

SEÑORES

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

Referencia: Proceso ejecutivo de menor cuantía promovido por Inversiones Cercato SAS contra IRCC SAS.

Radicado 2021-122

Asunto: Recurso de Reposición y en subsidio de apelación contra el auto que niega el mandamiento de pago

DIEKSEN ADOLFO SÁNCHEZ ROMERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.023.939.491, domiciliado en Bogotá D.C., abogado en ejercicio con la Tarjeta Profesional No. 289.776 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de: (i) **INVERSIONES CERCATO SAS**, sociedad legalmente constituida bajo las leyes colombianas, domiciliada en Bogotá D.C. e identificada con el NIT: 900.344.943-1, representada legalmente por **LINA MARGARITA ORTIZ CABALLERO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.253.832, domiciliada en Bogotá D.C. y (ii) **DIANA CAROLINA ORTIZ CABALLERO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.263.544, domiciliada en Madrid, España; presento recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el Auto del 18 de febrero de 2021, notificado a través de estado del 19 de febrero de 2021.

I. EL AUTO IMPUGNADO

A través del auto impugnado, el Despacho negó el mandamiento de pago solicitado con la demanda que dio inicio a este proceso, porque: (i) los montos que se pretenden ejecutar no tienen soporte documental en el clausulado del contrato de arrendamiento y (ii) no se aportó referencia del monto actual por concepto de administración.

II. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Los motivos de inconformidad se centran en los siguientes puntos: (i) el pacto expreso de las partes para exigir las sanciones pactadas en el contrato a través de proceso ejecutivo (ii) que al haberse terminado el contrato de forma unilateral por la demandada las obligaciones son actualmente exigibles, (iii) que tanto el Contrato de Arrendamiento como los demás documentos allegados permiten determinar con claridad el valor en septiembre del año pasado del canon de arrendamiento, (iv) que se allegó comunicación oficial de la administración de la propiedad horizontal en donde señalan expresamente el valor de la administración -que además venía pagando la arrendataria-, sin que sea necesario que dicho valor estuviera definido en el contrato, por lo cual la suma reclamada es

clara, además de haberse expresado de forma diáfana en las comunicaciones enviadas a la demandada, (v) que están expresamente pactadas en el documento suscrito por las partes las sanciones que debe pagar la demandada por haber terminado el contrato de forma unilateral, siendo exigible esta pena y no otra por ser la actuación de la demandada correspondiente a la terminación del contrato de forma unilateral como demuestran las comunicaciones emanadas de la demandada que obran en el expediente.

a) EXIGIBILIDAD A TRAVÉS DE ACCIÓN EJECUTIVA DE LAS PENAS PACTADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las partes pactaron expresamente la posibilidad de exigir de forma ejecutiva los valores de las sanciones pactadas en el contrato, sin que se pueda desconocer esta manifestación realizada de común acuerdo por las partes y oponible:

“DÉCIMA SEXTA – MERITO EJECUTIVO: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, las multas y sanciones que se causen por el inmueble del Arrendamiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, las sumas causados y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.” (Subrayado y Negrilla por fuera del texto original).

Por lo cual, procede librar mandamiento de pago por las sumas solicitadas y en todo caso, será la demandada quien tendrá que desmentir los hechos de la demanda, lo que de una vez se advierte no podrá hacer como demuestran los documentos que ya obran en el expediente y que determinan que el contrato de arrendamiento se terminó de forma unilateral por parte de la arrendataria.

b) CON LA DEMANDA SE ADJUNTÓ PRUEBA DEL VALOR DE LA ADMINISTRACIÓN CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrario a lo afirmado por el despacho, junto con la demanda se allegó la comunicación oficial de la administración de Gran Estación II Centro Comercial P.H. en donde señala el valor correspondiente a la administración del local¹:

“Dando respuesta a su solicitud informó que el local 3-45 el cual es de su propiedad no se encuentra a paz y salvo a la fecha. Se encuentra pendiente por pago la factura 16747 del mes de septiembre por valor de \$1.086.197” (Subrayado y Negrilla por fuera del texto original).

Lo que además se señaló expresamente en los hechos de la demanda radicada:

¹ Folio 40 del documento PDF con el que se radicó la demanda.

“DÉCIMO SEGUNDO: Para el año 2020 el canon de arrendamiento era de \$15.859.606 más IVA y la administración tenía un valor de \$1.086.197. Por lo anterior el valor total de la indemnización adeuda por la arrendataria es de CIENTO UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$101.674.818).

DÉCIMO TERCERO: Del anterior valor, I.R.C.C. S.A.S. INDUSTRIA DE RESTAURANTES CASUALES S.A.S. solo realizó un pago parcial el 18 de septiembre de 2020, por \$25.418.704, por lo cual adeuda el saldo restante equivalente a SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CATORCE PESOS (\$76.256.114).”

Afirmación que tiene el valor previsto en la cláusula décima sexta del contrato y que además tiene sustento pleno en los documentos allegados al proceso con la demanda y que corresponden al valor de la administración que venía pagando la demandada y al canon de arrendamiento que también venía pagando la arrendataria]; constatado esto en los demás documentos que obran en el expediente (contrato y comunicaciones intercambiadas por las partes), por lo cual la obligación es expresa y clara.

c) LA SANCIÓN APLICABLE ES LA PACTADA PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL SIN PREAVISO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por razones desconocidas el Juzgado señala que el valor que debiera reclamarse es el pactado en la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento. Sin embargo, las partes expresamente pactaron una sanción para la terminación unilateral del contrato, correspondiente a la carga del arrendatario en caso de decidir terminar el contrato de forma anticipada y así quedó expresamente pactado:

“VIGÉSIMA TERCERA – PREAVISO (...) el Arrendatario podrá por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al Arrendador, con un plazo no menor de tres (03) meses y el pago de una indemnización equivalente al valor de seis (06) meses de cánones de arrendamiento y administración vigentes en el momento que se presente el incumplimiento.” (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).”

Por lo anterior, la sanción aplicable es esta, porque así lo señalaron las partes y porque el escenario presentado es el descrito en la cláusula antes transcrita como permiten corroborar las comunicaciones intercambiadas que obran en el expediente².

A lo anterior se suma que en esta etapa del proceso, no existe ningún fundamento para afirmar que la sanción aplicable es otra, lo cual debería alegarlo demandada y en todo caso dicho alegato carecería de mérito porque siempre se le advirtió a la demandada que la sanción pactada en la cláusula Vigésima Tercera se aplicaría en caso de que terminase el contrato de forma anticipada.

² Folios 29 a 35 y 38 y 39 del PDF con el que se radicó la demanda.

d) CUMPLIMIENTO PLENO DE LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 422 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Todo lo expuesto permite determinar que es posible exigir de forma ejecutiva las obligaciones reclamadas en las pretensiones de la demanda:

“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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

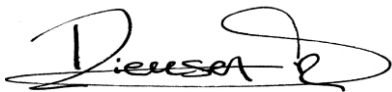
Las obligaciones reclamadas están contenidas en un documento que proviene del deudor (Contrato de Arrendamiento), su determinación se realiza conforme a las actuaciones de la demandada que obran en el expediente (pagos realizados, comunicaciones enviadas) y se pueden determinar con meras operaciones aritméticas según lo pactado (Contrato de Arrendamiento), por lo cual son claras y expresas y son plenamente exigibles por haberse cumplido las condiciones para su demanda y porque así quedó expresamente pactado en la cláusula décima sexta del contrato, que no puede ser desconocida por el despacho.

Negar la vía ejecutiva cuando las partes la han pactado de forma clara y expresa y su determinación -como en este caso- tiene sustento más que suficiente, supone un agravante a la mora y congestión judicial y al principio de celeridad y debido proceso que sirven de marco de referencia para las actuaciones judiciales.

III. SOLICITUD

Que se revoque el auto impugnado y en lugar se libre el mandamiento de pago incoado. En caso de no acceder a lo anterior, solicito que se conceda el recurso de apelación para que el superior jerárquico resuelva lo pertinente.

Atentamente,



DIEKSEN ADOLFO SÁNCHEZ ROMERO

CC: 1.023.939.491

TP: 289.776 DEL C. S. DE LA J.