

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA**  
**EJECUTIVO SINGULAR (MENOR)**  
**RAD N° 540014022003-2016-00746-00.**

Cúcuta, ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**DEMANDANTE:** JUAN SEBASTIAN BRICEÑO TORRES

**DEMANDADO:** NOFUL EDUARDO CHAVARRO CASTAÑO

Se encuentra al Despacho el presente proceso Ejecutivo de Menor Cuantía, para proferir la Sentencia que en derecho corresponda de conformidad con lo previsto en el inciso 2 del artículo 278 del CGP por reunirse las exigencias del numeral 2 del mismo articulado y lo dispuesto por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en Sentencia SC19022-2019- Radicado 11001-02-03-000-2018-01974-00 de fecha 5 de junio de 2019. M. P. Margarita Cabello Blanco, a través de sentencia anticipada por escrito y sin más trámites que el hasta aquí adelantado, previas las siguientes consideraciones:

**ANTECEDENTES:**

Dio origen a la presente acción, la demanda Ejecutiva instaurada por el señor JUAN SEBASTIAN BRICEÑO TORRES actuando en nombre propio, en contra del señor NOFUL EDUARDO CHAVARRO CASTAÑO, con la cual pretendía se librara mandamiento de pago por la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$43.000.000) por concepto de saldo de capital acordado mediante acta de conciliación extrajudicial celebrada el día 27 de octubre de 2015, más los intereses moratorios desde el día en que se hizo exigible la obligación, es decir, el 16 de noviembre de 2015 hasta el día en que se verifique el pago total de la misma.

**TRAMITE:**

Cumpliendo el documento base de ejecución los requisitos exigidos por los artículos 422 y 430 del CGP y ley 640 de 2001, mediante auto de fecha 15 de diciembre de 2016, el despacho libró mandamiento de pago por las sumas y conceptos pretendidos, esto es: *"por suma de CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$43.000.000) por concepto de saldo de capital acordado mediante acta de conciliación extrajudicial celebrada el día 27 de octubre de 2015, más los intereses moratorios a la tasa del 6% anual, desde el día en que se hizo exigible la obligación, es decir, el 16 de noviembre de 2015 hasta el día en que se verifique el pago total de la misma"*.

El demandado fue vinculado al proceso a través de curador ad litem Dr. SAMUEL LEONARDO LÓPEZ VARGAS, quien dentro del término concedido presentó el siguiente medio exceptivo:

Señala el togado que, llegado el caso, los intereses que deberá pagar el ejecutado serian de carácter civil y no comercial, es decir, el SEIS POR CIENTO (6%) anual, o CERO PUNTO CINCO POR CIENTO (0.5%) mensual.

De otro lado, solicita que no se condene en costas al demandado.

Surtido el traslado de ley, la parte actora no se pronunció al respecto:

Ahora bien, procede el despacho a estudiar y decidir el medio exceptivo planteado, teniendo en cuenta el siguiente material probatorio documental relevante, allegado dentro de las oportunidades procesales otorgadas para ello:

A) De la parte demandante. Documentales: (i) acta de conciliación extrajudicial celebrada el día 27 de octubre de 2015.

B) De la parte demandada: Ninguna.

En consecuencia, resulta procedente proferir una sentencia anticipada, siendo irrelevante agotar la etapa de sentencia oral y alegaciones, en virtud a que la codificación

general del proceso, prevé un proceso flexible que da la posibilidad de prescindir de etapas procesales que en un caso concreto no resultan necesarias para llegar a la decisión de fondo.

Por tanto, dando prevalencia a la celeridad y economía procesal, ha ingresado el expediente al Despacho para dictar la Sentencia que en derecho corresponda y a ello se procede previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES:**

**DEL PROCESO:** Visto el expediente, se constata que los presupuestos procesales para decidir de fondo el litigio, se encuentran reunidos satisfactoriamente, pues las partes son capaces; por los factores que determinan la competencia, este juzgado lo es para conocer o decidir la acción; la demanda es idónea para el fin propuesto y ha recibido el trámite conforme a la ley procesal, luego el Despacho no tiene reparo alguno por hacer y por ende lo habilita para desatar la litis en esta instancia y además no se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado y obligue a su declaración oficiosa.

**DE LA ACCIÓN:** De acuerdo a las pretensiones vemos que la demanda está dirigida a obtener el pago de una suma de dinero contenida en una conciliación extrajudicial, la cual reúne a cabalidad los requisitos exigidos por el artículo 422 del CGP, dado que en dicho título ejecutivo se desprende una obligación clara, expresa y exigible de pagar una cantidad líquida de dinero a cargo de la parte demandada, proviene de ésta y, constituye plena prueba en su contra prestando mérito ejecutivo al tenor de la norma antes citada.

Conviene recordar que, el proceso ejecutivo se caracteriza por contener la certeza del derecho sustancial pretendido, claridad que le otorga en forma objetiva el documento base de la ejecución que indispensablemente debe anexarse a la demanda y el cual debe tener la suficiente fuerza de certeza y reunir los elementos que le otorgan esa calidad al momento de iniciar la acción como durante todo el proceso.

El Título base de recaudo sin discusión alguna, constituye un presupuesto de la acción ejecutiva y la plena prueba de dicho título es una condición de procedibilidad ejecutiva.

Descendiendo al caso concreto, de los hechos de la demanda y sus anexos se desprende que, el ejecutado se obligó a pagar una cantidad líquida de dinero como consta en el documento base de recaudo; la obligación se encuentra vencida y la parte actora al instaurar la demanda manifestó en los hechos que, la obligación no había sido cancelada en su totalidad, razón por la cual, ante su no solución directa, su exigibilidad por esta vía es a todas luces legal.

A continuación, procederá el despacho a pronunciarse sobre las oposiciones a las pretensiones formuladas por el curador ad litem del demandado:

En la pretensión segunda del escrito de demanda, la parte actora había solicitado: "*Por los intereses de mora a la máxima tasa legal autorizada por la superintendencia financiera, causados desde que la obligación se hizo exigible es decir el dieciséis (16) de noviembre de dos mil quince (2015) y hasta que se verifique su pago total*".

No obstante, el despacho en el mandamiento ejecutivo proferido el 15 de diciembre de 2016, libro dichos intereses así: *Más los intereses moratorios liquidados respecto del capital adeudado, a la tasa del 6% anual, desde el día en que se hizo exigible la obligación, es decir, el 16 de noviembre de 2015 hasta el día en que se verifique el pago total de la misma.*

Ahora, el Dr. SAMUEL LEONARDO LÓPEZ VARGAS curador ad litem del demandado, presenta oposición a dicha pretensión, dado que los intereses a pagar por su representado serían de carácter civil, es decir al 6 % anual, y no a la tasa máxima como fue pretendida por la parte actora.

Frente a la oposición alegada por la parte ejecutada, se dispone indicarle que, efectivamente los intereses moratorios en una eventual liquidación de crédito serán liquidados conforme fue ordenado en el mandamiento de pago, es decir, a la tasa del 6 % efectivo anual, o 0.5 % efectivo mensual, dado que la decisión adoptada en dicha providencia no fue objeto de reparo por la parte ejecutante, encontrándose en firme.

En cuanto a la segunda oposición, "*Me opongo que se condenen en costas a mi representado*", el despacho dispone indicarle que, no se accederá a tal pedimento, toda vez que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 365 del CGP, será condenada en costas la parte vencida en el proceso, en este caso, a la parte demandada.

Son estas las argumentaciones que nos llevan a la conclusión de no declarar probados los medios exceptivos propuestos por el curador ad litem del demandado, procediendo para el caso a dar aplicación a lo señalado en el numeral 4º del Artículo 443 del CGP, ordenando seguir adelante la ejecución en contra de la parte demandada, para así dar cumplimiento a las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas a la parte ejecutada.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

1º. **DECLARAR** infructuosos los medios exceptivos formulados por el curador ad litem del demandado, por lo motivado.

2º. **ORDENAR** seguir adelante la ejecución contra NOFUL EDUARDO CHAVARRO CASTAÑO, para dar cumplimiento a las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo de pago.

3º. Por las partes **PRESENTAR** la liquidación del crédito, en la forma prevista por el artículo 446 del CGP.

4º. **CONDENAR** en costas a la parte demandada. FIJESE como agencias en derecho a favor de la parte ejecutante y a cargo de la demandada, la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.) M/CTE., de conformidad con lo previsto en el acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, y numeral 4 del Art. 366 del CGP. Por secretaría liquidense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Jueza.

*Firma electrónica*  
**MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
DE CÚCUTA**

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 09 de febrero de 2022, se notificó hoy el auto anterior Por anotación en estado a las ocho de la mañana.

**Firmado Por:**

**Maria Rosalba Jimenez Galvis**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 003**

**Cucuta - N. De Santander**

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:

**46d6d019f3a5e866177c765e7056fa6e73e1bf1eedacf4f25adbe0629927c7ed**

Documento generado en 08/02/2022 03:59:40 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA**  
**EJECUTIVO SINGULAR (MINIMA)**  
**RAD No. 540014003003-2020-00423-00**

**Cúcuta, Ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**DEMANDANTE:** INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S. NIT. 890.502.559-9

**DEMANDADOS:** ANYELA HINEHT BARAJAS RIVERA CC. 60.448.558, ORLANDO ROLON ZAMBRANO CC. 10.531.020 y LENIN ORLANDO ROLON CONTRERAS CC. 1.093.769.087

Se encuentra al Despacho el presente proceso Ejecutivo de mínima Cuantía, para proferir la Sentencia que en derecho corresponda de conformidad con lo previsto en el inciso 2 del artículo 278 del CGP por reunirse las exigencias del numeral 2 del mismo articulado y lo dispuesto por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en Sentencia SC19022-2019-Radicado 11001-02-03-000-2018-01974-00 de fecha 5 de junio de 2019. M. P. Margarita Cabello Blanco, a través de sentencia anticipada por escrito y sin más trámites que el hasta aquí adelantado, previas las siguientes consideraciones:

**A N T E C E D E N T E S:**

Dio origen a la presente acción, la demanda Ejecutiva Singular instaurada por la entidad INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S a través de apoderada judicial, con la cual pretendía se libraría mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

.- CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS M.CTE. (\$4.682.080), por concepto de cánones de arrendamiento, correspondientes a un saldo de marzo de 2020 por valor de \$74.800,00; canon de abril de 2020 por valor de \$874.800,00; canon de mayo de 2020 por valor de \$874.800,00; canon de junio de 2020 por valor de \$874.800,00; canon de julio de 2020 por valor de \$874.800,00; canon de agosto de 2020 por valor de \$874.800,00; 8 días de septiembre de 2020 por valor de \$233.280.

.- UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$1.749.600) por concepto de clausula penal de incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

Como fundamento de las pretensiones, aduce la parte actora, que:

Mediante contrato de arrendamiento de fecha 01 de noviembre de 2017, la entidad INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S, dio en arrendamiento a los demandados el bien inmueble ubicado en avenida 0a # 3-51 lleras, Municipio de Cúcuta.

Señala que, el canon de arrendamiento se acordó por los primeros doce (12) meses en \$750.000,00 mensuales, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los 5 primeros días de cada mes.

Que, ante la falta del pago de la obligación, se impetra la presente acción.

**T R A M I T E:**

Cumpliendo el documento base de ejecución los requisitos exigidos por los artículos 422 y 430 del CGP, mediante auto de fecha 13 de noviembre de 2020, el despacho libró mandamiento de pago, por las sumas y conceptos pretendidos, y a su vez se decretaron las medidas cautelares solicitadas.

Los demandados ORLANDO ROLON ZAMBRANO y LENIN ORLANDO ROLON CONTRERAS fueron notificados por conducta concluyente, quienes contestaron la demanda dentro del término concedido, formulando excepciones a las cuales denominaron I. COBRO DE LO NO DEBIDO y II. CONFIGURARSE LA FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO EN CABEZA DE LOS EJECUTADOS PARA PROSEGUIR LA EJECUCION.

Por su parte, la demandada ANYELA HINETH BARAJAS RIVERA, fue notificada por la parte actora mediante correo electrónico, quien dentro del término concedido no contestó la demanda ni propuso excepciones.

Ahora bien, en cuanto a la primera excepción, COBRO DE LO NO DEBIDO, señalan los demandados que, el gobierno nacional a raíz de la pandemia expidió el decreto 579 de 2020, en el cual se dispuso que el arrendador entre el 15 de abril al 30 de junio de 2020 no podría hacer reajustes de los cánones de arrendamiento, cobrar intereses ni penalidades, dado que los establecimientos de comercio debían permanecer cerrados por el Covid – 19.

Señala que, el 08 de abril de 2020 le hizo saber a la entidad demandante que, se daría terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada.

Frente a lo anterior, manifiesta que la entidad arrendadora respondió el 26 de mayo y 23 de junio de 2020 exigiendo pagar la cláusula penal.

Finaliza, indicando que el contrato de arrendamiento fue terminado y se hizo la entrega real y material al arrendador el día 08 de septiembre de 2020, del bien inmueble arrendado ubicado en avenida 0a # 3-51 lleras, Municipio de Cúcuta.

En la segunda excepción denominada CONFIGURARSE LA FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO EN CABEZA DE LOS EJECUTADOS PARA PROSEGUIR LA EJECUCION, manifiestan los demandados que, "a nadie se le puede obligar a lo imposible".

Informan que, se vieron obligados a cerrar su establecimiento de comercio a raíz de las restricciones y para evitar el contagio del Covid – 19, configurándose una fuerza mayor o caso fortuito, configurándose así una causa legal para que no se continúe con la presente ejecución.

Surtido el traslado de ley, la parte demandante no realizó pronunciamiento alguno.

Ahora bien, procede el despacho a estudiar y decidir las excepciones planteadas, teniendo en cuenta el siguiente material probatorio documental relevante, allegado dentro de las oportunidades procesales otorgadas para ello:

A) De la parte demandante. Documentales: (i) Contrato de arrendamiento de fecha de inicio 01 de noviembre de 2017 y fecha final 30 de octubre de 2018.

B) De la parte demandada: (i) Correos de asunto "terminación contrato arriendo" de fechas 08 de abril de 2020 y 11 de mayo de 2020, enviado por los demandados a la entidad demandante. (ii) Respuesta a los oficios emitidos por parte de INMOBILIARIA TONCHALA de fechas 26 de mayo de 2020 y 23 de junio de 2020. (iii) oficio denominado "IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR OBLIGACIONES CONTRACTUALES" suscrito por ORLANDO ROLON ZAMBRANO sin fecha ni constancia de radicación. (iv) recibo de caja del mes de marzo de 2020 por el valor de \$800.000.

En consecuencia, resulta procedente proferir una sentencia anticipada, siendo irrelevante agotar la etapa de sentencia oral y alegaciones, en virtud a que la codificación general del proceso, prevé un proceso flexible que da la posibilidad de prescindir de etapas procesales que en un caso concreto no resultan necesarias para llegar a la decisión de fondo.

Por tanto, dando prevalencia a la celeridad y economía procesal, ha ingresado el expediente al Despacho para dictar la Sentencia que en derecho corresponda y a ello se procede previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES:**

DEL PROCESO: Visto el expediente, se constata que los presupuestos procesales para decidir de fondo el litigio, se encuentran reunidos satisfactoriamente, pues las partes son capaces; por los factores que determinan la competencia, este juzgado lo es para conocer o decidir la acción; la demanda es idónea para el fin propuesto y ha recibido el trámite conforme a la ley procesal, luego el Despacho no tiene reparo alguno por hacer y por ende lo habilita para desatar la litis en esta instancia y además no se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado y obligue a su declaración oficiosa.

DE LA ACCIÓN: De acuerdo a las pretensiones vemos que la demanda está dirigida a obtener el pago de unas sumas de dinero contenidas en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el cuales reúne los requisitos exigidos por los artículos 422 y 430 del CGP, del cual se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles.

Conviene recordar que, el proceso ejecutivo se caracteriza por contener la certeza del derecho sustancial pretendido, claridad que le otorga en forma objetiva el documento base de la ejecución que indispensablemente debe anexarse a la demanda y el cual debe tener la suficiente fuerza de certeza y reunir los elementos que le otorgan esa calidad al momento de iniciar la acción como durante todo el proceso.

El Título base de recaudo sin discusión alguna, constituye un presupuesto de la acción ejecutiva y la plena prueba de dicho título es una condición de procedibilidad ejecutiva.

Descendiendo al caso concreto, de los hechos de la demanda y sus anexos se desprende lo siguiente: la ejecutada ANYELA HINEHT BARAJAS RIVERA ostenta la calidad de arrendataria y los ejecutados ORLANDO ROLON ZAMBRANO y LENIN ORLANDO ROLON CONTRERAS son codeudores, y, por ende, los tres (03) están obligados a cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento; que, la parte actora al instaurar la demanda manifestó que los demandados realizaron anticipadamente la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento el 08 de septiembre de 2020, siendo esta una causal estipulada en el contrato para hacer exigible la cláusula penal descrita en el numeral 6.6 del referido título, y, antes la no cancelación de los cánones y la cláusula penal, procedió a impetrar esta acción, siendo su exigibilidad por esta vía es a todas luces legal.

A continuación, procederá el despacho a pronunciarse sobre las excepciones formuladas por la parte ejecutada:

Procede en primera medida este operador judicial, a estudiar la excepción denominada COBRO DE LO NO DEBIDO, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

El día 01 de noviembre de 2017 la entidad INMOBILIARIA TONCHALA a través de su gerente suplente MARIA GABRIELA BACCA JIMENEZ en calidad de arrendador y la señora ANYELA HINEHT BARAJAS RIVERA en calidad de arrendataria y los ejecutados ORLANDO ROLON ZAMBRANO y LENIN ORLANDO ROLON CONTRERAS como codeudores, suscriben contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la avenida 0A 3-51 Lleras de Cúcuta.

En el referido contrato se pactó como fecha de inicio el 01 de noviembre de 2017 y fecha de terminación 30 de octubre de 2018, es decir, por el término de un (01) año.

Como precio del canon de arrendamiento se pactó inicialmente la suma de \$750.000.

En la cláusula 3.1 se pactó que, el contrato se celebrara por el término de un (01) año (12 meses), vencido el cual, si ninguna de las partes ha avisado a la otra por carta o telegrama con 90 días mínimo de antelación al vencimiento del contrato o de sus prorrogas su intención de no prorrogar, se entenderá prorrogado en forma sucesiva y por periodos anuales.

De otro lado, en la cláusula 6.6 se pactan los perjuicios en caso de incumplimiento del contrato, pactándose como cláusula penal la suma de tres (3) cánones vigentes a cargo del arrendatario en caso que este llegare a incumplir con las cláusulas pactadas en el contrato.

Ahora bien, de las consideraciones realizadas con anterioridad se concluye lo siguiente: El término inicial del contrato fue pactado por doce (12) meses o un año, iniciando el día 01 de noviembre de 2017, culminando el día 30 de octubre de 2018; de igual forma se estipula que, una vez finalizado el mismo, se podría prorrogar por periodos iguales automáticamente de doce (12) meses o un año.

Así mismo tenemos que, el contrato de arrendamiento finalizó inicialmente el 30 de octubre de 2018, prorrogándose a partir del 31 de octubre de 2018 y así sucesivamente por periodos anuales, los cuales vencían el día 30 de octubre de cada año respectivamente, siendo su última prorroga hasta el 30 de octubre de 2020, no obstante, el inmueble fue entregado de manera anticipada el 08 de septiembre de 2020.

Ahora bien, la parte ejecutada basa en síntesis la excepción del cobro de lo no debido, en que no era procedente el cobro de la cláusula penal, dado que, de conformidad con lo dispuesto en el decreto 579 de 2020, dicho concepto no se podría exigir.

El Decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, *"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"*, dispuso en su artículo 3 lo siguiente:

*Artículo 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.*

*De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:*

*1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*

*2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*

*PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento. (subrayado del despacho).*

Ahora bien, en los hechos de la demanda se menciona que la parte demandada incurrió en mora con el pago de los cánones de arrendamiento, a partir del mes de marzo del año 2020, circunstancia que no fue desconocida ni desvirtuada por la parte demandada en la contestación de la demanda, ni en el transcurrir del proceso.

Por su parte, el referido decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, entro en vigencia a partir del 15 de abril de 2020, y el artículo antes citado, dice que aplica para el periodo comprendido entre la vigencia del decreto, es decir desde el 15 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2020.

Así las cosas, tenemos que, la parte demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y, por ende, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, antes de la entrada en vigencia del decreto 579 de 2020, por lo que al cobrarse en la presente demanda ejecutiva el concepto de la cláusula penal es a todas luces legal y ajustado a derecho.

En cuanto a la segunda excepción denominada CONFIGURARSE LA FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO EN CABEZA DE LOS EJECUTADOS PARA PROSEGUIR LA EJECUCION, el despacho dispone indicar en primera medida que, si bien es cierto para la época de inicio de la pandemia en Colombia, resultó perjudicada un gran porcentaje de personas a raíz de las restricciones sociales, económicas, culturales y de salubridad pública, también lo es que, otro gran porcentaje de personas tiene como único sustento el recibir el pago del canon mensual de arrendamiento, por lo que los argumentos en los que basa la excepción la parte actora no están llamados a prosperar.

Aunado a lo anterior, ha de tenerse en cuenta que, precisamente en el mencionado decreto 579 de 2020, se mencionan una serie de plazos, prorrogas y condiciones para el pago de las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento, los cuales beneficiaron en su momento a los arrendatarios, no obstante, en ninguna parte se indica que los arrendatarios quedan exentos de pagar los cánones de arrendamiento que deban a los arrendadores.

Son estas las argumentaciones que nos llevan a la conclusión de declarar infructuosas las excepciones formuladas por los demandados ORLANDO ROLON ZAMBRANO y LENIN ORLANDO ROLON CONTRERAS, procediendo para el caso a dar aplicación a lo señalado en el numeral 4º del Artículo 443 del CGP, ordenando seguir adelante la ejecución en contra de la parte demandada, para así dar cumplimiento a las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas a la parte ejecutada.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

1º. **DECLARAR** infructuosas las excepciones formuladas por los demandados ORLANDO ROLON ZAMBRANO y LENIN ORLANDO ROLON CONTRERAS, por lo motivado.

2º. **ORDENAR** seguir adelante la ejecución contra ANYELA HINEHT BARAJAS RIVERA, ORLANDO ROLON ZAMBRANO y LENIN ORLANDO ROLON CONTRERAS, para dar cumplimiento a las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo de pago.

3º. Por las partes **PRESENTAR** la liquidación del crédito, en la forma prevista por el artículo 446 del CGP.

4º. **CONDENAR** en costas a la parte demandada. FIJESE como agencias en derecho a favor de la parte ejecutante y a cargo de la demandada, la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.) M/CTE., de conformidad con lo previsto en el acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, y numeral 4 del Art. 366 del CGP. Por secretaría liquidense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Jueza.

*Firma electrónica*

**MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
DE CÚCUTA**

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 09 de febrero de 2022, se notificó hoy el auto anterior Por anotación en estado a las ocho de la mañana.

**Firmado Por:**

**Maria Rosalba Jimenez Galvis**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 003**

**Cucuta - N. De Santander**

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:

**dfa354d653e417ea29ff9fcea107dd852e20cd3cf6f3789c5451a2b78f665691**

Documento generado en 08/02/2022 03:38:49 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**