Estimada área de informes,

Reciban un cordial saludo,

Para todos los fines pertinentes, comedidamente informo que el día 13 de enero de 2025, fue radicado las excepciones de mérito contra el mandamiento de pago ante el Juzgado Veintinueve (29) De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Bogotá D.C., dentro del proceso que a continuación de describe:

|  |  |
| --- | --- |
| **REFERENCIA:** | EJECUTIVO SINGULAR |
| **EXPEDIENTE:** | 11001-41-890-29-**2024-01239**-00 |
| **DEMANDANTE:** | CENTRO COMERCIAL MAZUREN PROPIEDAD HORIZONTAL |
| **DEMANDADOS:** | COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A. |
| **CASE:** | 24037 |
| **TIPO DE VINCULACION:** | DIRECTA |
|  |  |

**HECHOS**

1. El 22 de febrero de 2018, el Centro Comercial Mazurén —Propiedad Horizontal— y Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A. celebraron un contrato de arrendamiento sobre un área de aproximadamente 25 m².
2. Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A tiene en ocupación de un área mayor a la contratada. Esto es, del 28,01 M2
3. En ejecución del contrato, el Centro Comercial Mazurén emitió tres facturas electrónicas por la ocupación mayor de área:

* Factura CMP37268 el 28 de diciembre de 2023, por $37.002.143, con vencimiento el 31 de diciembre de 2023.
* Factura CMP39447 el 12 de julio de 2024, por $7.030.407, con vencimiento el 31 de julio de 2024.
* Factura CMP39448 el 12 de julio de 2024, por $5.543.378.

1. Las facturas emitidas cumplen con los requisitos establecidos en la Ley 1231 de 2008 y la Resolución 000042 de 2020 y Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A. ha sido requerida en varias ocasiones para el pago de las obligaciones, pero se ha negado a cumplir o a proponer un acuerdo extrajudicial.

**PRETENSIONES SUBJETIVADAS**

1. Por la suma total de TREINTA Y SIETE MILLONES DOS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($37.002.143) correspondiente al valor adeudado en la factura No. CMP37268.
2. Por los intereses de mora liquidados desde el día en que se hizo exigible la obligación contenida en la factura electrónica No. CMP37268, es decir, desde el primero (1) de enero de 2024, hasta cuando se cancele la totalidad de la obligación.
3. Por la suma total de SIETE MILLONES TREINTA MIL CUATROCIENTOS SIETE MIL PESOS M/CTE ($7.030.407) correspondiente al valor adeudado en la factura No. CMP39447.
4. Por los intereses de mora liquidados desde el día en que se hizo exigible la obligación contenida en la factura electrónica No. CMP39447, es decir, desde el primero (1) de agosto de 2024, hasta cuando se cancele la totalidad de la obligación.
5. Por la suma total de CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($5.543.378) correspondiente al valor adeudado en la factura No. CMP39448.
6. Por los intereses de mora liquidados desde el día en que se hizo exigible la obligación contenida en la factura electrónica No. CMP39448, es decir, desde el primero (1) de agosto de 2024, hasta cuando se cancele la totalidad de la obligación

**CALIFICACIÓN DE LA CONTINGENCIA**

La contingencia se califica como **REMOTA**, toda vez que, si bien se allegan facturas electrónicas, no se allega documento que permita complementar un título ejecutivo complejo que configure una obligación clara, expresa y exigible y del cual provengan los títulos aquí reclamados.

Lo primero que se debe tomar en consideración es que el 22 de febrero de 2018 se celebró entre el Centro Comercial Mazurén —Propiedad Horizontal— y Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A. un contrato de arrendamiento sobre un área de aproximada de 25 m² ubicada en la Terraza del inmueble situado en la Carrera 46 # 152-46 de la cuidad de Bogotá D.C. En dicho contrato, Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A se obligó, a numeral cuarto, a pagar un valor por canon mensual de “*CUATRO MILLONES PESOS ($4'000.000.00) MONEDA LEGAL”* actualizado anualmente por el I.P.C. Siendo esta la única obligación exigible derivada de dicho contrato, la cual, ha sido plenamente cumplida por Comcel S.A. conforme se advierte del registro de pago allegado con los antecedentes.

Respecto de la responsabilidad de la compañía, debe advertirse si bien como base de cobro se allegó el contrato de arrendamiento y las facturas (i) Factura CMP37268 el 28 de diciembre de 2023, por $37.002.143, con vencimiento el 31 de diciembre de 2023. (ii) Factura CMP39447 el 12 de julio de 2024, por $7.030.407, con vencimiento el 31 de julio de 2024 y (iii) Factura CMP39448 el 12 de julio de 2024, por $5.543.378. Estas últimas radicadas ante la DIAN, y de las cuales contiene la fecha de emisión y recepción, No. del documento, NIT del emisor, emisor, NIT del receptor, receptor, resultado, APROBADO. No se advierte en el presente proceso ejecutivo una obligación de pago, en tanto: Primero. Los valores cobrados por las facturas electrónicas emitidas no son valores que deban debatirse en un proceso ejecutivo, sino en un proceso declarativo, que contenga como pretensión el reconocimiento de la ocupación de un espacio mayor al contrato por el cual se deba reconocer un mayor canon de arrendamiento. Segundo. Del contrato de arrendamiento es evidente la inexistencia de una obligación de pago incumplida por parte de Comcel S.A., por cuanto no se ejecutó por valores pactados en el contrato de arrendamiento, como lo son el canon dispuesto en el numeral cuarto del mentado convenio. Tercero. Del cobro por el área que supuestamente está siendo ocupada por Comcel S.A. no se allegó prueba alguna que implique modificación del contrato de arrendamiento (como algún otrosí o aceptación por parte de Comcel de dichos cobros, o en general, de cualquier acuerdo que permita complementar el titulo ejecutivo complejo), que además cuente con una obligación clara, expresa y exigible, conforme dispone el articulo 422 del Código General del Proceso. Cuarto. Las facturas electrónicas emitidas por sí solas no prestan mérito ejecutivo, en tanto estas deben estar acompañadas de la prestación de un servicio o en su defecto, de un contrato o convención entre las partes para conformar un título ejecutivo complejo. Luego, entendiendo que en el contrato de arrendamiento fue pactado que: “*Cualquier cambio o modificación de este contrato solo será válido cuando conste por escrito, debidamente firmado por las partes y se entenderá incorporado al presente contrato.”,* la contingencia se califica como remota, en tanto no se aportó ningún documento que cumpla con los requisitos necesarios para conformar un título ejecutivo complejo que haga exigible una obligación no cumplida, según lo exigido por la normativa aplicable.

En este sentido, no se ha acreditado la existencia de una obligación clara, expresa y exigible que permita al demandante pretender el cobro ejecutivo. Esta ausencia de soporte documental no solo desvirtúa la certeza del derecho invocado, sino que también impide que el proceso ejecutivo prospere en los términos legales, al carecer de los elementos probatorios esenciales para respaldar las pretensiones de la demanda.

Todo lo anterior, sin perjuicio del carácter contingente del proceso.

**LIQUIDACIÓN OBJETIVA DE LAS PRETENSIONES**

Como liquidación objetiva de las pretensiones se estima un monto de **$61.640.285.**

* **Respecto de la factura No. CMP37268:** Se reconocerá la suma de **$37.002.143** al tenor de lo dispuesto en la factura electrónica radicadaante la DIAN.
* **Intereses de mora respecto de la factura CMP37268:** Se reconocerá la suma de **$10.592.769** por concepto de intereses. Calculados desde el 1 de enero de 2024 y hasta la fecha de prestación del presente informe.
* **Respecto de la factura No. CMP39447:** Se reconocerá la suma de **$7.030.407** al tenor de lo dispuesto en la factura electrónica radicadaante la DIAN.
* **Intereses de mora respecto de la factura CMP39447:** Se reconocerá la suma de **$822.812** por concepto de intereses. Calculados desde el 1 de agosto de 2024 y hasta la fecha de prestación del presente informe.
* **Respecto de la factura No. CMP39448:** Se reconocerá la suma de **$5.543.378** al tenor de lo dispuesto en la factura electrónica radicadaante la DIAN.
* **Intereses de mora respecto de la factura CMP39448:** Se reconocerá la suma de **$648.776** por concepto de intereses. Calculados desde el 1 de agosto de 2024 y hasta la fecha de prestación del presente informe.

Se anexa:

* Excepciones propuestas frente al mandamiento de pago.
* Pruebas y anexos.