

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO FUNZA, CUNDINAMARCA, DOS (2) DE FEBRERO DE 2024

**RAD. 2023-00478-00**

### **I. ANTECEDENTES**

Corresponde en esta oportunidad decidir sobre el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante, contra el auto de fecha 29 de agosto de 2023, contenido en el **ARCHIVO DIGITAL 05**, por virtud del cual el Despacho denegó el mandamiento de pago deprecado.

En esta oportunidad, se indicó que la obligación que se pretende ejecutar, se soporta en el acta de conciliación celebrada ante el CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, cuya exigibilidad estriba en condiciones suspensivas respecto de las cuales no se acredita su cumplimiento, en este caso: *“constancia en las actas de información y verificación de seguimiento a la restitución de los lotes”*, razón por la cual, *“al no demostrarse los metros de los predios entregados efectivamente a los arrendadores, demandados dentro del presente proceso, torna inviable librar mandamiento ejecutivo”*

### **II. FUNDAMENTO DE LA IMPUGNACION**

Inconforme con la decisión, quien agencia la representación judicial de la parte demandante, solicitó revocar la decisión del auto acusado, indicando que la cláusula quinta del acta de conciliación de ninguna manera esta supeditada o sometida a condición alguna, además refiere que la contraparte no dio cumplimiento a sus obligaciones respecto a suscribir las actas de entrega

de los lotes desocupados, así como de las actas contentivas de los informes que se han presentado a ellos.

### III. CONSIDERACIONES

2.2. 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, 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”*.

Sobre los requisitos del título, la Corte Constitucional en pretérita oportunidad indicó:

*“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.*

Amalgamadas las disposiciones legales y jurisprudenciales, se tiene que en el presente asunto, el título allegado como báculo de recaudo, consiste en la conciliación celebrada el 13 de febrero de 2020, previamente convocada por los arrendatarios CARLOS EDUARDO Y JORGE ENRIQUE PABÓN MORALES, “con el propósito de llegar a un acuerdo conciliatorio”, “en la que se acuerde la restitución de los lotes de terreno [50N-127871 y 50N-20087273]”, pactando en síntesis, lo siguiente:

**PRIMERO:** Arrendadores y Arrendatarios así como la Representante Legal de Química Cosmos fijan como fecha máxima de entrega de los lotes con Matrículas Inmobiliarias 50N-127871 y 50N-20087273, el día diecinueve (19) de julio del año 2023 (Dos mil veintitrés).

**SEGUNDO:** En atención a que sobre los lotes arrendados los arrendatarios mantienen contratos de sub-arriendos, se comprometen a dar aviso a los subarrendatarios de este Acuerdo de Restitución.

**TERCERO:** Con el propósito de que los arrendadores estén informados del proceso de restitución de las áreas dadas en subarriendo, las partes convocantes y convocadas en esta Audiencia, celebrarán una reunión el día trece (13) de mayo de 2020 en las oficinas de Química Cosmos S.A. situadas en la Autopista Bogotá – Medellín Kilometro 2, costado norte a las 10 de la mañana y con posterioridad cada seis meses como plazo máximo. De estas reuniones se levantarán Actas de lo allí informado, sobre el estado de las restituciones por parte de los subarrendatarios. La frecuencia y el lugar de las reuniones se podrán modificar por acuerdo de las partes.

**CUARTO:** Si para la fecha de la restitución de los lotes existieran procesos de restitución contra algunos de los subarrendatarios actuales, se sustituirán los poderes a los abogados que indiquen los arrendadores y propietario de los lotes.

**QUINTO:** El canon de arrendamiento actual se reducirá proporcionalmente con los metros entregados a los arrendadores y de ello se dejará constancia en las actas de información y verificación de seguimiento a la restitución de los lotes.

**SEXTO:** Los arrendatarios se comprometen a entregar el lote debidamente saneado respecto al servicio público de energía. Se deja constancia de la demolición, de común acuerdo anterior, entre las partes de edificación que existía al fondo del terreno y la utilización de los escombros en relleno y adecuación del terreno.

**SEPTIMO:** Los arrendatarios entregaran los certificados de cumplimiento a las normas y exigencias medio ambientales, el día 19 de julio de 2023 y saldrán en su saneamiento si los arrendadores fueron notificados de cambios en las condiciones certificadas y que sean imputables a ellos durante el tiempo en que el contrato de arrendamiento estuvo vigente.

**OCTAVO:** Cumplidos los términos de este Acuerdo se dará por finalizado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre Convocantes y Convocados y de lo cual se emitirá acta que así lo indique.

Con base en lo anterior, los arrendatarios MAURICIO TERÁN Y ANDRÉS MAURICIO TERÁN TRIVIÑO, pretenden ahora la ejecución forzada de las obligaciones contenidas en las cláusulas “primera, cuarta, quinta y octava

*suscrito ante la cámara de comercio de Bogotá, Según acta de conciliación No 120559 del 13 de febrero de 2020”, y en consecuencia deprecó:*

*“1.- SE ORDENE AL SEÑOR JORGE ENRIQUE PABON MORALES en su calidad de arrendador YA LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD QUIMICA COSMOS S.A., representada legalmente por DIANA PATRICIA PABON MORALES o quien haga sus veces proceder a recibir el 75% de los inmuebles arrendados a los Señores ANDRES MAURICIO TERAN TRIVIÑO Y MAURICIO TERAN, Acorde con lo consignado en las cláusulas primera, cuarta, quinta y octava del acuerdo conciliatorio suscrito ante la cámara de comercio de Bogotá, Según acta de conciliación No 120559 del 13 de febrero de 2020.*

*2. SE ORDENE AL SEÑOR JORGE ENRIQUE PABON MORALES en su calidad de arrendador YA LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD QUIMICA COSMOS S.A., representada legalmente por DIANA PATRICIA PABON MORALES o quien haga sus veces, que informen a los arrendatarios Señores ANDRES MAURICIO TERAN TRIVIÑO Y MAURICIO TERAN, los datos del abogado al que se le sustituirá el poder para continuar el proceso de Restitución de inmueble incoado en contra del subarrendatario SOCIEDAD CICLOMAT y CODEOBRAS SAS, representada legalmente por el Señor GERMAN CASTAÑEDA RUIZ.*

*3.- SE ORDENE AL SEÑOR JORGE ENRIQUE PABON MORALES en su calidad de arrendador YA LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD QUIMICA COSMOS S.A., representada legalmente por DIANA PATRICIA PABON MORALES o quien haga sus veces, a dar cumplimiento a lo consignado en la cláusula quinta del acuerdo conciliatorio suscrito ante la Cámara de Comercio de Bogotá, y proceda a recibir el pago de la renta por el 25% del terreno actualmente ocupado por la Sociedad CICLOMAT CODEOBRAS SAS, hasta que se profiera sentencia de Restitución por el juzgado de conocimiento y/o hasta que la mencionada Sociedad proceda a restituir la parte de terreno arrendada.*

*4.- SE ORDENE AL SEÑOR JORGE ENRIQUE PABON MORALES en su calidad de arrendador YA LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD QUIMICA COSMOS S.A., representada legalmente por DIANA PATRICIA PABON MORALES o quien haga sus veces, a dar cumplimiento a lo consignado en la cláusula octava del acuerdo conciliatorio suscrito ante la Cámara de Comercio de Bogotá el 13 de febrero de 2020, y se dé por finalizado el contrato de arrendamiento.*

#### *CONDENAS*

*1.- SE CONDENE AL SEÑOR JORGE ENRIQUE PABON MORALES en su calidad de arrendador YA LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD QUIMICA COSMOS S.A., representada legalmente por DIANA PATRICIA PABON MORALES o quien haga sus veces a devolver a los arrendatarios Señores MAURICIO TERAN Y ANDRES MAURICIO TERAN TRIVINO, las sumas recibidas en exceso POR CONCEPTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO equivalente a la suma de \$ 8.724.985, POR CONCEPTO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO CANCELADOS durante el periodo comprendido entre*

el mes de julio de 2021 y al mes de noviembre de 2022.

2.- Se condene a los demandados al pago de Las costas del proceso. Y agencias en derecho.

Entonces, armonizado el título base de la ejecución con las pretensiones de la demanda, deviene con claridad la confirmación de la providencia recurrida, en tanto las obligaciones a cargo de la parte ejecutada no son claras, expresas ni exigibles en la forma solicitada, y por tanto no ejecutables a través de la acción que aquí se intenta.

**3.4.** En efecto, del acuerdo conciliatorio se determina con claridad que las partes acordaron entregar el día 19 de julio de 2023, los inmuebles objeto de arrendamiento, identificados con los FMI 50N-127871 y 50N-20087273, lo que en principio determinaría una obligación exigible con el sólo paso del tiempo.

No obstante, el clausulado siguiente no se plasmó con la misma claridad y precisión en relación con circunstancias de tiempo, modo y lugar, y a contrario sensu, los deberes y obligaciones aquí deprecados requieren de razonamientos, inferencias o deducciones que dan al traste con los presupuestos de obligaciones claras, expresas y exigibles, pues de ellas solamente es posible decantar que: **a)** desde la fecha de la conciliación e incluso hasta la fecha final del acuerdo, **los arrendadores aceptaron recibir el predio fraccionadamente sin que se hayan especificado porcentaje alguno**, **b)** Consecuente con lo anterior, **la reducción porcentual del canon de arrendamiento a prorrata de la parte ocupada**, **c)** La posibilidad de que llegada la fecha final de entrega pactada, aún parte de los inmuebles se encuentren ocupados por razón del sub arriendo, **d)** por razón de lo anterior, el deber de los arrendatarios adelantar los procesos de restitución contra los sub arrendatarios en virtud del acuerdo inter partes, **d)** Llegado el 19 de julio de 2023, *“sustituir los poderes a los abogados que indiquen los arrendadores y propietarios de los lotes”*, a fin de recuperar la tenencia del ciento por ciento de los bienes; **e)** el deber de celebrar reuniones de verificación del acuerdo, **f)** la entrega de los inmuebles a paz y salvo por concepto de servicios públicos, **g)** la entrega los certificados de cumplimiento de las normas y exigencias medio ambientales.

Acuerdos, que por no encontrarse plenamente delimitados, impiden su exigibilidad a través de la acción ejecutiva bajo ninguna de sus modalidades, amén que se encuentran supeditadas al cumplimiento de las

obligaciones a cargo de la contraparte, de cara a la reclamación.

**3.5.** Bajo el mismo argumento del numeral 3.9., se denegará la pretensión de *condena* esbozada en la demanda, además, para solicitar la devolución de unos dineros dados en exceso, se debía probar que efectivamente se hubiere procedido a entregar a los arrendadores los metros que a medida del tiempo se fueren desocupando por los subarrendatarios y que debieron plasmarse en las actas correspondientes.

**3.6.** Véase igualmente que del acuerdo conciliatorio, no se extrae que las partes hubieren generado acuerdos respecto de la devolución de dineros dados en exceso, como quiera que, se estableció un procedimiento específico frente al pago del porcentaje de los cánones de arrendamiento, que no avizora de ninguna manera que confluya una obligación en cabeza de la parte demandada que pueda ser objeto de una orden de pago por este Juzgador.

Con fundamento en lo anterior, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA**, en uso de sus facultades legales,

#### **IV. RESUELVE**

**PRIMERO:** NO REVOCAR la providencia recurrida, teniendo en cuenta lo considerado precedentemente.

**SEGUNDO:** CONCEDER el recurso de apelación interpuesto en el efecto suspensivo. Por secretaria remítase el expediente digital al Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca -Sala Civil-, a fin de que se surta el recurso de apelación interpuesto.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**