasta la terminación del Contrato de Arrendamiento.

De otro lado vale resaltar que, aún en el caso que las cartas intercambiadas por las partes para reducir y fijar el canon hubiesen pactado una extensión del Contrato de Arrendamiento (que no es el caso por las razones ya expuestas), ese pacto hubiese sido inoponible a Crusardi por las siguientes razones:

- (i) Rodolfo Celis, la persona que actuó como representante legal de Crusardi en esas negociaciones tenía sus facultades legales limitadas a setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (75 SMLMV), mientras el acto para ampliar el Contrato de Arrendamiento por tres (3) años más superaba los ciento ochenta millones de pesos (COP \$180.000.000).

- (ii) De acuerdo con el artículo 833 del Código de Comercio:

"Los negocios jurídicos propuestos o concluidos por el representante en nombre del representado, dentro del límite de sus poderes, producirán directamente efectos en relación con éste. La regla anterior no se aplicará a los negocios propuestos o celebrados por intermediario que carezca de facultad para representar".

- (iii) A su vez el Artículo 196 del Código de Comercio estipula:

"La representación de la sociedad y la administración de sus bienes y negocios se ajustarán a las estipulaciones del contrato social, conforme al régimen de cada tipo de sociedad. A falta de estipulaciones, se entenderá que las personas que representan a la sociedad podrán celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. Las limitaciones o restricciones de las facultades anteriores que no consten expresamente en el contrato social inscrito en el registro mercantil no serán oponibles a terceros."

- (iv) En línea con lo anterior, el inciso segundo del artículo 117 del Código de Comercio establece que:

"para probar la representación de la sociedad bastará la certificación de la Cámara de Comercio respectiva, con indicación del nombre de los representantes, de las facultades conferidas a cada uno de ellos en el contrato y de las limitaciones acordadas a dichas facultades, en su caso".

- (v) Por lo anterior, cuando el representante legal de una sociedad celebra un acto que supera los límites de su representación pactados en los estatutos y visibles en el registro mercantil (certificado de cámara): (i) El acto no será vinculante ni oponible a la sociedad; y (ii) El representante legal deberá responder directamente y con su propio patrimonio ante el tercero con el cual celebró el acto y ante la sociedad por los costos/daños que ese acto le produzca. Así lo ha establecido la Superintendencia de Sociedades en varios conceptos, entre ellos el concepto 220-014429 del 6 de abril de 2004 y las decisiones de varios casos, entre ellos: Refricenter International Trade Zona Libre S.A. vs. Refricenter Group S.A.S. y otros; Hidro Press S.A. vs DQS Colombia S.A.S.; y Empresa Pública de Alcantarillado de Santander (Empas) S.A. E.S.P. vs Raúl Eduardo Cardozo Navas).

- (vi) Prueba de lo anterior consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de Crusardi, donde se evidencia que los representantes legales de Crusardi siempre han tenido una limitación de sus facultades equivalente a setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (75 SMMLV).
- (vii) Si Crusardi hubiese querido ampliar el plazo contractual la asamblea de accionistas hubiese autorizado al representante legal para firmar las cartas y extender el Contrato de Arrendamiento mediante otrosí, lo que nunca ocurrió y confirma que las cartas no tenían ese alcance y propósito.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Contrato de Arrendamiento no constituye título ejecutivo puesto que la relación contractual entre MPC y Crusardi finalizó el 14 de abril de 2021, por lo cual las obligaciones del pago de los cánones de arrendamiento subsiguientes a esta fecha, señalados en el escrito de la demanda y en el Auto que libró mandamiento, no se encuentran vigentes.

Por lo anterior, el Contrato de Arrendamiento no es un título ejecutivo pues carece de los requisitos sustanciales de contener una obligación exigible y de constituir plena prueba contra el deudor, razón por la cual, el mandamiento de pago libreado por el despacho debe ser revocado, y en su lugar, se debe negar el mandamiento y archivar el proceso.

V. Fundamentos de derecho.

Código General del Proceso, artículo 100. Consagra como excepción previa la falta de jurisdicción o competencia del juez.

Código General del Proceso, artículo 101. Establece la oportunidad y trámite que debe adelantarse sobre la propuesta de excepciones previas.

Código General del Proceso, artículo 422. Consagra los requisitos sustanciales de los títulos ejecutivos que deben contener una obligación clara, expresa y exigible.

Código General del Proceso, artículo 430. Determina el reproche a los requisitos formales del título ejecutivo a través de recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

Código General del Proceso, artículo 318. Consagra el término, procedencia y oportunidad para interponer el recurso de reposición contra autos de dicte el juez.

VI. Pruebas.

Documentales. Solicito que se decreten y tengan como pruebas los anexos que relaciono a continuación de conformidad con el Artículo 243 del C.G.P.

Prueba 1. Contrato de Arrendamiento del local comercial suscrito el 23 de marzo de 2012 entre la sociedad Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S. y Crusardi.

Prueba 2. Documento de cesión del Contrato de Arrendamiento de Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S. a Marisol Plester Castillo.

Prueba 3. Preaviso enviado por Crusardi a MPC el 14 de enero de 2021 y su respectivo correo remisario.

Prueba 4. Carta del 23 de febrero de 2021 en la cual MPC rechaza la terminación del Contrato de Arrendamiento y su respectivo correo remisario.

Prueba 5. Carta del 28 de enero de 2020 en la cual MPC acepta reducir y fijar el canon mensual bajo el Contrato de Arrendamiento.

Prueba 6. Correo electrónico del 25 de marzo de 2021 y carta de fecha 23 de marzo de 2021, en la cual Crusardi reitera las razones por las cuales el Contrato de Arrendamiento termina el 14

de abril de 2021 y resalta que se han pagado las facturas por cánones causados hasta esa fecha de terminación.

Prueba 7. Correo del 31 de marzo de 2021, en el cual Crusardi intenta contactar a MPC para realizar la entrega del inmueble.

Prueba 8. Guía de envío de llaves por correo certificado del 14 de abril de 2021.

Prueba 9. Guía de envío de llaves por correo certificado del 20 de abril de 2021, Carta remisoría del 21 de abril de 2021 y fotocopia de las llaves enviadas.

Prueba 10. Comprobante de devolución envío de llaves del 20 de abril de 2021.

Prueba 11. Evidencia fotográfica del inmueble desocupado.

Prueba 12. Notas de Crédito expedidas por MPC, correspondientes a los cánones de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021.

VII. Anexos.

Anexo 1. Poder de representación de Schelly S.A.S. debidamente conferido por mensaje de datos a Francisco Cabal Londoño, María José Acosta Naranjo y Juan David González.

Anexo 2. Contrato de Arrendamiento del local comercial suscrito el 23 de marzo de 2012 entre la sociedad Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S. y Crusardi.

Anexo 3. Documento de cesión del Contrato de Arrendamiento de Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S. a Marisol Plester Castillo.

Anexo 4. Preaviso enviado por Crusardi a MPC el 14 de enero de 2021 y su respectivo correo remisorio.

Anexo 5. Carta del 23 de febrero de 2021 en la cual MPC rechaza la terminación del Contrato de Arrendamiento y su respectivo correo remisorio.

Anexo 6. Carta del 28 de enero de 2020 en la cual MPC acepta reducir y fijar el canon mensual bajo el Contrato de Arrendamiento.

Anexo 7. Correo electrónico del 25 de marzo de 2021 y carta de fecha 23 de marzo de 2021, en la cual Crusardi reitera las razones por las cuales el Contrato de Arrendamiento termina el 14 de abril de 2021 y resalta que se han pagado las facturas por cánones causados hasta esa fecha de terminación.

Anexo 8. Correo del 31 de marzo de 2021, en el cual Crusardi intenta contactar a MPC para realizar la entrega del inmueble.

Anexo 9. Guía de envío de llaves por correo certificado del 14 de abril de 2021.

Anexo 10. Guía de envío de llaves por correo certificado del 20 de abril de 2021, Carta remisoría del 21 de abril de 2021 y fotocopia de las llaves enviadas.

Anexo 11. Comprobante de devolución envío de llaves del 20 de abril de 2021.

Anexo 12. Evidencia fotográfica del inmueble desocupado.

Anexo 13. Notas de Crédito expedidas por MPC, correspondientes a los cánones de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021.

Anexo 14. Certificado de Existencia y Representación Legal de Crusardi y Schelly S.A.S.

VIII. Notificaciones.

Recibiré notificaciones del proceso en las siguientes direcciones:

Dirección: Carrera 7 # 73 – 55, oficina 1202, de Bogotá D.C.

Correos: francisco.cabal@advocat.com ; maría.acosta@advocat.com ;
juan.gonzalez@advocat.com

Atentamente,



Francisco Cabal Londoño

Apoderado especial Crusardi S.A.S. y Schelly S.A.S.

C.C. No. 94.516.363

T.P.A. No. 129.239 del C.S. de la J.