



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Yopal Casanare, diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso **EJECUTIVO**
Radicación **850013103002202100016500**
Demandante: **MARINA CARDENAS HURTADO**
Demandado: **CLAUDIA POLANIA MOLANO**

OBJETO DE DECISION:

Decide el Despacho en primera instancia la demanda EJECUTIVA instaurada por MARINA CARDENAS HURTADO, en contra de CLAUDIA POLANIA MOLANO.

ANTECEDENTES:

MARINA CARDENAS HURTADO a través de apoderado judicial, presentó demanda EJECUTIVA para que se ordene a la demandada CLAUDIA POLANIA MOLANO cancelar las sumas que se señala se adeudan con respecto al contrato de arrendamiento celebrado entre aquellas, respecto del inmueble urbano ubicado en esta ciudad en la Carrera 24 No. 9 61-67 del barrio El Libertador de Yopal, con respecto a los dineros no cancelados en atención al incremento pactado del canon de arrendamiento, más la diferencia insoluta de cada canon, a partir del mes de abril del año 2012 y hasta el mes de mayo de 2018, así como por los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de junio de la misma anualidad con sus respectivos incrementos y hasta cuando se acreditara la entrega de la unidad inmobiliaria, más el monto de la cláusula penal por incumplimiento, pactada dentro del precitado contrato escrito acompañado con la demanda.

HECHOS

La demandante MARINA CARDENAS HURTADO como parte arrendadora, celebró mediante documento privado de fecha 24 de marzo de 2011 un contrato de arrendamiento con la demandada MARINA CARDENAS HURTADO como arrendataria sobre el inmueble ubicado en la Carrera 24 No. 9-61-67 del barrio el Libertador de la ciudad de Yopal.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de dos años contados a partir del 22 de marzo de 2011 prorrogables por periodos de doce (12) meses y la arrendataria se obligó a pagar por el canon de arrendamiento mensual la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.000), pago que debía efectuarse dentro de los cinco (5) días corrientes de cada mes.

El inmueble objeto de arrendamiento sería utilizado por la arrendataria exclusivamente para realizar capacitaciones en bellas artes y auditorios.

Así mismo, en la cláusula SEGUNDA, Parágrafo 2; se estipuló que, en caso de prórroga del contrato, si las partes no acuerdan por escrito otra cosa, el canon mensual se incrementaría anualmente en un porcentaje igual al 10% del valor mensual pagado durante el periodo materia de reajuste.

Desde el día 22 de abril de 2012 la demandada se sustrajo de cancelar el valor correspondiente al porcentaje equivalente al 10% del incremento del valor mensual, pagando únicamente el valor del canon fijado el año inmediatamente anterior, esto es \$2.000.000, sin incluir el aumento del 10% conforme a lo acordado.

Además, en el mes de enero de 2015 la arrendataria omitió de forma parcial efectuar el pago total del canon de arrendamiento pactado junto con el correspondiente incremento anual que para entonces había operado, cancelando solamente la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000.00).

Finalmente, desde el mes de mayo de 2018, la demandada se ha sustraído completamente hasta la presente fecha de cancelar la suma total pactada por concepto de cánones de arrendamiento, al igual que el incremento anual de cada año, ello pese a los requerimientos que se le han hecho para que pague la obligación.

Conforme a la cláusula Decima del contrato, éste presta merito ejecutivo en caso del no pago de uno o varios cánones de arrendamiento.

Las partes fijaron que se pactaría la suma de TRES (3) cánones mensuales vigentes para la fecha del incumplimiento de arrendamiento para quien incumpliera las obligaciones.

Tramite procesal

Frente a la demanda así presentada, el Juzgado emitió orden de pago con auto de fecha 4 de marzo de 2022, en la forma y términos invocados en la solicitud ejecutiva, decisión que se notificó por estado al ejecutante, ordenando a su vez la notificación personal de dicho proveído a la demandada CLAUDIA POLANIA MOLANO.

Habiéndose arrimado poder presentado por el extremo demandado, en decisión del 27 de mayo del año 2022, el juzgado dispuso tener por notificada a la demandada a partir de la notificación de dicho proveído por estado, disponiendo el control del término de traslado de la demanda coercitiva.

2. Contestación.

El apoderado judicial de la demandada CLAUDIA POLANIA MOLANO dio contestación a la demanda ejecutiva, pronunciándose expresamente respecto de los hechos invocados, oponiéndose a las pretensiones invocadas y proponiendo los medios exceptivos que a continuación se relacionan junto con su fundamento.

Mala fe por parte de la demandada.

Argumenta la defensa que la demandante en su demanda pretende desconocer el pago efectuado con anterioridad por la demandada en lo referente al incremento anual, siendo que además pagó más de lo que debía por varios años, puesto que se seguía en vigencia del contrato del contrato que era de dos años, así que se inició a cobrar el incremento del 10% un año antes, por lo que CLAUDIA POLANIA por varios meses pagó más de lo que debía, sin contar que la cláusula era ilegal ya que contraria los artículos 18 y 20 de la ley 820 de 2003 que regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

Compensación.

Fundamenta la demandada dicha defensa sosteniendo que mientras se desarrolló del contrato de arrendamiento, la demandante otorgó de manera verbal autorización a la hoy demandada para que efectuara una serie de mejoras en el predio, siendo así que la ejecutante desde un principio en la cláusula sexta, donde se señala el uso y determinación de la casa objeto del arrendamiento se utilizara para realizar CAPACITACIONES POR BELLAS ARTES Y AUDITORIOS, auditorios que para la fecha no estaban edificados, razón por la cual la demandada con sus propios recursos, construyó bajo la

autorización de la demandante, lo cual se quiere desconocer, siendo que enriqueció su patrimonio e incremento el valor del inmueble en razón de las inversiones efectuadas.

Cobro de lo no debido.

La defensa se considera está llamada a prosperar, por cuanto la hoy ejecutante pretende ejercer el cobro de incrementos en el canon de arrendamiento, cuando estos no son siquiera autorizados por la normatividad para el caso en concreto, siendo así que su cobro es excesivo y desproporcional, dado que es contraria los artículos 18 y 20 de la ley 820 de 2003 que regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. En igual medida se generó un excedente a favor de la señora Polania Molano, en razón a que la vigencia del contrato inicial era dos años, y se inició a cobrar el incremento de la cláusula segunda parágrafo dos del contrato un año antes.

Pago parcial de la obligación.

La defensa señala que para ello la ejecutada efectuó pagos superiores a los establecidos por la normatividad, los artículos 18 y 20 de la ley 820 de 2003 que regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, en referencia a los incrementos en los cánones de arrendamiento, es así como también inició a efectuar pagos con anterioridad y en vigencia del contrato inicial, pagos que se dieron desde un año antes del vencimiento, tal y como se evidencia con la prueba documental aportada con la contestación de la demanda.

Surtido el traslado de los medios de defensa, se programó fecha para audiencia, en la cual se agotarían las etapas consignadas en los artículos 371 y 372 del Código General del Proceso, efecto para el cual en dicho proveído que data del 28 de octubre de 2022, se decretaron las pruebas legal y oportunamente solicitadas por las partes.

Resueltos en forma favorable los recursos invocados respecto del proveído en cuestión, se programó nueva fecha para celebrar la audiencia referida, misma que se llevó a término el 17 de marzo de 2023, oportunidad en la que se agotaron todas y cada una de las etapas reseñadas en la normatividad procesal anteriormente mencionada, al punto de indicar el sentido del fallo que mediante el presente proveído se emite.

Procede el despacho a realizar las consideraciones correspondientes respecto del trámite surtido y proferir decisión que finiquite la instancia.

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales.

En el caso que se examina, los requisitos establecidos por la ley como esenciales para la regular formulación y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes.

En efecto, el Juzgado es legalmente competente para conocer del asunto por virtud de los diferentes factores de competencia, la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, también existe capacidad para ser parte y capacidad procesal en el ejecutante y ejecutado y no se aprecia causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado total o parcialmente.

Por consiguiente, estando reunidos los presupuestos procesales, se tomará la decisión de fondo que en derecho corresponda, por lo que se entrará al estudio de la acción instaurada.

La Pretensión.

Con la demanda presentada la ejecutante pretende se ordene a la demandada CLAUDIA POLANIA MOLANO, cancelar la sumas de dinero relacionadas en el petitum, reseñando como fuente ejecutiva el contrato de arrendamiento celebrado con aquella, mismo que se arrimó con la demanda, por las diferencias en el canon pactado y el porcentaje autorizado de incremento en el canon, saldos de cánones de arrendamiento, cánones insolutos y cánones que se causaran hasta que se restituyera el bien en cuestión, junto con el monto pactado como clausula penal.

Recordemos que la acción impetrada se surte mediante el trámite del proceso ejecutivo prevista en los artículos 431 y s.s., del Código General del Proceso en armonía con el artículo 422 y s.s. de la misma normatividad, cuya finalidad jurídica se orienta a obtener el cumplimiento de una prestación tutelada por la ley sustancial.

La acción ejecutiva, propende por lograr el cobro coercitivo de una obligación o mutuo mediante el procedimiento ejecutivo.

Conforme a lo anotado, se memora como para que una obligación pueda cobrarse por medio de la acción ejecutiva, debe estar debidamente contenida en documento que constituya título ejecutivo, que provenga del deudor y represente una obligación clara, expresa y exigible, conforme a lo dispone el artículo 422 del Código General del Proceso.

Como se sabe el proceso ejecutivo tiene como finalidad lograr el cumplimiento forzado de una obligación, cuando el deudor se ha negado a realizar el pago de la misma en la forma y términos convenidos. Cuando ello ocurre, se persigue entonces la satisfacción coactiva de la obligación. Pero para que el juez ordene el cumplimiento forzado es preciso que exista título ejecutivo, que según los artículos atrás mencionados, es un documento que proviene del deudor o del causante y que contiene una obligación clara, expresa y exigible.

La existencia de un título que reúna tales condiciones es requisito *sine qua non* para que pueda ordenarse seguir adelante una ejecución. Y para liberarse de la ejecución el demandado debe demostrar que el título no existe, porque no existe documento, o porque el mismo no proviene del deudor o porque la obligación no existe, o por haberse extinguido por alguno de los modos previstos para ello (artículo 1625 del Código Civil), o simplemente que la obligación sí existe pero que está sujeta a las modalidades de plazo o condición. Y si se trata del pago de sumas de dinero, debe tratarse de sumas líquidas o liquidables. Todo ello ha de proponerlo el demandado como excepciones de fondo o de mérito.

Atendiendo las precisiones que anteceden y descendiendo al presente litigio, el documento base de la ejecución contrato de arrendamiento celebrado el 22 de marzo de 2011 presta mérito ejecutivo, ya que reúne las exigencias del Art. 422 del C.G.P. toda vez que contiene claras, expresas y exigibles de pagar sumas de dinero a favor de la ejecutante y a cargo del deudor ejecutado, documento que ofrece plena prueba contra aquella.

Claro, las partes no discutieron la veracidad del contenido del contrato celebrado, si se mira con detenimiento las defensas propuestas por la parte demandada ninguna de ella apuntala a desconocer la existencia del contrato celebrado o las obligaciones en aquél contenidas, siendo claro que el documento en cuestión no fue tachado al contestar la demanda, por lo cual tendremos entonces como lo advertimos en precedencia, por acreditada la existencia del documento que proviene del deudor y que contiene obligaciones que según se reclamaron en la demanda, presta mérito ejecutivo en su contra.

De las excepciones y su análisis.

Así como la parte actora tiene la acción para ejercitar su derecho (crédito u obligación), la parte demandada por su lado tiene la facultad de formular EXCEPCIONES DE MERITO dentro del ejercicio de su derecho de contradicción y como medio de defensa.

Esas excepciones están constituidas por todo hecho en virtud del cual las leyes desconocen la existencia de la obligación o el derecho, o la declaran extinguida si alguna vez existió; o estrictamente consisten en OPONER a la acción del demandante todo hecho que impida o extinga los efectos jurídicos de lo alegado por éste y que, por tanto, destruya la acción. En esa medida, la parte demandada propuso en forma oportuna las excepciones denominadas MALA FE POR PARTE DE LA DEMANDADA; COMPENSACIÓN; COBRO DE LO NO DEBIDO y, PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION, cuyo sustento fáctico y jurídico hicimos referencia en precedencia.

Frente a la defensa denominada **PAGO PARCIAL** la misma se sustenta en diferentes aspectos que se deben referenciar en forma independiente, el primero de ellos guarda estrecha relevancia con la aplicación de los artículos 18 y 20 de la ley 820 de 2003, sosteniendo que con su fundamento se hicieron pagos superiores a los legalmente autorizados en dicha normatividad, como segundo aspecto, se sostiene que los incrementos al canon de arrendamiento se comenzaron a implementar anticipadamente y no conforme a lo que se pactó en el contrato.

Pues bien, con respecto al primero de los aspectos, que guarda estrecha relevancia con la aplicación en este preciso caso de la ley 820 de 2003, el juzgado adelanta que dicho cuerpo normativo no resulta aplicable al proceso en cuestión, para ello basta con verificar su objeto establecido en el artículo 1º de dicha ley que cita: *“La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda,”* por lo que claro es que el contrato celebrado entre las partes, si bien lo es de arriendo, su destinación no lo fue para vivienda urbana, según reza la cláusula sexta del contrato, su objeto era eminentemente comercial, en concreto, realizar capacitaciones en bellas artes y auditorios, razones suficientes para desatender la defensa con fundamento en la precitada norma legal, en atención a que la misma no aplica para el caso en concreto.

Ahora bien, en lo que guarda relación con la aplicación del acuerdo sobre incremento del canon de arrendamiento, cabe precisar que las cláusulas segunda y tercera del contrato de arrendamiento nos permiten precisar el monto del incremento del canon de arrendamiento y la época en que se podría aplicar dicho reajuste, así, reflejan las cláusulas lo siguiente:

“SEGUNDA. PRECIO. ... PARAGRAFO 2. En caso de prórroga del contrato, si las partes no acuerdan por escrito otra cosa, el canon mensual se incrementará anualmente en un porcentaje igual al 10% del valor mensual pagado durante el periodo materia de reajuste.”

TERCERA. DURACION Las partes acuerdan como plazo de duración del contrato un periodo de dos años (2) contados a partir del 22 de marzo de 2011 y hasta el 22 de marzo de 2013 prorrogables automáticamente por periodos iguales sucesivos de doce (12) meses....”

Quiere decir el clausulado, que lo pactado consistió en incrementar el canon de manera anual en el 10% del mismo, pero también, que dicho incremento comenzaría a aplicarse si no existiere acuerdo escrito diferente, una vez concluido el tiempo inicialmente pactado, de lo cual en el expediente no aparece constancia alguna, así, a partir de la prórroga del contrato y no con anterioridad opera el incremento, es decir, que el ajuste se aplica desde el 23 de marzo de 2013 y de ahí en adelante, por anualidad en el porcentaje pactado.

En ese orden de ideas, no resulta válido que dicho reajuste se reclame con anterioridad a la fecha ya indicada, como se plasmó en la demanda, lo cual implica que los valores pagados en exceso se deban

ajustar a lo señalado en el contrato, generando entonces la prosperidad parcial de la defensa, efecto que se verificará más adelante en la relación que se hará de los pagos y sus incrementos conforme se consider< en esta sentencia, para determinar con claridad cuál es el saldo realmente adeudado.

Ahora bien, en este estado del debate, necesario es proceder a verificar si efectivamente como lo afirmó la parte demandada en la contestación de la demanda, el canon de arrendamiento por pacto entre las partes fue disminuido en su monto, pues tal aspecto fue discutido ampliamente en el escrito contestatorio de la demanda.

Pues bien, afirmó la parte demandada al referirse a la pretensión No. 39 que refería el cobro para el mes de junio de 2015 y así se reafirmó para las mensualidades subsiguientes, que se opone dicho extremo de la Litis al mencionado cobro, por cuanto, a su sentir, existía un acuerdo para disminuir el canon de arrendamiento.

Refirió igualmente la defensa como fuente del inconformismo antedicho, que existieron dos acuerdos verbales para disminuir el canon de arrendamiento, dando cuenta de ello los recibos de caja menor firmados por la demandante, el primero de ellos en junio de 2015, pactando un canon de \$2.400.000.00 y una segunda reducción en abril de 2016, pactando un canon de \$1.500.000, para lo cual firmaba la ejecutante los recibos de pago por el canon de arrendamiento de cada mensualidad en cuestión, siendo claro que además estipuló la demandante en documento que allegó, que no podía acceder a una nueva reducción del canon, es decir, quedando claro que ya había aceptado una con anterioridad.

Pues bien, la demandante al respecto al absolver interrogatorio de parte y testimonio, afirmó que desde el 2015 la demandada le dio la cantidad que le vino a bien, porque no se hizo ningún acuerdo, por lo que le envió comunicación en el sentido de indicar que si no le pagaba completo, le restituyera su casa, según los recibos que ella tiene, si no está mal a partir de 2015, comenzó a pagar la cuantía que ella le entregaba, le siguió pagando así hasta el día que no le quiso cancelar nada, eso fue como en el 2018, si no está mal, el último mes fue abril o mayo de 2018, hasta el día que le restituyeron la casa.

Igualmente, al preguntarle a la demandante frente al pago inferior y que corresponde a \$2.400.000 en los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2015, si venía pagándose \$2.2662.000.00, refirió no recordar respecto del punto.

Adicionó la demandante que en marzo de 2016 se pasa a \$1.500.000, porque ella automáticamente entregó esa plata, no tiene nada de recibos, haciendo memoria, ella le fue pagando así, bajando el valor del canon de arrendamiento, fue cuando le dijo qué si no le podía pagar el arrendamiento como venía, que le restituyera el inmueble, ella tenía la plata y estaba en el inmueble y decía que no tengo más, que no pagaba más.

Con respecto al documento del folio 9 de septiembre 4 de 2017, que hace referencia a la disminución del canon por segunda vez, dio cuenta que la demandada le propuso que le disminuyera el canon y por segunda vez le dijo que no, porque ella le propuso en una ocasión que le bajara el canon de arrendamiento.

Por su parte, la demandada CLAUDIA POLANIA MOLANO precisó en su versión que cumplió con el arrendamiento hasta el 2015, cambió la situación económica en el Casanare, le dijo a la señora Marina que le entregaba el predio pero que había invertido más de \$600.000.000 a eso, ella le dijo que no, le dijo lleguemos a un acuerdo, llegaron a un acuerdo verbal que bajaban el arriendo, le bajaron un poquito, no se vendía nada, y le dijo que la verdad le podía cancelar \$1.500.000.00, llegaron a ese acuerdo que si, no quedó por escrito, asumió que con el recibo estaba de acuerdo con ella.

Pues bien, para el juzgado conforme al material probatorio acopiado, resulta ser cierto que el acuerdo para la disminución en el monto del canon de arrendamiento para septiembre de 2015 se disminuyó

por pacto entre las partes a la suma de \$2.400.000.00, sufriendo una segunda modificación para la mensualidad de abril de 2016 pactándose el canon de ahí en adelante en la suma de \$1.500.000.00.

En efecto, los medios de prueba en los que se basa el juzgado para asumir tal situación, tienen que ver en principio con las pruebas relacionadas con anterioridad, interrogatorios y testimonios vertidos por las partes, porque si bien la demandante asumió que nunca realizó el pacto en cuestión, no encontró una razón válida para que en los recibos de los cánones durante extensos periodos se plasmara en su totalidad en los valores que reflejan los recibos aportados por la demandada, cuando es claro que los recibos daban a entender que se trataba del pago del canon y no de un abono al mismo, refiriendo que era el pago que a voluntad quería hacer la demandada y no por un pacto preexistente, lo cual no resulta ser de recibo, cuando durante extensos periodos de tiempo aceptara el pago realizado por concepto del valor del canon, sin reparo alguno; por el contrario, la demandada aseveró que el pacto existió y que se basó en la crisis económica de la región y la dificultad que le reflejaba seguir pagando la suma inicial con sus incrementos.

Para el juzgado, aunque cada una de las partes le ha dado una interpretación diferente al documento del 4 de septiembre de 2017, el texto contenido en dicho escrito, da cuenta que el canon de arrendamiento ya había sufrido una disminución y que se pretendía por la demandada se surtiera un nuevo reajuste del canon, lo cual no fue aceptado por la demandante, por cuanto de los requerimientos y sus tiempos se dice en el documento que el mismo se hizo en dos oportunidades, el 23 de agosto y en esa fecha, expresando luego que el objeto del mismo era reducir el canon de arrendamiento por segunda vez, luego no en otra forma puede entenderse el contenido de lo dicho, donde se expresa que en efecto, ya el canon había sufrido una modificación consentida por las partes del contrato de arrendamiento.

Mírese igualmente que en los documentos acopiados por la parte demandada donde se acredita el pago de diferentes meses de arriendo, en algunos de ellos se hizo constar que el pago que se hacía obedecía a un abono, hacemos referencia precisa a los meses de agosto y septiembre de 2017, empero, no ocurre igual con los periodos restantes, donde a partir de septiembre de 2015 y abril de 2016, el canon se dijo se pagaba en su totalidad con las sumas que dijo la demandada convino con la demandante, debiendo entonces, si ello no era lo pactado, indicar que se trataba de un abono y no del canon pactado, pero en realidad, las documentales refieren es la cancelación del total del canon, ratificando la existencia del pacto a que hizo mención la demandada.

Por manera que, a continuación y una vez resueltas las excepciones restantes y verificando el efecto que las mismas puedan tener dentro de los puntos objeto de debate, se hará un esquema de los cánones pactados, su incremento, lo pagado en exceso o el saldo pendiente de recaudo hasta la fecha de restitución del bien, para constatar si la ejecución debe seguir adelante por alguna suma de dinero, o si con lo pagado se satisfacen las obligaciones adquiridas en su totalidad por la demandada, de lo contrario, se seguirá adelante con la ejecución por los saldos respectivos.

Paso seguido entonces se adentrará el juzgado al estudio del medio de defensa denominado **MALA FE**, basada dicha defensa en los mismos hechos en que fundamenta las defensas precedentes.

Pues bien, la mala fe conforme a nuestra legislación debe ser probada, ello en el entendido que la mala fe se presume.

En ese orden de ideas, corresponde a quien alega la mala fe, acreditar su prueba fehaciente, siendo claro en este caso que la consecuencia de las situaciones preexistentes ya fue establecida legalmente, para determinar que los pagos que se hicieron en exceso merezcan ser clarificados y determinar de manera precisa cuales son las sumas que adeuda en realidad la demandada, de ser el caso.

En ese orden de ideas, no quiere decir ello per se, que la demandante hubiere actuado con mala fe, no existe sustento probatorio con peso suficiente para arribar con la debida precisión a la conclusión

establecida por la defensa en la excepción, como lo dijo al demandante, los recibos de pago de los cánones los conservaba la demandada y ella es una persona ya mayor que no podía tener la retentiva necesaria para precisar cuales de ellos ya se habían cancelado, dejando en claro con su demanda, los periodos en los que tenía la clara concepción de que ya habían sido solventados en debida forma, razones por las cuales, la defensa en este sentido no prospera.

Finalmente, en lo que atañe a la defensa denominada **COMPENSACION**, cabe recordar que la legislación Civil Colombiana prevé el fenómeno jurídico de la compensación en el Título XVII del Libro IV del C.C., señalando que cuando dos personas son deudoras una de la otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, operando por ministerio de la ley, siempre que se den los siguientes requisitos:

- 1) que ambas partes sean personal y recíprocamente deudoras y acreedoras;
- 2) Que las deudas sean análogas, es decir, que ambas sean de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad;
- 3) que las obligaciones sean líquidas, esto es se conozca con toda exactitud su existencia y monto; y
- 4) que ambas deudas sean actualmente exigibles, esto es que el acreedor de cada una de las obligaciones esté en la situación jurídica de hacer efectivo su cumplimiento.

De manera que al adentrarnos al estudio de cada una de las exigencias legales para que opere la compensación, de la observancia de la primera de ellas, claro aparece que el medio de defensa no está llamado a prosperar, por cuanto si bien a cargo de la demandada surge evidente la obligación contractual de cancelar los cánones de arrendamiento, no ocurre igual o no se acredita la existencia de la obligación por cuenta de la demandante de pagar a la demandada las mejoras que justipreció, el contrato de arrendamiento por el contrario, advierte la imposibilidad de dicho reconocimiento, sin que exista algún otro medio de prueba dentro de la presente actuación que imponga a cargo de la demandante la obligación que se pretende compensar, razón suficiente para advertir la improsperidad de la defensa así propuesta.

Finalmente, en lo que atañe al medio de defensa denominado **COBRO DE LO NO DEBIDO**, es preciso recordar que dicho medio de defensa se estribó en las disposiciones de la ley 820 de 2003, aspecto sobre el cual este juzgado al resolver defensa precedente tuvo la oportunidad de pronunciarse, dejando en claro las razones por las cuales dicha ley no aparece aplicable al caso que nos ocupa, razón suficiente para no hacer ningún otro tipo de consideración al respecto, pues con lo afirmado, la defensa pierde todo sustento, generando su fracaso.

Entonces, previamente a establecer las consecuencias de la prosperidad de las excepciones a que hicimos mención en párrafos precedentes, debe pronunciarse el Juzgado frente a la aplicación en este caso del fenómeno prescriptivo, pues recuérdese que en su alegato final la parte demandada requirió del despacho conforme a sus facultades oficiosas verificar la existencia de dicho fenómeno.

Sin embargo, prematuramente advierte el despacho la improsperidad del reclamo, básicamente porque el fenómeno propuesto requiere para su análisis judicial la alegación de parte, que claro debió la parte demandada haber promovido en la contestación de la demanda, punto sobre el cual en aquel mecanismo de defensa nada se dijo al respecto.

En efecto, reza el artículo 282 del Código General del Proceso que: *“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción..... Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.”*

Como lo advertimos en precedencia, pasaremos entonces a verificar cuales son las obligaciones que se cumplieron a cabalidad, cuales se encuentran insolutas, cuales de ellas fueron cubiertas

parcialmente, así como cuales de ellas generan saldo en favor del demandado, para hacer entonces la determinación precisa de lo que llegue a adeudar la demandada si hay lugar a ello.

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
2011	MARZO	2.000.000	2.000.000		
	ABRIL	2.000.000	2.000.000		
	MAYO	2.000.000	2.000.000		
	JUNIO	2.000.000	2.000.000		
	JULIO	2.000.000	2.000.000		
	AGOSTO	2.000.000	2.000.000		
	SEPTIEMBRE	2.000.000	2.000.000		
	OCTUBRE	2.000.000	2.000.000		
	NOVIEMBRE	2.000.000	2.000.000		
	DICIEMBRE	2.000.000	2.000.000		
2012	ENERO	2.000.000	2.000.000		
	FEBRERO	2.000.000	2.000.000		
	MARZO	2.000.000	2.200.000	200.000	
	ABRIL	2.000.000	2.200.000	200.000	
	MAYO	2.000.000	2.200.000	200.000	
	JUNIO	2.000.000	2.200.000	200.000	
	JULIO	2.000.000	2.200.000	200.000	
	AGOSTO	2.000.000	2.200.000	200.000	
	SEPTIEMBRE	2.000.000	2.200.000	200.000	
	OCTUBRE	2.000.000	2.200.000	200.000	
	NOVIEMBRE	2.000.000	2.200.000	200.000	
	DICIEMBRE	2.000.000	2.200.000	200.000	
2013	ENERO	2.000.000	2.200.000	200.000	
	FEBRERO	2.000.000	2.200.000	200.000	

Incremento canon 10% al vencerse los dos primeros años de ejecución del contrato

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	MARZO	2.200.000	2.420.000	220.000	
	ABRIL	2.200.000	2.420.000	220.000	
	MAYO	2.200.000	2.420.000	220.000	
	JUNIO	2.200.000	2.420.000	220.000	
	JULIO	2.200.000	2.420.000	220.000	
	AGOSTO	2.200.000	2.420.000	220.000	
	SEPTIEMBRE	2.200.000	2.420.000	220.000	
	OCTUBRE	2.200.000	2.420.000	220.000	
	NOVIEMBRE	2.200.000	2.420.000	220.000	
	DICIEMBRE	2.200.000	2.420.000	220.000	
2014	ENERO	2.200.000	2.420.000	220.000	
	FEBRERO	2.200.000	2.420.000	220.000	

Incremento canon 10% anual

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	MARZO	2.420.000	2.662.000	242.000	
	ABRIL	2.420.000	2.662.000	242.000	
	MAYO	2.420.000	2.662.000	242.000	
	JUNIO	2.420.000	2.662.000	242.000	
	JULIO	2.420.000	2.662.000	242.000	
	AGOSTO	2.420.000	2.662.000	242.000	
	SEPTIEMBRE	2.420.000	2.662.000	242.000	
	OCTUBRE	2.420.000	2.662.000	242.000	
	NOVIEMBRE	2.420.000	2.662.000	242.000	
	DICIEMBRE	2.420.000	2.662.000	242.000	
2015	ENERO	2.420.000	2.662.000	242.000	
	FEBRERO	2.420.000	2.662.000	242.000	

Incremento canon 10% anual

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	MARZO	2.662.000	2.662.000		
	ABRIL	2.662.000	2.662.000		
	MAYO	2.662.000	2.662.000		
	JUNIO	2.662.000	2.662.000		
	JULIO	2.662.000	2.662.000		
	AGOSTO	2.662.000	2.662.000		

Primer acuerdo para reducir el canon a la suma de \$2.400.000

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	SEPTIEMBRE	2.400.000	2.400.000		
	OCTUBRE	2.400.000	2.400.000		
	NOVIEMBRE	2.400.000	2.400.000		
	DICIEMBRE	2.400.000	2.400.000		
2016	ENERO	2.400.000	2.400.000		
	FEBRERO	2.400.000	2.400.000		
	MARZO	2.400.000	2.400.000		

Segundo acuerdo para reducir el canon de arrendamiento a la suma de \$1.500.000 mensuales

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	ABRIL	1.500.000	1.500.000		
	MAYO	1.500.000	1.500.000		
	JUNIO	1.500.000	1.500.000		

	JULIO	1.500.000	1.500.000		
	AGOSTO	1.500.000	1.500.000		
	SEPTIEMBRE	1.500.000	1.500.000		
	OCTUBRE	1.500.000	1.500.000		
	NOVIEMBRE	1.500.000	1.500.000		
	DICIEMBRE	1.500.000	1.500.000		
2017	ENERO	1.500.000	1.500.000		
	FEBRERO	1.500.000	1.500.000		
	MARZO	1.500.000	1.500.000		

Incremento 10% anual

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	ABRIL	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	MAYO	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	JUNIO	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	JULIO	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	AGOSTO	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	SEPTIEMBRE	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	OCTUBRE	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	NOVIEMBRE	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	DICIEMBRE	1.650.000	1.500.000		\$150.000
2018	ENERO	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	FEBRERO	1.650.000	1.500.000		\$150.000
	MARZO	1.650.000	1.500.000		\$150.000

Incremento 10% anual

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	ABRIL	1.815.000	1.800.000		15.000
	MAYO	1.815.000	1.000.000		815.000
	JUNIO	1.815.000			1.815.000
	JULIO	1.815.000			1.815.000
	AGOSTO	1.815.000			1.815.000
	SEPTIEMBRE	1.815.000			1.815.000
	OCTUBRE	1.815.000			1.815.000
	NOVIEMBRE	1.815.000			1.815.000
	DICIEMBRE	1.815.000			1.815.000
2019	ENERO	1.815.000			1.815.000
	FEBRERO	1.815.000			1.815.000
	MARZO	1.815.000			1.815.000

Incremento 10% anual

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	ABRIL	1.996.500			1.996.500
	MAYO	1.996.500			1.996.500
	JUNIO	1.996.500			1.996.500

	JULIO	1.996.500			1.996.500
	AGOSTO	1.996.500			1.996.500
	SEPTIEMBRE	1.996.500			1.996.500
	OCTUBRE	1.996.500			1.996.500
	NOVIEMBRE	1.996.500			1.996.500
	DICIEMBRE	1.996.500			1.996.500
2020	ENERO	1.996.500			1.996.500
	FEBRERO	1.996.500			1.996.500
	MARZO	1.996.500			1.996.500

Incremento 10% anual

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	ABRIL	2.196.150			2.196.150
	MAYO	2.196.150			2.196.150
	JUNIO	2.196.150			2.196.150
	JULIO	2.196.150			2.196.150
	AGOSTO	2.196.150			2.196.150
	SEPTIEMBRE	2.196.150			2.196.150
	OCTUBRE	2.196.150			2.196.150
	NOVIEMBRE	2.196.150			2.196.150
	DICIEMBRE	2.196.150			2.196.150
2021	ENERO	2.196.150			2.196.150
	FEBRERO	2.196.150			2.196.150
	MARZO	2.196.150			2.196.150

Incremento 10% anual

AÑO	MES	CANON	VALOR PAGADO	SALDO A FAVOR DEMANDADA	SALDO INSOLUTO
	ABRIL	2.415.765			2.415.765
	MAYO	2.415.765			2.415.765
	JUNIO	2.415.765			2.415.765
	JULIO	2.415.765			2.415.765
	AGOSTO	2.415.765			2.415.765
	SEPTIEMBRE	2.415.765			2.415.765
	OCTUBRE	2.415.765			2.415.765
	NOVIEMBRE	1.207.882			1.207.882

Claro está, la parte demandada sin duda alguna incumplió sus obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento en cuestión, pues no canceló en tiempo y forma los cánones de arrendamiento a que hicimos mención en precedencia, recordando entonces que dentro del contrato de arrendamiento que nos convoca, y con mayor precisión en la cuarta de sus cláusulas, se estableció como clausula penal el equivalente a tres cánones mensuales vigentes para la época del incumplimiento, precisamente a cargo de la parte que incurra en dicha desatención de sus obligaciones contractuales.

De manera que la parte demandada, deberá pagar a la demandante la suma de \$7.247.295

De esa manera, suman los valores cancelados por la demandada en exceso, conforme se memoró, al cancelar el incremento al canon con anterioridad a la oportunidad establecida para ello, sumando esos pagos \$7.944.000.00 suma que deducida de los cánones insatisfechos y clausula penal que sumados arrojan, \$96.457.332, luego de restar ese valor obtenemos \$88.513.332.00, suma final a la que será condenada la parte demandada a pagar a la demandante.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL – CASANARE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. Declarar probadas parcialmente las excepciones de mérito promovidas por la parte demandada denominadas pago parcial y acuerdo entre las partes para reducir el canon de arrendamiento.

Segundo. Declarar no probadas y sin mérito para enervar la acción invocada las restantes excepciones de mérito propuestas por parte de la demandada CLAUDIA POLANIA MOLANO, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

Tercero: Se **ORDENA SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN**, por la suma que arrojó la deducción de los cánones pagados en exceso, luego de restar dicho monto, al valor de los cánones insolutos junto con los incrementos aplicados conforme se pactó en el contrato de arrendamiento y la cláusula penal, por la suma final de OCHENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$88.513.332.00) por concepto de cánones insolutos y clausula penal hasta la fecha en que efectivamente se restituyó el inmueble, sumas que generan intereses legales a partir de la ejecutoria del presente fallo.

Cuarto: Se decreta el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados, o de los que se lleguen a cautelar, para que con su producto se pague la obligación ejecutada.

Quinto: Abstenerse de disponer la liquidación del crédito, como quiera que en el presente fallo se fijó el monto actualmente adeudado, debiendo a futuro incluirse los intereses referidos sobre el monto en cuestión.

Sexto: Se condena en un 50% de las costas del proceso a la ejecutada, ello teniendo en cuenta que los medios exceptivos prosperaron parcialmente y a favor de la demandante MARINA CARDENAS HURTADO, para lo cual, téngase como agencias en derecho la suma de \$4.425.666. Líquidense por secretaria

Séptimo: Contra la presente sentencia procede el recurso de apelación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

JAVIER ARTURO ROCHA VÁSQUEZ
Juez

Firmado Por:

Javier Arturo Rocha Vasquez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Yopal - Casanare

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **766fa1885ca962d9fa3cbb20d7604f95686fac86eee95ea6d5b2a004cefff76a**

Documento generado en 10/04/2023 05:43:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>