

Recibo de Caja

minerva 2 años No.

Ciudad **Bogotá**

Fecha

D

M

A

4

05

2021

No.

Recibido de

Supermercado Celobar (Sergio Sarasti)

Dirección

Ru. Cra 15 # 116-47

\$5800.000

La suma de (en letras)

Cinco millones ochocientos mil pesos mate
pago Arriendo mes Mayo/2021

Cheque No.

Banco

Sucursal

Electivo



Código	Cuenta	Debitos	Creditos
Sandio	\$2.000.000		
Alonso	\$1.500.000		
	1.000.000		
		4.500.000 - saldo	
		1.300.000	
		\$ 5.800.000 =	

Firma y sello

Florencia Raymundo

minerva

80-05. Diseñada y actualizada según la ley 14 por 1994

MEY-01-0000

CONTRATO DE ARRIENDO LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bogotá D.C. SEPTIEMBRE 14 DE 2021

ARRENDADOR: SANDRA MILENA RESTREPO FONSECA
C.C. No. 52.647.207 DE BOGOTÁ
ARRENDATARIOS: DIANA ROCIO ESCARRAGA GONZALEZ
C.C. No. 1.072.420.542 DE LA MESA
SANDRA MILENA ESCARRAGA GONZALEZ
52.180.406 DE SANTAFE DE BOGOTÁ

CONDICIONES GENERALES:

Las partes contratantes en mención, han convenido en celebrar un **CONTRATO ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL** que se regirá en lo no previsto en el presente documento, por los términos generales de los artículos 518 al 524 del código de comercio, y especial por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **LOS ARRENDATARIOS** el goce del inmueble que en adelante se identifica por su dirección y linderos ubicado en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, el cual forma parte integral de este mismo contrato.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: AVENIDA CARRERA 15 No. 116-47 LOCAL 47 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Los linderos se encuentran registrados en el inventario físico, el cual hace parte integral del presente contrato.

CUARTA: DESTINACIÓN: **EL ARRENDATARIO** se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **VENTA DE FRUTAS, VERDURAS, LACTEOS Y CARNES.**

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: La suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.000.000.00), que **LOS ARRENDATARIOS** se obliga a pagar por cada mes calendario, en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, el cual se realizará a favor de **EL ARRENDADOR** o a su orden, en las oficinas de **EL ARRENDADOR** AVENIDA CARRERA 15 No. 116 59 OFICINA 204 durante todo el término de vigencia de este contrato y se entenderá vigente mientras el arrendatario o sus causahabientes, conserve el inmueble en su poder y no se le haya entregado, el debido paz y salvo por todo concepto, verificado únicamente con la firma **DEL ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO I: Cualquier retardo en el cumplimiento del pago de arrendamiento no implica modificación del término pactado para el pago efectivo.

PARAGRAFO II: El canon junto con sus incrementos legales, se considerará vigentes hasta tanto se verifique la entrega efectiva y material del inmueble.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual de arrendamiento se incrementará en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), certificado por el DANE en el año inmediatamente anterior, más siete (7) puntos porcentuales. Al suscribir este contrato **LOS ARRENDATARIOS** y **EL DEUDOR SOLIDARIO** quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SÉPTIMA: TERMINO DE DURACION Y VIGENCIA DEL CONTRATO

INICIACIÓN DEL CONTRATO: OCTUBRE 1 DE 2021

TERMINACIÓN DEL CONTRATO: SEPTIEMBRE 30 DE 2022

VIGENCIA DEL CONTRATO: DOCE (12) MESES

OCTAVA: PRORROGAS: Vencida la primera vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado por escrito a la otra por correo certificado con sesenta (60) días de antelación a su vencimiento su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un año más y así sucesivamente por periodos anuales. **PARÁGRAFO** no obstante lo anterior en el evento que **LOS ARRENDATARIOS** permanezcan en el local comercial con un mes

LOS ARRENDATARIOS desde ya acepta bajo su absoluta y total responsabilidad tomar las medidas que estimen necesarias para dar todo tipo de seguridad al inmueble y establecimiento objeto de este contrato por cuenta suya.

Para constancia de lo anterior se firma por las partes en la ciudad de Bogotá D.C. a los catorce (14) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021)

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

Milena Restrepo
MILENA RESTREPO FONSECA
C.C. No. 52.647.207 DE BOGOTA

Diana Escarraga
DIANA ROCIO ESCARRAGA GONZALEZ
C.C. No. 072420342
DIRECCION CALLE 118 # 11-29 INT 5-401
MAIL dianarocioescarraga@gmail.com
TELEFONO 3243838246

INDICE DERECHO



CENIT
NADIR

: _____
: _____

Nos comprometemos a conservar y mantener el inmueble y su correspondiente dotación en el mismo estado en que lo recibimos, salvo el deterioro normal originado por su buen uso, así como arreglar los daños resultantes por culpa del arrendatario, el mal trato o descuido en el la tenencia. Si los arreglos no fueren efectuados queda EL ARRENDADOR autorizado para realizarlos por cuenta de LOS ARRENDATARIOS y cobrar ejecutivamente las correspondientes según las facturas de reparación de daños y reposición de faltantes por el Contrato de Arriendo.

Declaramos las partes, que el inmueble ha sido entregado a la persona delegada por LOS ARRENDATARIOS para recibir, conforme al presente inventario. Acorde con el Contrato de Arriendo.

Para constancia se firma el presente documento en la ciudad de Bogotá D.C. el 15 (____) del mes de Septiembre del año dos mil veintiuno (2021)

EL ARRENDADOR

Sandra Restrepo

SANDRA MILENA RESTREPO FONSECA
C.C. No. 52.647.207 DE BOGOTÁ

RECIBI A SATISFACCION
LOS ARRENDATARIO

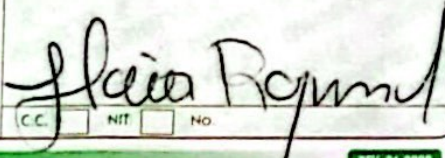
Diana Escobar
C.C. No. 1072420542.

Se entrega hoy 15 SEP/21 el local,
inicio del contrato 1 de octubre /21,
con periodo de gracia de 15 días.

Se pagó el alquiler del mes de octubre
el 20 SEP/21.

Sandra Restrepo *Diana Escobar*

7170212410120601

Ciudad	Bogotá	Fecha	D	M	A	No.
			17	01	2022	
Recibido de	(S) Diana Escarraga					\$2 000.000
Dirección	Av. Cra 13 # 116-47					
La suma de (en letras)	Dos millones de pesos mcte					
Por concepto de	pago 15 días de Arriendo de Enero/2022					
	Segun Acuerdo con Sandra Restrepo.					
Cheque No.	Banco	Sucursal	Efectivo	☒		
Código	Cuenta	Débitos	Créditos	Firma y sello		
				 C.C. ☐ NIT ☐ No ☐		

minerva 90-05. Diseñada y actualizada según la Ley © por logo REV. 01-2020

El pago, recibido y/o apudacado total o parcial, con la respectiva información escrita de cargo, tiene carácter legal. Devuelto a por concepto de un sueldo, salario, pensión o prestaciones sociales en la Ley 100.



URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>

RADICACIÓN 11001400305220210095500

Patricia Fernández De Soto <patriciafernandezdesoto@gmail.com>

13 de septiembre de 2022, 15:39

Para: cmpl52bt@cendoj.ramajudicial.gov.coCc: uribeocampoabogados@gmail.com

Señores

JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Atn. Dra Diana Nicolle Palacios Santos

cmpl52bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE:HUMBERTO RESTREPO GARCIA

DEMANDADO: MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ Y
OTROS.

REF: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE.

En archivo adjunto remito poder especial otorgado al abogado CHRISTIAN ANDRES URIBE OCAMPO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.107.049.580 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional N° 226.714 del Consejo Superior de la Judicatura.

Cordialmente

MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ

**patricia.pdf**

779K

Señores

JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Atn. Dra. Diana Nicolle Palacios Santos

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: HUMBERTO RESTREPO GARCÍA
DEMANDADO: MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ Y OTROS
RADICACIÓN: 11001400305220210095500

REF: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 66.834.345 de Cali, comedidamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **CHRISTIAN ANDRES URIBE OCAMPO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.107.049.580 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional No. 226.714 del Consejo Superior de la Judicatura, para que actúe en mi nombre y representación dentro del proceso ejecutivo de la referencia, se notifique del mandamiento ejecutivo, proponga excepciones, solicite pruebas, interponga recursos y realice todas las actuaciones necesarias e inherentes a su calidad.

El apoderado queda facultado para notificarse, recibir, desistir, conciliar, transigir, sustituir, reasumir y en general, para realizar todas las acciones necesarias e indispensables para el éxito del mandato a su cargo, etc.

El doctor URIBE OCAMPO recibirá notificaciones en la dirección electrónica uribeocampoabogados@gmail.com y podrá ser contactado al celular 3137683748

Cordialmente,



MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ

C.C. No. 66.834.345 de Cali

Acepto,

CHRISTIAN ANDRÉS URIBE OCAMPO

C.C. 1.107.049.580 de Cali

T.P. 226.714 DEL C.S.J.

Señores

JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Atn. Dra. Diana Nicolle Palacios Santos

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: HUMBERTO RESTREPO GARCÍA

DEMANDADO: MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ Y OTROS

RADICACIÓN: 11001400305220210095500

CHRISTIAN ANDRES URIBE OCAMPO, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.107.049.580 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional No. 226.714 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de Apoderado Especial de la señora **MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ**, estando dentro del término legal, comedidamente procedo a interponer y sustentar el Recurso de Reposición contra el Auto calendarado el 14 de septiembre de 2021, notificado el día 01 de diciembre del mismo año, por medio del cual se libró mandamiento de pago en contra de mi prohijada, para que el mismo sea revocado íntegramente debido a que no se cumplieron los requisitos establecidos en los artículos 1053 y 1077 del Código de Comercio, de manera que no existe título ejecutivo, afirmación que se acredita con los argumentos de hecho y de derecho que se exponen a continuación:

I. ANTECEDENTES FÁCTICOS.

La parte actora afirmó que el señor HUMBERTO RESTREPO GARCIA como arrendador celebró contrato de arrendamiento para local comercial con los señores SERGIO EDUARDO SARASTI MONCAYO, OLIVA SOTO ROMAN y MIRIAM PATRICIA FERNANDEZ DE SOTO PEREZ, respecto del inmueble ubicado en la avenida carrera 15 No. 116- 47 de la ciudad de Bogotá D.C.

Aduce que el contrato se prorrogó por última vez desde el 1 de febrero de 2021 y el 1 de febrero de 2022 y un valor de canon mensual por la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$5.800.000), pagaderos dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes.

Así mismo, asevera la parte actora que los demandados adeudan cánones de arrendamiento por la suma de \$29.000.000 y adicionalmente, la suma de \$11.600.000 por la clausula penal pactada.

Con base en los hechos sucintamente narrados en los párrafos precedentes, el señor HUMBERTO RESTREPO GARCIA, instauró el presente proceso de ejecución, pretendiendo el cobro de las sumas supuestamente adeudadas y el pago de la cláusula penal, por incumplimiento del contrato celebrado.

II. MANDAMIENTO DE PAGO PROFERIDO POR EL DESPACHO.

Partiendo de lo expuesto en los anteriores aparte, el Despacho por medio del Auto Interlocutorio calendarado el 30 de noviembre de 2021, notificado el día 1 de diciembre del mismo año, profirió mandamiento de pago en contra de mi representada y los demás demandados y a favor del señor HUMBERTO RESTREPO GARCIA, por las siguientes sumas de dinero:

- *\$5.800.000,00 por concepto del canon de arrendamiento causado y no pagado del mes de mayo de 2021.*
- *\$5.800.000,00 por concepto del canon de arrendamiento causado y no pagado del mes de junio de 2021.*
- *\$5.800.000,00 por concepto del canon de arrendamiento causado y no pagado del mes de julio de 2021.*
- *\$5.800.000,00 por concepto del canon de arrendamiento causado y no pagado del mes de agosto de 2021.*
- *\$5.800.000,00 por concepto del canon de arrendamiento causado y no pagado del mes de septiembre de 2021.*
- *\$11.600.000,00, por concepto de cláusula penal.*

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO O MOTIVOS DE INCONFORMIDAD.

PRIMERO: INEXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO PARA COBRAR CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

Teniendo en cuenta que la acción que nos ocupa es la ejecutiva, relacionada con el cobro coercitivo de unas sumas de dinero provenientes del supuesto incumplimiento en el pago de cánones de un contrato de arrendamiento, debe exigirse que dicho documento cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P. para que se entienda como procedente librar el mandamiento de pago correspondiente.

De acuerdo con tal precepto, para que una obligación pueda demandarse ejecutivamente requiere las siguientes características:

- 1.** Que la obligación sea expresa: Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente.
- 2.** Que sea clara: Esto es, que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor).
- 3.** Que sea exigible: 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.

4. Que la obligación provenga del deudor o de su causante: El título ejecutivo exige que el demandado sea el suscriptor del correspondiente documento o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor con consentimiento del acreedor.

5. Que el documento constituya 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 convicción, salvo los eventos de título complejo como en el presente caso.

Frente a esas calificaciones, ha señalado la doctrina, que por expresa debe entenderse cuando la obligación aparece manifiesta en la redacción misma del título, es decir que en el documento (s) que contiene la obligación debe constar en forma nítida el "crédito - deuda" sin que para ello haya que acudir a elucubraciones o suposiciones; por ello, como lo ha dicho la doctrina procesal colombiana, "Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta".

Otra de las cualidades necesarias para que una obligación sea ejecutable es la claridad, lo que significa que debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido. La última cualidad para que la obligación sea ejecutable es la de que sea exigible, lo que se traduce en que puede demandarse su cumplimiento por no estar pendiente de un plazo o una condición.

CASO CONCRETO:

En los contratos de arrendamiento de locales comerciales, como el del presente caso, no existe una ley que los revista de mérito ejecutivo, lo que obliga a que el contrato de arrendamiento deba cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que citamos, previstos en el artículo 422 del CGP, por lo cual, al examinarse el documento "Contrato de Arrendamiento" contentivo de la obligación ejecutiva y base de la presente ejecución, se encuentra que los obligados, en efecto, son las mismas personas que fungen como partes en el proceso, y en el cual se pactaron determinadas obligaciones, sin embargo, los medios probatorios que sirven de fundamento para la demostración de los hechos en que se fundan las pretensiones de la ejecución, no tienen sustento alguno.

En efecto, el mero estado de cuenta que cuantifica el valor de los cánones de un contrato de arrendamiento **no es título ejecutivo** sino una simple operación aritmética que liquida y cuantifica una obligación, esto es, una suma de dinero, que en sentir del

demandante equivale a lo adeudado por la arrendataria, y en modo alguno pretende constituirse en el documento base de la ejecución.

En el asunto objeto de estudio, no se le adeuda al actor ninguna suma por concepto de CANONES PENDIENTES, ni mucho menos de cláusula penal por incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario, ya que, la mencionada parte entregó materialmente el bien al arrendador, el día 31 mayo de 2021, a través de acuerdo verbal al que llegaron las partes, previa realización de las adecuaciones necesarias para la entrega del inmueble.

En efecto, como se puede observar con la prueba documental allegada con este escrito, el arrendatario (pues mi prohijada no tiene tal calidad, sino que funge como codeudor o deudor solidario), realizó el pago de los cánones en cada una de las fechas estipuladas contractualmente y realizó EL ÚLTIMO PAGO por este concepto, EN EL MES DE MAYO DE 2021, por lo cual, resulta totalmente falso y carente de prueba, el hecho de adeudarse pagos desde el mes de mayo y hasta el mes de septiembre, ya que una vez finalizó el mes indicado, se realizó la entrega material del inmueble.

Recibo de Caja
minerva No.

Ciudad: **Bogotá**
Fecha: **4** / **05** / **2021**
No. **5800.000**

Recibido de: **Supermercado Celobar (Sergio Sarmen)**
Dirección: **Pu. Cra 15 # 116-47**

La suma de (en letras): **Cinco millones ochocientos mil pesos mcte**
Por concepto de: **pago Arriendo mes Mayo/2021**

Cheque No. Banco Sucursal Electivo ☒

Código	Cuenta	Débitos	Créditos
Sandio	\$2.000.000		
Glaria	\$1.500.000		
	1.000.000		
		4.500.000 saldo	
		1.300.000	
		\$3.200.000	

Firma y sello: **Glaria Raymundo**

minerva 2020. Diseñado y actualizado según la Ley 10 por ley

Ahora bien, conforme la demás prueba documental que se aporta, resulta igualmente falaz, las relaciones de sumas adeudadas, pues como ya se indicó, la restitución del inmueble se efectuó en mayo y desde ese momento el arrendador tuvo la posesión real y material del local comercial, pues incluso, para el mes de septiembre de 2021, se celebró otro contrato de arrendamiento con las arrendatarias de nombre DIANA ROCIO ESCARRAGA Y SANDRA MILENA ESCARRAGA, quienes afirman recibir el local comercial el día 14 de septiembre de 2021, por lo cual, resulta ilógico que se afirme la existencia de una deuda sobre un canon no causado (especialmente el de septiembre de 2021), cuando el mismo ya estaba siendo arrendado en el citado mes:

CONTRATO DE ARRIENDO LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bogotá D.C. SEPTIEMBRE 14 DE 2021

ARRENDADOR: SANDRA MILENA RESTREPO FONSECA
C.C. No. 52.647.207 DE BOGOTA
ARRENDATARIOS: DIANA ROCIO ESCARRAGA GONZALEZ
C.C. No. 1.072.420.542 DE LA MESA
SANDRA MILENA ESCARRAGA GONZALEZ
52.180.406 DE SANTAFE DE BOGOTA

CONDICIONES GENERALES:

Las partes contratantes en mención, han convenido en celebrar un **CONTRATO ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL** que se registrará en lo no previsto en el presente documento, por los términos generales de los artículos 518 al 524 del código de comercio, y especial por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **LOS ARRENDATARIOS** el goce del inmueble que en adelante se identifica por su dirección y lindes ubicado en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, el cual forma parte integral de este mismo contrato.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: AVENIDA CARRERA 15 No. 116-47 LOCAL d actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Los linderos se encuentran registrados en el inventario físico, el cual hace parte integral del presente contrato.

CUARTA: DESTINACIÓN: **EL ARRENDATARIO** se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **VENTA DE FRUTAS, VERDURAS, LACTEOS Y CARNES.**

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: La suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.000.000.00)**, que **LOS ARRENDATARIOS** se obliga a pagar por cada

EL ARRENDADOR

Sandra Restrepo Fonseca
SANDRA MILENA RESTREPO FONSECA
C.C. No. 52.647.207 DE BOGOTA

RECIBI A SATISFACCION
LOS ARRENDATARIO

Diana Escarraga Gonzalez
DIANA ROCIO ESCARRAGA GONZALEZ
C.C. No. 1.072.420.542

Se entrega hoy 15 SEP/21 el local,
inicio del contrato 1 de octubre /21,
con periodo de gracia de 15 días.

Se pagó el alquiler del mes de octubre
el 20 SEP/21.

Sandra Restrepo Fonseca
Sandra Restrepo Fonseca
Diana Escarraga Gonzalez
Diana Escarraga Gonzalez

De acuerdo con los anteriores documentos, resulta claro que desde el escrito de demanda se observa la ausencia de exigibilidad de una supuesta obligación a cargo de mi prohijada y los demás demandados, ya que, a través de situaciones que no corresponden a la realidad, pretendiendo así, la parte ejecutante obtener un provecho económico, basándose en afirmaciones desprovistas de sustento.

Por lo anterior, debe tener en cuenta el Despacho, que tal y como lo prueba el comprobante de pago que se aporta, no se adeuda ninguna suma por concepto de canon del mes de mayo, por cuanto este fue cancelado en su totalidad, ni de los siguientes meses, ya que el bien fue restituido por común acuerdo de las partes.

SEGUNDO. INEXISTENCIA DE MÉRITO EJECUTIVO PARA COBRAR SUMAS POR CONCEPTO DE CLAUSULA PENAL CONVENIDA ENTRE LAS PARTES, POR ENCONTRARSE CONDICIONADA AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Sin perjuicio de que, en efecto, no existe sumas adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento, pues los mismos no se causaron al haberse restituido el inmueble en los términos pactados con el arrendador, **NO HAY LUGAR a LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO POR CONCEPTO DE CLÁUSULA PENAL**, ya que la misma no puede ser reclamada vía ejecutiva, como pasa a exponerse.

Debe reiterarse que de acuerdo con el ya pluricitado artículo 422 del CGP "*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*". Si embargo, tratándose de cláusulas penales, se encuentra condicionada al incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, siendo necesario que, previa ejecución de dicha suma, se declare el incumplimiento en cabeza de del arrendatario y su codeudor (es), **requisito que revestiría de exigibilidad las obligaciones de pago consignadas en el contrato de arrendamiento**. Máxime en el presente caso, en el cual resulta evidente la incongruencia de la parte actora en el relato de sus hechos y lo que realmente obra como prueba aportada.

Nótese que la cláusula penal tiene su génesis **en el incumplimiento de una obligación**, por ello es considerada como una estimación anticipada de los perjuicios que puedan derivarse de ese incumplimiento teniendo que ser sufragada por la parte incumplida en favor de la que acató sus obligaciones contractuales.

Luego entonces, **salta a la obvia lo improcedente que resulta el procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente en la que se declare el incumplimiento**, momento a partir del cual el documento que prestaría merito ejecutivo, no sería ya el contrato de arrendamiento, sino la sentencia judicial que decreta el incumplimiento y la suma que como pena compensa dicho incumplimiento.

En ese sentido la **SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, ha indicado que

"(...) la viabilidad del proceso ejecutivo cuando se utiliza como base de la acción un contrato, se requiere ineludiblemente que la obligación que se reclama insatisfecha fluya con plena claridad, sin que el funcionario judicial requiera hacer algún tipo de

interpretación, análisis profundos o elucubraciones de distinta índole para establecer su existencia y que la mismas no sea exigible como correlativa de otra, porque de ser así ya no se puede reclamar por este medio su cumplimiento, sino que dicha discusión se debe plantear al interior de un juicio ordinario” (T.S.B. Sala Civil. Exp. 028201100318 01 de 11 de agosto de 2014. Se resalta).

*Y en tratándose de la cláusula penal por el incumplimiento del contrato, la jurisprudencia también precisó que aquella “ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, [y] su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de **dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente**, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente” (Ídem).¹*

Así mismo, se ha pronunciado otros tribunales superiores, trayendo a colación la emanada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en la que en un caso similar se consideró:

*“Y en cuanto al cobro ejecutivo de la cláusula penal, manifestó: Teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; **luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente**”²*

Efectivamente, el cobro de la cláusula penal, halla su fuente en el incumplimiento que pende de una declaración, cuya vía no es el proceso ejecutivo, en el que, pese a que se

¹ Citado igualmente en:

- Proveído de fecha 6 de noviembre 2020, emitido por el JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, Ejecutivo Rad. No. 11001400303220200059500. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36159102/53472522/AUTO+NIEGA+MANDAMIENTO+CLAUSULA+PENAL+EJECUTIVO+2020-0595.pdf/2b48b189-8acb-4345-9e4b-5299248df4c5>
- Proveído de fecha 02 de febrero de 2021, emitido por el JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C., Ejecutivo Rad. No. 110014003009-2021-00058-00. Bogotá <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36159027/61224323/2021-58+NIEGA+MANDAMIENTO+CONTRATO+DE+FABRICACION+DE+PRENSA+HIDRAULICA.pdf/ac74492e-c157-40ce-a835-4a8ac13cda71>

² Proceso radicado bajo la partida No. 2007-236, Magistrado Ponente Dr. Homero Mora Insuasty

pueden discutir e introducir hechos nuevos mediante excepción en ejercicio del derecho de defensa, no resulta admisible que desde la presentación de la demanda el título ofrezca dudas que demeriten su carácter contentivo de obligación clara, expresa y exigible, como efectivamente en este caso sucede.

Así las cosas, ante la falta de declaratoria del presunto incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte arrendataria, ni mucho menos el convencimiento real de tal incumplimiento, no queda otro camino que negar el mandamiento de pago rogado.

PETICIÓN

PRINCIPAL: En virtud de lo expuesto, como no se llenan los presupuestos consagrados en el artículo 422 del CGP, siendo inexistente el título ejecutivo, o careciéndose del mismo, solicito al honorable Despacho **REVOQUE en su totalidad el MANDAMIENTO DE PAGO** librado mediante Auto calendarado el 30 de noviembre de 2021, notificado el día 01 de diciembre del mismo año.

SUBSIDIARIA: En el evento de no acceder a la petición anterior, solicito respetuosamente a la señora Juez, REVOCAR PARCIALMENTE el mandamiento ejecutivo de pago, retirando y/o excluyendo, de las sumas a pagar, lo relacionado con **los cánones de MAYO Y SEPTIEMBRE DE 2021, que suman \$11.600.000; así como la cláusula penal que asciende a la suma de \$11.600.000**, habida cuenta de la improcedencia de cobro de la misma por vía ejecutiva.

PRUEBAS

Solicito atentamente tener como pruebas las siguientes:

1. Poder a mí conferido, obrante ya en el expediente.
2. Recibo de pago de fecha 04 de mayo de 2021 por valor de \$5.800.000, por concepto de canon de arrendamiento del mes de MAYO DE 2021, con la debida firma de recibido.
3. Contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la avenida carrera 15 No. 116- 47 de la ciudad de Bogotá D.C., celebrado el 14 de septiembre de 2021.

De la señora Juez, Cordialmente,



CHRISTIAN ANDRÉS URIBE OCAMPO

C.C. 1.107.049.580 de Cali

T.P. 226.714 DEL C.S.J.

**RECURSO REPOSICIÓN - DEMANDANTE: HUMBERTO RESTREPO GARCÍA -
DEMANDADO: MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ Y OTROS**

URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>

Mié 14/09/2022 16:06

Para: Juzgado 52 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl52bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Azulger.0707@gmail.com <Azulger.0707@gmail.com>

Señores

JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Atn. Dra. Diana Nicolle Palacios Santos

cmpl52bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: HUMBERTO RESTREPO GARCÍA

DEMANDADO: MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ Y OTROS

RADICACIÓN: 11001400305220210095500

CHRISTIAN ANDRES URIBE OCAMPO, obrando en mi condición de Apoderado Especial de la señora **MIRIAM PATRICIA FERNÁNDEZ DE SOTO PÉREZ**, estando dentro del término legal, comedidamente procedo a interponer y sustentar el Recurso de Reposición contra el Auto calendado el 14 de septiembre de 2021, notificado el día 01 de diciembre del mismo año.

Por favor confirmar recibido.

Muchas gracias.

Cordialmente,

CHRISTIAN ANDRÉS URIBE OCAMPO

C.C. 1.107.049.580 de Cali

T.P. 226.714 DEL C.S.J.