

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, 1 de septiembre de 2022

Rad. 2019-00862

I. ANTECEDENTES

Corresponde en esta oportunidad, proveer sobre los recursos de reposición interpuestos por la parte ejecutada frente al mandamiento de pago dictado el veintisiete (27) de septiembre de 2019¹, al interior del proceso ejecutivo de la referencia.

II. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

2.1. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR LA DEMANDADA TERMINALES AUTOMOTRICES EN REORGANIZACIÓN²:

El gestor judicial de la precitada sociedad, fincó la solicitud de revocatoria del mandamiento de pago, en los siguientes argumentos:

2.1.1. *“EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 422 DEL CGP, PUES NO ES EXIGIBLE DEBIDO A QUE SE TRATA DE UN TÍTULO COMPLEJO QUE DEBE VENIR ACOMPAÑADO DE LAS CORRESPONDIENTES FACTURAS DE COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO LO CUAL NO PUEDE EXTINGUIRSE AL TENOR DEL ARTÍCULO 511 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO”*: Al respecto consideró que, en la cláusula cuarta del contrato en mención, se estipuló que el canon de arrendamiento se pagaría más IVA, razón por la cual resulta inexcusable para la demandante la expedición y aporte de las correspondientes facturas, por así exigirlo el artículo 511 del Estatuto Tributario, ello sin contar con que la sociedad siempre realizó los cobros precedidos de tales títulos valores.

Resaltó, además, que las obligaciones a cargo de la demandada, se hicieron exigibles desde el mes de enero 2014 y no desde el mes de diciembre de 2015.

¹ Folio 46 – C.1

² Folio

2.1.2. *“EL TÍTULO EJECUTIVO PRESENTADO NO REÚNE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 422 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO PUES LA OBLIGACIÓN NO ES CLARA EN LA MEDIDA EN QUÉ TAL DOCUMENTO PRESENTA ALTERACIÓN MANUAL [y por contera] NO ES EXIGIBLE”*: Como sustento de su enunciado, expresó que el sello de desistimiento impuesto en cada hoja del título base del recaudo, da cuenta que dicho fenómeno ocurrió en **agosto 2019 y no en agosto de 2018**, razón por la cual no solamente existió una alteración respecto del año, sino que además el título era inexigible, ya que para la fecha de presentación de la demanda no había vencido la sanción temporal prevista en el artículo 317 del CGP.

2.1.3. ACAECIMIENTO DEL FENÓMENO JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN: cuestionamiento que hace, con pábulo en lo dispuesto en los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, como quiera que, dentro del proceso de reorganización de la demandada, la sociedad RICO S.A.S., fue reconocida como acreedora en la suma de \$1.430.854.201, y donde queda demostrado que la obligación se hizo exigible desde el primero de marzo de 2014, y no desde el 11 de diciembre 2015 cómo se quiere hacer ver.

2.1.4. En consecuencia, *“...el hecho de que los cánones de arrendamiento se estén cobrando desde el 11 de diciembre de 2015, no le resta efectos a lo establecido en el inciso final del artículo 2535 del Código Civil, conforme al cual el tiempo de la prescripción se cuenta “desde que la obligación se haya hecho exigible”, valga recalcar, desde marzo de 2014 (...) y prueba de ello es que la demandante RICO S.A.S., ya había iniciado un proceso ejecutivo por incumplimiento del arrendamiento ante el Juzgado Civil del Circuito de Mosquera”*.

2.1.5. *“EL MANDAMIENTO DE PAGO EJECUTIVO ESTABLECE LA CANCELACIÓN DE INTERESES MORATORIOS QUE NO SE CIÑEN A LO PACTADO POR LAS PARTES EN LA CLÁUSULA 20 DEL CONTRATO”*: Como quiera que allí se estipuló que el contrato se regiría por las normas del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil, e igualmente el artículo cuarto del párrafo segundo afirma que los intereses de mora serán los estipulados por la ley, y el artículo 1617 del código civil establece que la tasa de intereses cuando no se han pactado es del 6% anual luego el interés no puede ser el comercial luego el interés no puede ser establecido por la superintendencia financiera de Colombia.

2.1.6. EXCEPCIÓN PREVIA DE FALTA DE COMPETENCIA HASTA QUE EL JUEZ CONCURSAL (SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES) VERIFIQUE QUE EFECTIVAMENTE EXISTE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Al efecto señaló que la Superintendencia de Sociedades, previa petición de la sociedad RICO S.A.S., ya decidió sobre el pago de los gastos de administración, los cuales, al tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006, corresponde cobrarlos ante el Juez del concurso y tienen preferencia sobre aquellos que son objeto del acuerdo de reorganización, razón por la cual no está facultado para impetrar la demanda ejecutiva con un contrato de arrendamiento inexistente, y, terminado desde el 10 de noviembre de 2016..

2.2. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR EL DEMANDADO JULIO CÉSAR ALEGRÍA ERAZO³:

2.2.1. Mediante escrito radicado el 27 de julio de 2020, en la cuenta electrónica del Juzgado, el prenombrado demandado interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago, argumentando:

2.2.1. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO APORTADO COMO TÍTULO EJECUTIVO BASE DE LA ACCIÓN.- argumento que fundó en la ineficacia del contrato base de la acción ejecutiva, como quiera que para el momento de su suscripción, las partes tenían ya pleno conocimiento que *“el inmueble que se iba a dar en arrendamiento no era de propiedad de la sociedad demandada RICO S.A.S., sino de la sociedad [ALIANZA FIDUCIARIA S.A.], con ocasión del contrato de fiducia mercantil celebrado con la sociedad TERMINALES AUTOMOTRICES S.A. el 11 de octubre de 2005..., según consta en la Escritura Pública 6074 de dicha fecha otorgada en la Notaría 6ª de Bogotá”*, fecha desde la cual la demandada tenía el uso y goce del inmueble, razón por la cual, el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 2013, adolece de uno de los requisitos esenciales, como es otorgar el USO y el GOCE.

Añadió que para que la sociedad RICO S.A. pudiera celebrar el contrato de arrendamiento de marras, era necesario por una parte extinguir el contrato de fiducia mercantil que esta sociedad había celebrado con Alianza Fiduciaria S.A., y por otra parte, que hubiese comprado el inmueble cuyo derecho de propiedad la legitimaría para arrendarlo a la sociedad terminales automotrices y pactar la opción de retroventa del bien, presupuesto que no se cumplió, pues, según consta en la escritura pública 4250 del 8 de agosto de 2013, la demandante se mantenía como locataria, *“de tal manera que no se puede tener cómo título ejecutivo el contrato porque es inexistente al tenor de lo establecido en el artículo 898 del código comercio habida consideración que se celebró sin uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento esto es la capacidad de RICO S.A.S. para conceder el goce del inmueble, amén que le era imposible ofrecer pacto de retroventa...”*.

Insistió que el contrato arrendamiento no cumple con los requisitos del artículo 422 pues no es exigible debido a que se trata de un título complejo que debe venir acompañado de las correspondientes facturas de cobro del Canon de arrendamiento, sin lo cual no puede extinguirse al tenor del artículo 511 del estatuto tributario

III. CONSIDERACIONES

3.1. En el asunto sub examine, la extensa discusión se focaliza en, la ausencia de mérito ejecutivo respecto del título base del recaudo, representado en el contrato de arrendamiento suscrito el primero (01) de julio de dos mil trece (2013), al cual se le irroga, **a)** Falta de claridad y exigibilidad por tratarse de un título

³ Folio

complejo que debe estar acompañado de las correspondientes facturas, al tenor de lo dispuesto en el artículo 511 del CGP, y por tanto, no exigible el cobro del IVA, **b)** Alteración respecto de la fecha en que se produjo el desistimiento tácito del proceso ejecutivo, y por contera inexigible la obligación para la fecha en la que se radicó demanda por no haber cumplido el término de sanción que contempla el artículo 317 del CGP, **c)** Prescripción de la acción, **d)** Improcedencia del cobro de intereses comerciales, por razón del acuerdo de voluntades plasmado en el contrato, **e)** Falta de competencia hasta que el Juez del concurso verifique efectivamente sobre el incumplimiento en el pago de los gastos de administración, y finalmente, **f)** Ineficacia del contrato de arrendamiento aportado como título ejecutivo base de la acción, como quiera que la sociedad RICO, para el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, la sociedad demandante no era la propietaria del inmueble, no tenía la facultad de posibilitar el uso y el goce del bien, y finalmente, tampoco de transferir materializar la opción de compra.

3.2. A fin de resolver, se tiene que, en nuestra legislación positiva, el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación contra el demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar y sin acudir a juicio mental alguno respecto de los elementos que la integran.

En dicho sentido, el artículo 422 del Código General del Proceso consagra que: *“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.”*

3.3. Ahora bien. En relación con el primer cuestionamiento estructurado en, la inexigibilidad de la obligación por tratarse de **un título complejo** que reclama el acompañamiento de las correspondientes facturas de cobro, al tenor de lo dispuesto en el artículo 511 del CGP, cuya omisión imposibilita ejecutar por el pago del IVA. Al respecto, es bien sabido y aceptado jurisprudencial y doctrinariamente que los títulos ejecutivos pueden ser simples o complejos; sobre éstos últimos, el tratadista Ramiro, señala lo siguiente⁴:

“La unidad del título ejecutivo no es física sino jurídica, es decir, sus requisitos pueden estar en uno o varios documentos.

Como se indicó, el título será simple si todos los requisitos para que sea ejecutivo constan en un solo documento, como un cheque o letra de cambio impagada; y será complejo, si los requisitos para que el documento preste mérito ejecutivo constan no en uno, sino en varios documentos, como

⁴ BEJARANO G., Ramiro. Procesos declarativos, 6ª edición, Bogotá DC, Temis, 2016, p.448.

ocurre, por ejemplo, con un título que contenga una obligación de hacer, que además del contrato exige el requerimiento para constituir en mora, salvo que se haya renunciado a él.

Por su parte, la Corte Constitucional, ha indicado al respecto:

“Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.”

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la 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. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada”.

Prolegómenos que amalgamados de cara al título base del recaudo, derruyen los argumentos fundamento del vicio irrogado, como quiera que éste por sí solo satisface a cabalidad todos y cada uno de los presupuestos establecidos en el artículo 422 del CGP, en tanto, no es necesario acudir para su interpretación a otros documentos, como equivocadamente lo señala el recurrente.

Téngase en cuenta que en el caso *sub examine*, el título se encuentra representado por el contrato de arrendamiento celebrado el primero de julio de 2013, entre RICO S.A. como arrendador y TERMINALES AUTOMOTRICES S.A., consistente, *-en cuanto al caso interesa al despacho-*, en el arrendamiento del inmueble [bodega] ubicado en la calle 5ª No. 14-100 del Municipio de Mosquera, el cual revela y expresa nítidamente el marco contractual del mismo, como la causa, el objeto, la fecha y duración del mismo, el precio o canon de arrendamiento, sus incrementos y la periodicidad de los mismos, la forma y término de pago, y en señal de asentimiento del acuerdo de voluntades, se encuentra suscrito por quienes, entre otros, fungen como partes en el presente asunto.

Así, en cuanto al “*precio y forma de pago*” del arrendamiento, en la cláusula CUARTA las partes pactaron como tal, el equivalente ochenta y cinco millones de pesos (\$85.000.000.00,) “*más IVA... en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendarios de cada mes, y consignar tal suma en la cuenta corriente 4425009799 de Bancolombia a nombre de Rico S.A.*” y además “*EL ARRENDATARIO deberá pagar, además el canon establecido, todos los meses a EL ARRENDADOR, la tarifa de impuesto a las ventas que estuviere vigente en cada periodo correspondiente en el plazo contractual, que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidas para el predio del arrendamiento. Seguidamente señaló, que “Ese contrato es título suficiente para el cobro”.*”

En relación con la “*vigencia*” o duración, se estipuló por “*diez (10) años, es decir, ciento veinte (120) meses, contados a partir del primero de agosto de 2013*”

El “*reajuste del canon de arrendamiento*” se convino “*cada doce (12) meses de ejecución...*” en un porcentaje igual al IPC más tres (3) puntos los primeros cinco (5) años de vigencia ...Los siguientes cinco (5) años, el precio mensual del arrendamiento se reajustará en un porcentaje igual al IPC más dos puntos”.

A su vez, en la cláusula 5ª se estableció que el canon de arrendamiento se cancelaría mensualmente mediante depósito en la cuenta corriente 44250097799, lo que quiere decir, que el pago no quedó sujeto a la expedición de la factura ni de otro documento complementario, razón por la cual, si bien el estatuto tributario en su artículo 511 establece que “Los responsables del impuesto sobre las ventas deberán entregar factura o documento equivalente por todas las operaciones que realicen”, se trata de un deber Tributario, empero en nada afecta el título que instrumentaliza la voluntad de las partes, y menos aún cuando el recaudo, porcentaje, declaración y pago del mismo, encuentra regulación legal en el Estatuto Tributario.

En conclusión, en el presente asunto, el contrato de arrendamiento resulta suficiente para determinar la causa de la obligación, la periodicidad, el monto exacto del canon de arrendamiento y por consiguiente la deducción del IVA, rubro respecto del cual cumple precisar además, que si bien no es un dinero que integra su patrimonio, si está legitimado para su cobro, durante el año o periodo gravable respecto de su actividad productora de renta, pues legalmente está obligado a declararlo ante la DIAN.

Así las cosas, el documento allegado con la demanda presta mérito ejecutivo para el cobro de los mismos, como lo establece en forma expresa el artículo 14 de la ley 820 de 2003, que puede aplicarse analógicamente al contrato de arrendamiento en materia mercantil, como ya se dijo.

Y, si bien es cierto existe una estipulación contractual en la cual se determina que al valor básico del arrendamiento se adicionaría el 5% de las ventas y a dicha sumatoria se aplicaría el IVA, no es menos cierto que el mandamiento de pago únicamente se profirió por el primer componente, tal y como lo solicitó el

acreedor, de ahí que la obligación sea expresa y actualmente exigible y que no requiere de respaldo en ningún otro documento para ser ejecutada, sino que se basta por sí solo.

De igual manera, cuando la demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, no incumbe al arrendador probar este supuesto de hecho, por tratarse de una negación indefinida; por lo tanto, trasladándose al arrendatario la carga de presentar prueba del pago.

En concordancia con ello, el artículo 1608 del Código Civil consagra que el deudor está en mora “*cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora*” y si el arrendatario ha desistido en forma expresa a dichos requerimientos, por ser una renuncia válida y de orden privado tal y como lo expresa el artículo 15 *ibídem*, la mora se constituye desde el momento mismo en que deja de cumplir con su obligación en el plazo indicado en el contrato.

Con fundamento en lo expuesto, resulta claro que el título ejecutivo presentado para el recaudo de la obligación reúne los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, contiene una obligación clara, expresa y exigible, que proviene del deudor y que constituye plena prueba contra él, toda vez que existe un documento proveniente del demandado en donde aparece que el ejecutado estaba en la obligación de cancelar las sumas de dinero, que a voces de lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 244 del C.G.P., goza de presunción de autenticidad.

3.3.1. No obstante lo anterior, será del **caso corregir el mandamiento de pago librado**, como quiera que **no es posible cobrar intereses moratorios** sobre el valor correspondiente al Impuesto agregado IVA, por cuanto, al tenor de lo dispuesto en el párrafo del artículo 634 del Estatuto Tributario, este interés se causa únicamente cuando la persona autorizada para “*recaudar impuestos no efectúe la consignación de los recaudos dentro de los términos establecidos para tal fin*”, presupuesto que en el presente asunto no se cumple.

Así las cosas, el Despacho de conformidad con lo dispuesto en el artículo 430 *Ibidem*, que faculta a los funcionarios judiciales para librar el mandamiento de pago en la forma “*que aquel considere legal*”, modificará la orden de apremio, diferenciando las sumas correspondientes a capital insoluto sobre cada canon de arrendamiento causado y no pagado, del impuesto al valor agregado, ya que si bien, conforme lo estipulado por las parte en la cláusula cuarta el título ejecutivo [contrato de arrendamiento], hace parte de dicho rubro, no es posible ordenar intereses moratorios sobre el mismo.

3.4. En relación con la presunta alteración del título ejecutivo, fundada en que respecto del primigenio proceso ejecutivo 201500557 se produjo el 14 de agosto de 2019 y no el de 14 de agosto de 2018, no se requieren mayores disquisiciones para

desestimar lo reclamado, pues si bien, el sello de desistimiento tácito que se impuso en cada folio del contrato, se impuso de manera sobrepuesta y manualmente el número **8** correspondiente al año en que se declaró dicho fenómeno 201[8], lo cierto es que sobre dicha data no existe la menor duda, pues la certificación expedida por quien ostenta el cargo de secretario de este Despacho vista a folio 174 de la presente actuación, hizo constar “QUE EL PROCESO TERMINÓ POR DESISTIMIENTO TÁCITO DE LA ACCIÓN EL CATORCE (14) DE AGOSTO DE DOS MIL DIECIOCHO (2018) Y QUE LA(S) OBLIGACIÓN (ES) ALLÍ CONTRAÍDA (S) CONTINÚA (N) VIGENTE (S).

Así las cosas, no es posible afirmar que el título o la fecha allí contenida fue tergiversada, a pesar que se encuentra repisado el número 8, pues como ya se dijo, la fecha allí contenida concuerda con la certificación expedida por la secretaría del Despacho, circunstancia que por contera derruye el argumento relacionado con que el mandamiento de pago resulta inexigible por no haberse vencido el término de la sanción prevista en el artículo 317 del CGP. si se tiene en cuenta que la demanda fue radicada el 24 de septiembre de 2019 (f.45)

3.5. Tampoco halla eco, lo relacionado con el invocado fenómeno jurídico de la prescripción de la obligación, pues al margen de lo que le fue reconocido dentro del proceso de reorganización, lo cierto es que en el presente asunto se cobran ejecutivamente los cánones de **arrendamiento a partir del mes de enero de 2016 y hasta febrero de 2017**, fecha en que se señala fue restituido el inmueble al arrendatario, amén que como se señaló en párrafo anterior, la demanda fue presentada el 24 de septiembre de 2019, el mandamiento de pago fue librado el 27 de septiembre de 2019, y notificado a los demandados en los meses de marzo (F.53) y julio de 2020, respectivamente, es decir antes que se consumara el fenómeno prescriptivo que contemplan los artículos 2535 y 2536 del Código Civil.

A su vez, el artículo 94 del CPG, señala:

“ARTÍCULO 94. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCIÓN EN MORA. La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.

La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán a partir de la notificación.

(...)

Si fueren varios los demandados y existiere entre ellos litisconsorcio facultativo, los efectos de la notificación a los que se refiere este artículo se surtirán para cada uno separadamente, salvo norma sustancial o procesal en contrario. Si el litisconsorcio fuere necesario será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan dichos efectos.

El término de prescripción también se interrumpe por el requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor. Este requerimiento solo podrá hacerse por una vez.

3.6. En relación con la cuestionada falta de competencia hasta que el Juez del concurso verifique efectivamente sobre el incumplimiento del pago de los gastos de administración, se tiene que en el numeral primero de *“los hechos concretos que motivan la interposición de la presente demanda ejecutiva”*, señaló el demandante que *“dentro del proceso de reorganización empresarial cuya concursada era la demandada TERMINALES AUTOMOTRICES S.A., le fue reconocida a la sociedad demandante RICO S.A. LA SUMA DE \$1.430.854.201, por concepto de cánones de arrendamiento causados hasta el 11 de diciembre de 2015, fecha en la que, se reitera, fue admitida la arrendataria al trámite concursal referenciado”*, hecho que no ha sido refutado por las parte demandante.

Quiere decir lo anterior que los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de enero de 2016, y cobrados a través de la presente acción, se trata de gastos de administración cuya ejecución se encuentra avalada por la precitada norma, tal como prevé el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006, que en su tenor literal contempla:

“ARTÍCULO 71. OBLIGACIONES POSTERIORES AL INICIO DEL PROCESO DE INSOLVENCIA. Las obligaciones causadas con posterioridad a la fecha de inicio del proceso de insolvencia son gastos de administración y tendrán preferencia en su pago sobre aquellas objeto del acuerdo de reorganización o del proceso de liquidación judicial, según sea el caso, y podrá exigirse coactivamente su cobro, sin perjuicio de la prioridad que corresponde a mesadas pensionales y contribuciones parafiscales de origen laboral, causadas antes y después del inicio del proceso de liquidación judicial”.

Por otra parte, del documento obrante a folio 31 de la presente actuación, se determina que mediante auto dictado el 11 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Sociedades admitió a la sociedad TERMINALES AUTOMOTRICES S.A.S. a proceso de reorganización, el 13 de febrero de 2016, emitió providencia de confirmación de Acuerdo⁵, el 22 de noviembre de 2016, resolvió el trámite incidental y en consecuencia resolvió autorizar la terminación del contrato de arrendamiento con pacto de retroventa sobre el inmueble de uso comercial ubicado en el municipio de Mosquera, en la calle 5 No. 4-100, contrato celebrado entre la sociedad en concurso como arrendataria y la sociedad RICO S.A.S. como arrendador. Dispuso además:

⁵ Folio 24

Segundo. Ordenar la restitución del bien al arrendador dentro de un término (...) no mayor a tres (3) meses calendario, con el correspondiente pago proporcional del canon al valor previsto en el contrato⁶.

Síntesis de la cual se determina con claridad, que los cánones cobrados en el presente asunto, **no hicieron parte del acuerdo de negociación y por tanto cualifican como gastos de administración susceptibles de cobro ejecutivo directo conforme las reglas de competencia ordinarias**, es decir que la ejecución no está sub judice a autorización o pronunciamiento previo de la Superintendencia de Sociedades como lo indican los recurrentes.

3.7. Finalmente, en relación con la “*INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO APORTADO COMO TÍTULO EJECUTIVO BASE DE LA ACCIÓN*”, fundada en que para el momento de la celebración, la sociedad demandante no era la propietaria del inmueble, y por tanto no tenía la facultad de posibilitar el uso y el goce del bien, y por contera la imposibilidad de transferir materializar la opción de compra, se trata de un argumento que escapa a la acción ejecutiva, pues a voces de lo dispuesto en el artículo 244 del CGP, los contratos se presumen auténticos.

Acrisolado lo anterior, si el demandado estimó algún vicio de orden sustancial en su conformación, debió intentar eliminarlo de la vida jurídica a través de las acciones judiciales previstas para el legislador bajo cualquiera de las formas disolutorias, más no en el escenario de la ejecución, al cual solo importa la existencia de un título que comporte los requisitos previstos en el artículo 422 del CGP, sin que al respecto interese si el inmueble objeto de arrendamiento fuere de propiedad o no del arrendatario.

Por lo anterior, y sin ser necesarias mayores disquisiciones, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en ejercicio de las facultades legales

IV. RESUELVE

Primero: MODIFICAR la providencia confutada, con fundamento en lo considerado en el numeral **3.3.1.** que antecede.

Segundo: Consecuente con lo anterior, el Despacho teniendo en cuenta las obligaciones emanadas del título ejecutivo base del recaudo, esto es, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes 1º de Julio de 2013, y atendiendo las previsiones establecidas en el artículo 430 del CGP, procede a modificar el mandamiento de pago librad el 27 de diciembre de 2019, el cual de manera integrada quedará así:

⁶ Folio 32

LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO a favor de la sociedad **RICO S.A.S.** y contra **TERMINALES AUTOMOTRICES S.A. – EN EJECUCIÓN DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN**, por las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de **\$52.036.205.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de enero de 2016.
2. Por la suma de **\$52.036.205.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de febrero de 2016.
3. Por la suma de **\$52.036.205.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de marzo de 2016.
4. Por la suma de **\$52.036.205.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de abril de 2016.
5. Por la suma de **\$52.036.205.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de mayo de 2016.
6. Por la suma de **\$52.036.205.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de junio de 2016.
7. Por la suma de **\$52.036.205.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de julio de 2016.
8. Por la suma de **\$57.124.452.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de agosto de 2016.
9. Por la suma de **\$57.124.452.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2016.
10. Por la suma de **\$57.124.452.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre de 2016.
11. Por la suma de **\$57.124.452.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2016.
12. Por la suma de **\$57.124.452.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2016.
13. Por la suma de **\$58.317150.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del mes de enero de 2017.
14. Por la suma de **\$36.844.289.00**, por concepto de saldo de capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento causado desde el día primero (01) al quince (15) de febrero de 2017, teniendo en cuenta lo informado en el hecho 10 de la demanda.
15. Por los **INTERESES MORATORIOS** sobre cada una de las sumas anteriores, liquidados a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, desde

que las obligaciones se hicieron exigibles y hasta que se verifique su pago.

16. Por la suma de **\$ 120.120.436,00** por concepto de IVA liquidado sobre el saldo a capital indicado en los ítems 1 a 14 que anteceden, librados por concepto de cánones de arrendamiento causados y no pagados, en la forma y términos estipulados en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento que constituye el título ejecutivo base de la presente acción.

Lo demás se mantiene incólume.

Notifíquese (3),



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ