

RAD. 110014082201800415
Apelación de Sentencia EJECUTIVO SINGULAR, de: CENTRO
INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., contra: MARIA DEL
ROSARIO GOMEZ ROJAS y JOHN BOLEK YCAZA

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D. C. CUATRO (04) DE OCTUBRE DE DOS MIL
VEINTIUNO (2021)

Se encuentra el presente asunto al despacho con el fin de resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, el día 26 de noviembre del 2020

I. ANTECEDENTES

Inicialmente ante el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.** la sociedad CENTRO INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., para que por el tramite del proceso ejecutivo, obtener el pago de las obligaciones en mora con ocasión del contrato de arrendamiento, obligaciones que ascienden a la suma de \$41'461.028 mcte., por concepto de canon de arrendamiento comprendido entre diciembre de 2017 a marzo de 2018, más los intereses de mora y la suma de \$10'412.800 mcte., por expensas causadas en el mismo periodo más los intereses de mora.

Los hechos fundamento de las pretensiones fueron resumidos por el juez de primera instancia tal como se aprecia en el audio de la audiencia de que trata el art. 373 del CGP., llevada a cabo el día 26 de noviembre del 2020; mediante auto del 7 de junio de 2018, se libró mandamiento de pago en la forma solicitada, siendo notificado el extremo demandado; María del Rosario Gómez Rojas, en forma personal a través de apoderado judicial el 21 de agosto del 2018, quien propuso excepción de mérito que denomino; INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, PARA EL COBRO DE LOS CANONES Y EXPENSAS OBJETO DEL MANDAMIENTO DE PAGO

El demandado JOHN BOLEK YCAZA, falleció el 18 de septiembre de 2018, fecha posterior al mandamiento de pago, por lo que se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de este y fueron

RAD. 110014082201800415
Apelación de Sentencia EJECUTIVO SINGULAR, de: CENTRO
INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., contra: MARIA DEL
ROSARIO GOMEZ ROJAS y JOHN BOLEK YCAZA

representados por curador ad litem, quien notificado contesto la demanda sin formular excepciones de mérito.

II. SENTENCIA IMPUGNADA.

En fecha 8 de febrero de 2019, el proceso fue remitido al Juzgado Sexto (6) Civil Municipal de Bogotá, avocando su conocimiento, agotado el trámite procesal, después de decretadas y practicadas las pruebas, quien profirió sentencia de primera instancia de fecha 26 de noviembre del 2020, negando la prosperidad de la excepción formulada y ordenando seguir adelante la ejecución conforme el mandamiento de pago proferido el 7 de junio de 2018.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La parte demandada presenta recurso de apelación en contra de la sentencia del 26 de noviembre del 2020, y el fundamento es que tratándose de proceso ejecutivo, la obligación debe ser clara, expresa y exigible; que en el sub lite el inmueble objeto del contrato no está plenamente identificado, que no pueden hacerse interpretaciones como las hace el señor juez de primera instancia, para decir que el inmueble tiene acceso por varias zonas y no se puede aceptar por que el edificio sea muy conocido; que no hay identidad entre el inmueble del contrato y el inmueble que ha generado las expensas que se pretenden cobrar y que por ello no hay título expreso.

IV. CONSIDERACIONES.

1. Éste Despacho es competente para conocer de los recursos de apelación en contra de las sentencias proferidas en primera instancia por los Jueces Civiles Municipales como en el presente caso.

En primer lugar, se encuentran reunidos en el presente asunto los denominados presupuestos procesales de demanda en

RAD. 110014082201800415
Apelación de Sentencia EJECUTIVO SINGULAR, de: CENTRO
INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., contra: MARIA DEL
ROSARIO GOMEZ ROJAS y JOHN BOLEK YCAZA

forma, competencia, las partes cuentan con capacidad para ser parte, y además no se observa causal de nulidad que impida pronunciamiento de fondo por parte de éste despacho judicial.

Dado lo anterior es momento de analizar el asunto sometido a examen y en ello el primer problema jurídico a resolver es: ¿si el contrato de arrendamiento del cual se solicita la ejecución reúne o no los requisitos de ser título ejecutivo?

Según el art. 1973 del C.C., el contrato de arrendamiento se encuentra definido como *“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.*

En el art. 422 del CGP., se prevé que constituye título ejecutivo aquellas obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él.

En el contrato de arrendamiento surge la obligación de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes, en el caso por parte del arrendatario y como lo prevé el art. 14 de la ley 820 de 2003, que bien puede aplicarse analógicamente al contrato de arrendamiento en materia mercantil, (art. 8 ley 153 de 1887), al incoarse la demanda para obtener el pago de cánones y sumas pendientes derivadas del contrato de arrendamiento, no es al arrendador a quien le incumbe probar que el arrendatario le dejó de pagar, sino es al arrendatario; a aquel solo le basta con afirmar que no se ha pagado por parte de su arrendatario (art. 167 del CGP.), al ser una negación indefinida es al arrendatario a quien le corresponde la carga de la prueba.

Descendiendo al presente asunto, y como quiera que la demandada (arrendataria) formula como excepción; que el contrato de arrendamiento base de la presente acción no reúne los requisitos del art. 422 del CGP., que se itera; no es claro, expreso ni exigible;

RAD. 110014082201800415
Apelación de Sentencia EJECUTIVO SINGULAR, de: CENTRO
INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., contra: MARIA DEL
ROSARIO GOMEZ ROJAS y JOHN BOLEK YCAZA

debemos entrarnos a dilucidar que se tiene por estas expresiones en el mundo jurídico y más en cuanto a títulos ejecutivos se refiere.

Entendido por una obligación expresa; y según el Diccionario de la Real Academia Española el vocablo *expresar; manifestar con palabras lo que uno piensa o siente*” y *expreso; claro, patente.*; conceptos que aplicados a los títulos ejecutivos implican que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca una obligación.

En lo que tiene que ver con una obligación clara; el ser expreso conlleva a la claridad de la obligación y esta tiene que ver con su evidencia, su comprensión, donde no exista duda de la obligación, así como de los demás requisitos del título; como son el objeto, el sujeto activo, el sujeto pasivo, la causa la claridad de comprender todos sus elementos constitutivos.

En este punto cae el principio de la incorporación que permea los títulos ejecutivos y que corresponde a que se trata de un documento necesario como que es indispensable para ejercer los derechos allí insertados. Cualquier pretensión que de tales documentos se deriven debe constar o desprenderse de él.

Y en tratándose de títulos ejecutivos tal incorporación se subsume en ultimas en la suma de dinero que corresponde al crédito por el cual se libró o emitió, su fecha de exigibilidad y, para el caso al ser el contrato de arrendamiento documento que presta merito ejecutivo, se estableció que los montos por cánones de arrendamiento se pagarían en forma mensual, dentro de los cinco primeros días de cada mes (clausula tercera)

De la anterior definición traída a colación, se tiene que la suma u obligación que se pretende ejecutar debe ser clara, esto es que no exista duda de la misma; que no requiera de mayores deducciones, que se vea o surja de su mera lectura.

RAD. 110014082201800415
Apelación de Sentencia EJECUTIVO SINGULAR, de: CENTRO
INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., contra: MARIA DEL
ROSARIO GOMEZ ROJAS y JOHN BOLEK YCAZA

Y es así que en lo que tiene que ver con la exigibilidad, esta se encuentra clara en lo aportado como base de la acción, que sería los cinco primeros días de cada mes.

Se duele el apelante que al tratarse de un contrato de arrendamiento el documento base de la acción, la cosa arrendada debe estar plenamente identificada, sin lugar a dudas, y que al tratarse de una zona común su individualización requiere aún más detalle.

Dentro del contrato de arrendamiento se indicó *"...el presente contrato tiene por objeto la entrega a título de arrendamiento de una parte del arrendador al arrendatario de una parte con una área total de 230 mts cuadrados que se encuentran dentro del local denominado en el reglamento de propiedad separada y copropiedad del Edificio Bavaria como cafetería y bar ubicado en la ..."*

El contrato objeto del presente asunto data de hace 20 años, del cual nunca existió diferencia alguna invocada por alguna de sus partes (arrendador vs arrendatarios), como se puede evidenciar sobre este punto nunca se presentó o por lo menos no se trajo a este asunto divergencia jurídica alguna, por no tener claro el bien objeto del contrato de arrendamiento, se presume que el mismo siguió un curso normal hasta el año 2018, cuando los arrendatarios entraron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde diciembre de 2017.

Se duele la demandada apelante, que el bien no fue claramente individualizado en el contrato y que por ello no existe título claro, expreso y exigible, argumento que no es de recibo por este despacho, por cuanto tal como se explicara líneas atrás; el contrato si los reúne; claro es, por cuando se dijo que era lo entregado en arrendamiento, tan es así como se observa en el contrato se indicó un área, linderos y donde estaba ubicado el bien; nunca existió divergencia sobre el área dada en arriendo, se pagó por más de 15 años el canon de manera cumplida, solo que como se pudo tener conocimiento en el discurrir procesal, los arrendatarios terminaron

RAD. 110014082201800415
Apelación de Sentencia EJECUTIVO SINGULAR, de: CENTRO
INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., contra: MARIA DEL
ROSARIO GOMEZ ROJAS y JOHN BOLEK YCAZA

su relación de pareja y por ende la comercial, solo que la señora MARIA DEL ROSARIO GOMEZ, omitió poner esto en conocimiento del arrendador y terminar con su relación contractual con los aquí demandantes, como lo hizo con las demás relaciones contractuales en las que figuraba con el señor BOLEK YCAZA.

Es expreso porque se indicó cual era la suma de dinero que mensualmente se debía cancelar por canon de arrendamiento y que su pago debía hacerse los cinco primeros días de cada mes, y al no darse cumplimiento a ello como se dijo al inicio de estas consideraciones, en aplicación analógica del art. 14 de la ley 820 de 2003, es exigible, por lo tanto, la excepción formulada por la demandada no está llamada a prosperar y por ello se confirmara la sentencia proferida por el a quo

Por lo expuesto, este despacho del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá D.C., Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley RESUELVE:

1. CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado 6 Civil Municipal de Bogotá, el día 26 de noviembre del 2020.
2. Condenar en costas al apelante demandado MARIA DEL ROSARIO GOMEZ ROJAS, fijando como agencias en derecho la suma de \$500.000.00, por la secretaria de primera instancia, liquídense.
3. Devuélvase el presente asunto al juzgado de origen.

Notifíquese

El Juez,



GERMAN PEÑA BELTRAN

lgm

JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

RAD. 110014082201800415
Apelación de Sentencia EJECUTIVO SINGULAR, de: CENTRO
INTERNACIONAL CLUB COLOMBIA P.H., contra: MARIA DEL
ROSARIO GOMEZ ROJAS y JOHN BOLEK YCAZA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica
por ESTADO No. 115
Hoy 05 de octubre de 2021
La Sria


NUBIA SOLEDAD PINEDA PEÑA
SECRETARÍA