Interlocutorio	366
Radicado	05 266 31 03 003 **2023 00121** 00
Proceso	Ejecutivo
Demandante (s)	Inversiones Ferbienes S.A
Demandado (s)	Coloretto S.A
Asunto	No repone

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Primero (01) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Se resuelve el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandada frente al auto de 07 de junio de 2023 el cual libró mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

1. Inversiones Ferbienes S.A a través de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva para el cobro de los cánones de arrendamiento dejados de pagar en contra de la sociedad Coloretto S.A.

Por auto de 07 de junio de 2023 se libró mandamiento de pago con base en los contratos de arrendamiento de 10 de diciembre de 2014 y 01 de octubre de 2017 respecto a los inmuebles ubicados en el Municipio de Sabaneta en la Carrera 49 No.81 Sur – 110, Carrera 49 No. 81 Sur – 90 y Carrera 49 No.84 Sur – 271.

La parte demandada se notificó por conducta concluyente teniendo en cuenta el poder otorgado al abogado Diego Alberto Mejía Naranjo, al cual se le reconoció personería jurídica mediante auto de 30 de junio de 2023.

2. Dentro del término de ejecutoria, la parte demandada interpone recurso de reposición frente al auto que libró mandamiento de pago de 07 de junio de 2023; fundamenta su recurso en indicar que, **(i)** el primer contrato de arrendamiento sobre los bienes inmuebles ubicados en la carrera 49 Número 81-Sur-110 y Carrera 49 Número 81-Sur-90 del Municipio de Sabaneta, el cual, es un otro sí al contrato inicial

suscrito por las partes en el año de 2006 y que lo reemplaza en su totalidad, se pactó un cánon de arrendamiento allí indicado; esto es, la suma de $43.860.000; si se aplica a dicho contrato el valor a reajustar según el contrato (el 10% cada año) los valores no coinciden con los descritos por el demandante en el presente proceso; adicionalmente, no se aportó la carta de reajuste de cánon de arrendamiento por los periodos 2021 y 2022.

Por lo tanto, se trata de un título ejecutivo complejo, donde además del contrato de arrendamiento, se deben aportar las cartas de reajuste a los cánones de arrendamiento para cada año, y no basta la sola afirmación de la parte demandante; pues de la literalidad de los contratos se establece claramente cuál es el canon a reajustar y de no existir acuerdo entre las partes, entonces se debió acudir a la Jurisdicción para establecer cuál es el nuevo canon mediante un proceso verbal de regulación de cánones de arrendamiento.

En este orden, dice, el título ejecutivo presentado para la ejecución no es claro; razón por la cual debe negarse el mandamiento de pago.

3. En réplica, la parte demandante manifiesta que, cada contrato sirve como base de título ejecutivo para el cobro que se pretende en el proceso, pues cumplen con las exigencias establecidas en el artículo 422 del CGP-acuerdo entre las partes, en los que se pactó el valor de cada canon de arrendamiento, el plazo para el pago, el porcentaje para los incrementos anuales, las obligaciones de las partes y demás cláusulas contractuales-, lo que posibilita a la sociedad demandante acudir a la jurisdicción para el cobro de las acreencias reclamadas. Además, gozan de la presunción de autenticidad regulada en el inciso 4º del artículo 244 del C.G.P.

Manifiesta que, no es requisito de procedibilidad aportar las cartas de reajuste de los cánones del año 2021 y 2022, y con la no presencia de ellas no se desconoce la calidad de título ejecutivo -artículo 422 del C.G.P- al contrato de arrendamiento aportado como base para la presente ejecución; basta con hacer lectura de lo expresado en la demanda en el hecho tercero, pues no era necesario traer a colación la historia del contrato de arrendamiento, máxime cuando aquí no se está pretendiendo el pago de los cánones de arrendamiento desde que inicio la relación contractual sino desde que

la demandada incurrió en mora, es decir, que no se trata de un título complejo, únicamente se aportó la última que se encuentra vigente, lo que constituye una obligación clara, expresa y exigible.

Allega entonces una relación detallada de los cobros de los cánones de arrendamiento en ambos contratos:

Para el contrato firmado el 10 de diciembre de 2014

VIGENCIA	IVA	% INCREMENTO
2015-2016	$ 37.281.000,00	Valor pactado en contrato
2016-2017	$ 43.860.000,00	Valor pactado en contrato
2017-2018	$ 43.860.000,00	Valor pactado en contrato
2018-2019	$ 48.246.000,00	10%
2019-2020	$ 53.070.600,00	10%
2020-2021	$ 58.377.660,00	10%
2021-2022	$ 64.215.426,00	10%
2022-2023	$ 70.636.968,60	10%
2023-2024	$ 77.700.665,46	10%

Para el contrato firmado el día 01 de octubre de 2017:

VIGENCIA	CANON DE ARRENDAMIENTO SIN IVA	% INCREMENTO
2017-2018	$ 15.000.000,00	inicial
2018-2019	$ 16.500.000,00	10%
2019-2020	$ 18.150.000,00	10%
2020-2021	**$ 18.150.000,00**	*En este periodo no se incrementó*
2021-2022	$ 19.965.000,00	10%
2022-2023	$ 21.961.500,00	10%
2023-2024	$ 24.157.650,00	10%

Adicionalmente informa que, los valores pretendidos en la demanda son muy diferentes (inferiores) a los indicados en las facturas electrónicas que se envía mes a mes al deudor, porque esas facturas solamente indican el valor del canon de arrendamiento más el IVA correspondiente; los valores indicados en el texto de la demanda se obtienen de descontar a esos valores las retención en la fuente que para cada canon de arrendamiento obedece al 3,5% por concepto de arrendamiento de bien inmueble y mal haría la parte activa pretender sumas de dinero por valores que no le corresponden y así los debería tener causados en su contabilidad la parte demandada.

CONSIDERACIONES

1.El recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo Juez que dictó la decisión impugnada, la revoque o reforme, para en su lugar proferir una nueva.

Al referirse al recurso de reposición, el artículo 318 del Código General del Proceso, dispone: "*ART. 318 Procedencia y oportunidad. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado ponente no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, a fin de que se revoquen o reformen (...)*".

2. El inciso 2° del artículo 430 C.G.P precisa: "*Los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago (...)*"

3. Concordado a su vez con el artículo 438 del C.G.P: Art 438: "*el mandamiento ejecutivo no es apelable (...)*"

Siendo procedente el debate del asunto que se plantea a través del recurso formulado, el Despacho procede a pronunciarse sobre los argumentos esbozados por la parte demandada.

4. En el caso, debe establecerse si ¿el contrato de arrendamiento constituye por sí solo título ejecutivo como base de ejecución o si por el contrario requiere anexarse las cartas de reajuste de los cánones de arrendamiento como título complejo?

Para dar respuesta a esta pregunta, se debe revisar el artículo 422 del CGP, el cual establece: "*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...*"

De la lectura del artículo, se desprenden los requisitos de los títulos ejecutivos, en efecto:

-**Claro**, cuando no existe duda del alcance de la obligación y de los derechos correlativos establecidos en el documento, pues el mismo es comprensible, pues no existe requisito alguno para su interpretación o apreciación.

-**Expreso,** *El derecho y la correlativa obligación deberán ser expresos, es decir, estar especificados, determinados y manifestados en el documento o en el conjunto de documentos; de tal manera que de ellos se establezca quién debe, a quién debe, qué se debe, cuánto se debe, cuándo y dónde se paga.* [1]

-**Exigible,** para hacer valer el derecho, el documento es (i) puro y simple; (ii) si está sometido a plazo, transcurrió o se aceleró, según el caso; (iii) si pende de condición, se cumplió; (iv) y si hay que constituir en mora, se cumplió con la carga.[2]

-**Que provenga del deudor,** que no quede duda que, el documento contiene la declaración de voluntad en cabeza del deudor; y constituye plena prueba contra quién se quiere hacer valer; como lo estatuyen los artículos 243 y ss. del CGP.

Los documentos que sirven como base de ejecución son los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes el 10 de diciembre de 2014 y 01 de octubre de 2017; en lo concerniente con el valor y cobro de los cánones de arrendamiento pretendidos se tiene:

Para el contrato firmado el día 10 de diciembre de 2014:

Concepto	Valor	Fecha de Vencimiento
Saldo CANON DE ARRENDAMIENTO AGOSTO DE 2021.	$33.166.994,94	07/08/2021
CANON DE ARRENDAMIENTO SEPTIEMBRE DE 2021.	$74.168.817,00	07/09/2021
CANON DE ARRENDAMIENTO OCTUBRE DE 2021.	$74.168.817,00	06/10/2021
CANON DE ARRENDAMIENTO NOVIEMBRE DE 2021.	$74.168.817,00	07/11/2021
CANON DE ARRENDAMIENTO DICIEMBRE DE 2021.	$74.168.817,00	06/12/2021
CANON DE ARRENDAMIENTO ENERO DE 2022.	$74.168.817,00	08/01/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO FEBRERO DE 2022.	$74.168.817,00	06/02/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO MARZO DE 2022.	$74.168.817,00	06/03/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO ABRIL DE 2022.	$81.585.699,00	06/04/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO MAYO DE 2022.	$81.585.699,00	07/05/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO JUNIO DE 2022.	$81.585.699,00	07/06/2022
COBRO DE ALQUILER DE ESPACIO PROVISIONAL PARA BODEGA	$465.000,00	11/06/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO JULIO DE 2022.	$81.585.699,00	06/07/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO AGOSTO DE 2022.	$81.585.699,00	06/08/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO SEPTIEMBRE DE 2022.	$81.585.699,00	06/09/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO OCTUBRE DE 2022.	$81.585.699,00	08/10/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO NOVIEMBRE DE 2022.	$81.585.699,00	06/11/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO DICIEMBRE DE 2022.	$81.585.699,00	07/12/2022
CANON DE ARRENDAMIENTO ENERO DE 2023.	$81.585.699,00	07/01/2023
CANON DE ARRENDAMIENTO FEBRERO DE 2023.	$81.585.699,00	07/02/2023
CANON DE ARRENDAMIENTO MARZO DE 2023.	$81.585.699,00	07/03/2023
CANON DE ARRENDAMIENTO ABRIL DE 2023.	$89.744.268,00	15/04/2023
CANON DE ARRENDAMIENTO MAYO DE 2023.	$89.744.268,00	08/05/2023
Total		**$1.711.330.637,94**

Para el contrato firmado el día 01 de octubre de 2017:

Concepto	Valor	Fecha de Vencimiento
CANON DE ARRENDAMIENTO MAYO DE 2023. Lote Ribera del Rio	$365.533,00	08/05/2023

[1] Tribunal Superior de Medellín, sala segunda de decisión civil, M.P Ricardo León Carvajal, sentencia de 21 de julio de 2023, proceso radicado 05001310300220210031401.
[2] ibídem

Dentro del contrato del 10 de diciembre de 2014 en la cláusula cuarta se establece el valor del cánon de arrendamiento y en la cláusula quinta el reajuste del mismo:

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. La suma de $37.281.000 mensuales más el IVA correspondiente, para el periodo comprendido entre el 01 de Abril de 2015 y el 31 de Marzo de 2016; la suma de $43.860.000 mensuales, más el IVA correspondiente, para el periodo comprendido entre el 1 de Abril de 2016 y el 31 de Marzo de 2017; la suma de $43.860.000 mensuales, más el IVA correspondiente, para el periodo comprendido entre el 1 de Abril de 2017 y el 31 de Marzo de 2018. El canon deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO mediante consignación en la cuenta corriente No. 250027067 del Banco de Bogotá a nombre del EL ARRENDADOR. El pago deberá efectuarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo mensual.

QUINTA: REAJUSTES DEL CANON. QUINTA: REAJUSTES EN EL CANON. Si al vencimiento del término inicialmente pactado, y en el evento en que las partes de mutuo acuerdo decidan prorrogar el contrato, este se prorrogará por un término que pactarán las partes en su momento y el canon de arrendamiento se reajustará mínimo en un 10% sobre el canon vigente. Como se mencionó anteriormente, EL ARRENDATARIO conoce expresamente que no existirá derecho a la renovación por EL ARRENDADOR, al finalizar el término único, requerir el inmueble para utilizarlo directamente en una empresa diferente de la EL ARRENDATARIO. En el evento en que el contrato sea prorrogado por mutuo acuerdo entre las partes, en ningún caso el reajuste de canon podrá ser inferior al 10% sobre el canon que rigió en el año inmediatamente anterior.

En este punto, resulta clara la obligación de pagar una suma de dinero mensual como contraprestación por el uso y goce de los inmuebles, durante un tiempo determinado y por un monto que durante los años 2015 a 2018 se estableció su precio exacto y que a partir de abril de 2018 si quería continuarse con el contrato sería un incremento del 10% sobre el canon que rigió el año inmediatamente anterior, monto que se hace fácilmente determinable al necesitarse una simple operación matemática con base en el valor establecido expresamente en el contrato y a partir de ello se logra la actualización de las sumas pactadas. En este sentido, la relación contractual, al menos en lo que respecta al monto mensual del cánon de arrendamiento es clara.

Es decir, las obligaciones que de allí se derivan para el proceso ejecutivo son claras, y por lo tanto, no es necesaria la carta de reajuste de cánon de arrendamiento, puesto que el contrato de arrendamiento en este caso no es un título complejo; sin embargo, estas cartas de reajuste de los años 2021, 2022 y 2023 se allegan con el traslado del presente recurso por la parte demandante.

Ahora bien, en el contrato de arrendamiento de 01 de octubre de 2017 con respecto al valor del canon de arrendamiento y su reajuste se tiene:

3. **DESTINACIÓN.** El **ARRENDATARIO,** se compromete a utilizar el inmueble, objeto del presente contrato para el almacenamiento de un tanque de captación de agua, dejando claro que en ningún momento se otorga derecho de servidumbre de aguas a su favor o favor de persona distinta, dado que a la fecha la captación se hace del rio Medellín con permiso limitado del Área Metropolitana, no obstante lo anterior, el uso que se haga del inmueble deberá estar de acuerdo a los usos del suelo permitidos por la normatividad vigente.

4. **CANON.** El canon de arrendamiento es de **QUINCE MILLONES DE PESOS MAS IVA ($15.000.000 + IVA)** pagaderos en periodos mensuales.

   Parágrafo Primero: El canon de arrendamiento se pagará anticipadamente, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes calendario.

   Parágrafo Segundo. La mora en uno sólo de los cánones de arrendamiento pactados, facultará al **ARRENDADOR** para cobrar al **ARRENDATARIO** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida.

8. **INCREMENTOS DEL PRECIO.** Vencido el primer año de vigencia de este contrato, si se llegare a dar y así 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 del arrendamiento se incrementará de la siguiente manera:

   El canon de arrendamiento se reajustará de mutuo acuerdo por las partes de acuerdo al incremento comercial del valor metro cuadrado de la zona, pero tal incremento no será inferior al 10% sobre el canon vigente, lo cual es aceptado por el **ARRENDATARIO**, este reajuste se efectuará al vencimiento de cada doce (12) mensualidades. El reajuste se realizará de acuerdo con el siguiente procedimiento: el **ARRENDADOR** notificará por escrito al **ARRENDATARIO** antes del vencimiento del último período, las nuevas condiciones de plazo y precio en que estaría dispuesto a mantener esta relación contractual. El **ARRENDATARIO** deberá manifestar al **ARRENDADOR** antes de vencerse el término del contrato, mediante comunicación escrita, su aceptación o rechazo de las nuevas condiciones. El silencio se entenderá como rechazo. En ambos casos, rechazo o silencio será causal de no renovación y terminación del contrato.

De igual forma, se encuentra claridad respecto al valor a pagar por el arrendatario, pues el aumento es del 10% cada año sobre el valor actual de la renta, por lo tanto, al igual que se advirtió en el contrato anterior, basta con realizar una operación matemática para determinar el valor.

En este caso, se tiene entonces que el contrato por si solo se constituye en un título ejecutivo, y no requiere de las castas de reajuste de canon de arrendamiento, sin embargo, éstas fueron también allegadas al proceso por la parte demandante.

En consecuencia, no habrá lugar a reponer la decisión adoptada por el Despacho en providencia de 07 de junio de 2023.

Una vez notificada la presente providencia, empezará a correr el término de traslado a la parte demandada.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

Primero: No reponer el auto de 07 de junio de 2023 que libró mandamiento de pago en el presente proceso, por las razones anteriormente expuestas.

Segundo: Una vez notificada la presente providencia, empezará a correr el término de traslado a la parte demandada.

NOTIFÍQUESE

DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA
JUEZ
2023-00121
01032024 5