SENTENCIA N° 093
Medellín, diez (10) de julio de dos mil veinte (2020)

ASUNTO : EJECUTIVO
RADICACIÓN : 05001-40-03-016-2013-01042
DEMANDANTE : MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA
DEMANDADAS : SANDRA MILENA CALVO HENAO
: MIGUEL ÁNGEL VERA JIMÉNEZ

TEMA DE DECISIÓN

Teniendo en cuenta que conforme los acuerdos Nos PSAA13-10073 de 27 de diciembre de 2013, No PSAA14-10155 de 28 de mayo de 2014 y No PSAA15-10392 del 1 de octubre de 2015, el código general del proceso entro a regir en este distrito judicial el 1 de enero de 2016, que el traslado para proponer excepciones venció el 9 de octubre de 2014, fecha en la cual se corrió traslado de las excepciones propuestas y en la cual estaba vigente el Código de Procedimiento Civil, pasa el Despacho a dictar Sentencia escrita de Única instancia dentro del proceso Ejecutivo adelantado por **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA,** identificada con cedula de ciudadanía N°32.516.098, en contra de los señores **MIGUEL ANGEL VERA JIMÉNEZ**, identificado con cedula de ciudadanía N°71.732.940 y **SANDRA MILENA CALVO HENAO**, identificada con cedula de ciudadanía N°43.621.759, de conformidad a lo establecido en el artículo 625 numeral 4, inciso 2 del Código General del Proceso, norma según la cual "***En aquellos procesos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigencia de este código, hubiese precluido el traslado para proponer excepciones, el trámite se adelantará con base en la legislación anterior hasta proferir la sentencia o auto que ordene seguir adelante la ejecución. Dictada alguna de estas providencias, el proceso se seguirá conforme a las reglas establecidas en el Código General del Proceso***".

1. LO PEDIDO Y EL SUSTENTO FACTICO

1.1 De lo pedido: se sintetiza así:

- Que se libre mandamiento de pago, por las siguientes sumas:

  - ✓ **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L ($800.000),** correspondientes al canon del mes de abril de 2013.

  - ✓ **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L ($800.000),** correspondientes al canon del mes de mayo de 2013.

  - ✓ **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L ($800.000),** correspondientes al canon del mes de junio de 2013.

  - ✓ **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L ($800.000),** correspondientes al canon del mes de julio de 2013,

- ✓ **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L ($800.000),** correspondientes al canon del mes de agosto de 2013

- ✓ Que se condene al pago de los intereses que se han generado, y que se generen hasta el momento de que se profiera la sentencia, desde el momento en que los demandados dejaron de pagar los respectivos cánones de arrendamiento a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera y correspondientes a los cinco meses que faltan para dar cumplimiento al respectivo contrato de arrendamiento incumplido por los demandados.

- Que se condene a los demandados al pago de perjuicios, causados al bien inmueble, con ocasión al estado en que dejaron el bien inmueble, mismos que ascienden a la suma de **QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS ($520.000).**

- Que se condene a los demandados, al pago de las costas y gastos procesales en que incurra la parte demandante dentro del proceso de referencia.

1.2 El sustento factico de la demanda, se sinteriza así:

- Que el 26 de agosto de 2009, la señora **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA**, le arrendó el bien inmueble, apartamento ubicado en el barrio Robledo, del sector Pilarica de la ciudad de Medellín, identificado en su puerta con la placa 74 N°73-47, sexto piso apto 602 del Edificio Mirador de Pilarica N°1; contrato de arrendamiento N°AC-729322, otorgado con las formalidades legales y en el cual la demandante, entregó a título y en calidad de arrendamiento a los señores **SANDRA MILENA CALVO HENAO** en calidad de deudora solidaria y el señor **MIGUEL ANGEL VERA JIMÉNEZ,** en calidad de arrendatario**.**

- Que el término del contrato es de 1 año, a partir de la firma del mismo, prorrogables por términos sucesivos e iguales al pactado.

- Que inicialmente se estableció un canon de $700.000 incluido el pago de administración, de manera mensual, que sería pagadero los tres primeros días de cada periodo mensual, ahora bien, teniendo en cuenta los reajustes del Gobierno Nacional, para el año 2013, el canon de arrendamiento, terminó siendo la suma de $800.000.

- Que la parte demandante, terminaron de manera unilateral el contrato de arrendamiento, incurriendo en la obligación de pago de la indemnización, equivalentes al precio de tres (3) meses de arrendamiento, tal y como lo dispone el artículo 24 de la Ley 820 de 2003, toda vez que los arrendadores, no realizaron el previo aviso de la terminación del contrato, ni tampoco cumplieron a su cabalidad del contrato de arrendamiento, el cual se había prorrogado de manera automática.

- Que el arrendatario se encuentra en mora con respecto en lo establecido en el contrato de arrendamiento, por lo tanto, los demandados adeudan los cánones de los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2013, cada uno por la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS ($800.000),** para un total de **CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000).**

2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Del trámite surtido:

- El 6 de febrero de 2014, se libró mandamiento de pago Ejecutivo a favor de la señora **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA** y en contra de **SANDRA MILENA CALVO HENAO** y **MIGUEL ANGEL VERA JIMÉNEZ**, de la siguiente sumas de dinero, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la superintendencia a partir de la fecha de su vencimiento hasta el pago total de la obligación:[1]

Concepto	Fecha de Vencimiento	Valor
Canon de arrendamiento abril 2013	1 de mayo de 2013	**$800.000**
Canon de arrendamiento mayo 2013	1 de junio de 2013	**$800.000**
Canon de arrendamiento junio 2013	1 de julio de 2013	**$800.000**
Canon de arrendamiento julio 2013	1 de agosto de 2013	**$800.000**
Canon de arrendamiento agosto 2013	1 de septiembre de 2013	**$800.000**
	Total	**$4.000.000**

- El 5 de septiembre de 2014, mediante auto, el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Medellín, tuvo por notificado mediante aviso al señor **MIGUEL ÁNGEL VERA JIMÉNEZ**, quedando surtida el día 25 de agosto de 2014.[2]

- El 16 de septiembre de 2014, se hizo presente ante el despacho el **Dr. JUAN DIEGO AGUDELO SÁNCHEZ**, apoderado de la demanda **SANDRA MILENA CALVO HENAO**, a quien se le notificó personalmente el auto que libró mandamiento de pago en su contra, concediéndole allí el término legal para pronunciarse frente al mismo o proceder a realizar el pago total de la obligación.[3]

- **Contestación de la demanda:**

Dentro del término procesal oportuno el apoderado de la parte demandada, contestó la demanda oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones, razón por la cual presenta como excepciones de mérito las siguientes:

- ❖ Falta de causa para pedir.
- ❖ Falta de objeto para demandar.
- ❖ Ausencia del principio de congruencia e improcedencia de la acción ejecutiva por falta de fecha cierta.
- ❖ Incoherencia y falta de individualización del inmueble arrendado en el contrato.
- ❖ Mala fe.
- ❖ Prescripción extintiva.
- ❖ Genérica.

- El 9 de octubre de 2014, mediante auto, el Juzgado Decimosexto Civil Municipal, corrió traslado de las excepciones presentadas a la parte demandante, quien guardó silencio.[4]

[1] Folio 26
[2] Folio 66
[3] Folio 69
[4] Folio 107

- El 19 de enero de 2015, mediante auto, obrante a folio 108, se decretaron las pruebas.

- El 16 de noviembre de 2017, se decretó precluida la etapa probatoria, corriéndose traslado para los alegatos de conclusión.[5]

3. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales
Revisado el presento asunto se puede constatar que concurren los presupuestos indispensables para dictar sentencia, concretamente en la competencia del despacho, la capacidad de las partes y el tramite surtido.

Problemas jurídicos a resolver:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en determinar, si se debe ordenar seguir adelante la ejecución a favor de **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA,** o en su defecto, si alguna de las excepciones propuestas está llamada a prosperar

Tesis Del Despacho:

La tesis que sostendrá el despacho es que se encuentra probada la excepción denominada "falta de causa para demandar" por inexistencia de la obligación, en razón al título ejecutivo presentado para cobro judicial, por lo cual se abstendrá de seguir adelante la ejecución y ordenará el levantamiento de las medidas cautelares.

Tesis que se sustenta bajo los siguientes argumentos.

1. Del Título Presentado Para Cobro Judicial

Se presenta para cobro judicial Contrato de **arrendamiento para vivienda N°729322**, celebrado entre **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA** en calidad de arrendador y **MIGUEL ANGEL VERA JIMÉNEZ**, como arrendatario y como deudora solidaria la señora **SANDRA MILENA CALVO**, sobre un inmueble ubicado en Medellín apto 602, que linda Mirador Pilarica N°1; con un término de duración de un año a partir de la fecha de la firma del mismo, prorrogables por términos sucesivos e iguales al pactado. El contrato se suscribió el 26 de agosto de 2009.[6]

Como canon de arrendamiento se pactó la suma de **SETECIENTOS MIL PESOS ML ($700.000)** mensuales, incluyendo allí la administración, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros tres (3) días de cada mes, durante el tiempo en el que ocupe o esté por su cuenta el inmueble a cualquier título.

[5] Folio 120
[6] Folio 1 y 2 cuaderno principal

2. Merito ejecutivo del contrato de arrendamiento.

El artículo 422 del Código General del Proceso, establece:

> "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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."

Por su parte el artículo 14 de la ley 820 de 2003, el cual establece:

> "Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda."

Conforme la norma en cita, y trayendo a colación lo dicho por la corte, al indicar que:

> "Ahora bien, no obstante, la plena comprobación de la mora, dada la naturaleza y finalidad específica perseguida con el proceso de restitución de inmueble arrendado, no había lugar a condenar a la parte demandada a pagar las demás penalidades e intereses causados como consecuencia del incumplimiento y de la terminación. **Este tipo de obligaciones, en cuanto sean claras, expresas y exigibles, pueden reclamarse a través del proceso ejecutivo, y en esta medida no se encuentra razón a la actora en cuanto alegó una omisión en la sentencia sobre el particular"**[7]

Es decir, que, en ocasión al contrato de arrendamiento, puede demandarse ejecutivamente, los cánones de arrendamiento dejados de pagar, los servicios públicos domiciliarios y las penalidades pactadas por incumplimiento, siempre que sean claras, expresas y exigibles.

3. <u>Excepciones Propuestas</u>

Notificado el mandamiento de pago, la parte demandada se opuso a las pretensiones y presento las siguientes excepciones.

3.1.<u>Falta de causa para demandar.</u>

Manifiesta la parte demanda que la causa del litigio que adelanta la demandante, es presuntamente el incumplimiento del contrato de arrendamiento por la terminación unilateral de dicho contrato, circunstancia que no es real, toda vez que la terminación del contrato de arrendamiento fue por mutuo acuerdo entre la señora **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA** y la arrendataria **SANDRA MILENA CALVO HENAO** y sin estar en mora, hasta el último día

[7] Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, 25 de mayo de 2011, REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01, MP William Namén Vargas

que la arrendataria ocupó el inmueble, esto es, la arrendataria estaba a paz y salvo con el consentimiento de la arrendadora hasta el 31 de marzo de 2013 y el inmueble fue recibido el día 27 de marzo de 2013.

Pronunciamiento del despacho

En el contrato presentado para cobro judicial se pactó entre otras cosas, lo siguiente:

- Que **el término de duración** del contrato seria de un año, prorrogables por el mismo término si ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado.

- **El canon de arrendamiento** era de $ 700.000 mensuales pagaderos de forma anticipada dentro de los 3 primeros días de cada mes, el cual se incrementaría, anualmente conforme el artículo 20 de la ley 820 de 2003, es decir, ***"hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon"***

En la demanda ejecutiva se está cobrando el pago del siguiente canon de arrendamiento.

- $ 800.000 de mes de abril de 2013
- $ 800.000 del mes de mayo de 2013
- $ 800.000 del mes de junio de 2013
- $ 800.000 del mes de julio de 2013
- $ 800.000 del mes de agosto de 2013, por incumplimiento del contrato de arrendamiento

En el contrato de arrendamiento, no se pactó penalidad alguna por incumplimiento, por lo tanto, de entrada, la suma de $ 800.000 por concepto de incumplimiento del contrato no es exigible, por no haberse pactado en el contrato, dicha sanción por incumplimiento.

Ahora respecto al no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a julio de 2013, pasa a analizarse, las pruebas aportadas así:

En el contrato se pactó que se debían pagar por mes anticipado y dentro de los tres primeros días de cada mes, ahora bien, en la demanda no existe claridad respecto a la deuda de los cánones de arrendamiento adeudaos, pues el hecho octavo que hace referencia a los mismos es confuso, como quiera que se habla del incumplimiento de la parte demandada de enviar el aviso previo para terminación del contrato, y que a causa de ello es que debe los cánones de arredramiento de abril de 2013 a agosto de 2013, se podría entender que son los meses que faltaron para cumplir el termino de contrato de arrendamiento que iría del 26 de agosto de 2012 a 26 de agosto de 2013.

No obstante, lo anterior, en la contestación de la demanda se dice que el contrato de arrendamiento termino de mutuo acuerdo el 31 de marzo de 2013, encontrándose a paz y salvo en los cánones de arrendamiento, acuerdo al que llegaron a comienzo de marzo, que telefónicamente pactaron la entrega del inmueble para el día 27 de marzo de esa misma anualidad, y que ante la imposibilidad de la arrendadora de acudir a recibir el inmueble le autorizo dejar las llaves en portería.

Ahora bien, a folio 11 reposa un recibo de caja menor anexado por la parte demandante, que da cuenta de la reparaciones realizadas al inmueble que la señora **MARTHA LÍA MONTOYA**, tenía arrendado, dicho recibo contiene la fecha de mayo 9 de 2013, con el mismo queda probado que la señora **SANDRA MILENA CALVO**, ya había procedido a la entrega del inmueble, y que este al mes de mayo de 2013 se encontraba en cabeza de su propietaria, razón por la cual se puede concluir también que los cánones de arrendamiento del mes de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2013, que se pretende cobrar mediante este proceso no fueron causados, y al no causarse no pueden cobrarse, toda vez que los cánones de arrendamiento se causan por eso uso y disfrute del inmueble.

Como otra prueba de esto, reposa en el expediente, recibo de consignación a la cuenta de ahorros a la señora **MARTHA LÍA MONTOYA** el 11 de abril de 2013, por la suma de **CIENTO SIETE MIL PESOS ($107.000),** por concepto del pago de los servicios públicos domiciliarios, quiere decir, que a esa fecha el inmueble ya se encontraba a cargo de su propietaria, pues de lo contrario la consignación no se haría a la cuenta de ahorros, sino directamente a la Empresa prestadora del servicio.

Por otra parte, se tiene que el 19 de enero de 2015, se decretó como prueba el interrogatorio de parte a la señora **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA**, providencia que se notificó por estados el 26 de enero de 2015, que llegado el día de la audiencia, la parte demandante no compareció, por lo cual, se le concedió el término de tres días para que justificara su inasistencia, so pena de dar aplicación al artículo 210 de Código de Procedimiento Civil, El artículo 210 del Código de Procedimiento Civil, que señala:

> "La no comparecencia del citado a la audiencia, la renuencia a responder y las respuestas evasivas, **se hará constar en el acta y hará presumir ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versen las preguntas asertivas admisibles, contenidas en el interrogatorio escrito.**
> La misma presunción se deducirá, respecto de los hechos de la demanda y de las excepciones de mérito, o de sus contestaciones, cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca.
> En ambos casos, el juez hará constar en el acta cuáles son los hechos susceptibles de confesión contenidos en el interrogatorio escrito, en la demanda, las excepciones de mérito, o sus contestaciones, que se presumen ciertos.
> Si las preguntas no fueren asertivas o el hecho no admitiere prueba de confesión, la no comparecencia, la respuesta evasiva o la negativa a responder, se apreciarán como indicio grave en contra de la parte citada."

Que vencido los tres días la señora **MARTHA LÍA MONTOYA ZULUAGA** no justifico su inasistencia.

Al respecto la corte en sentencia **SC 3526-2007**, dijo que para que operara la sanción prevista en el artículo 210 ibídem, es suficiente la notificación por estados del auto que decrete la prueba, sin que sea necesaria la notificación personal del mismo, en ese sentido dijo la corte: ***"Significa lo anterior, que en tratándose del proveído en el que se ordena, como prueba de un proceso judicial, la declaración de alguna de las partes, basta con la notificación que de él se haga por estado, para que se entienda surtida la citación del conminado a absolverlo, sin que, por ende, se requiera de un llamamiento especial***."

Ahora bien, sobre la confesión ficta prevista en el artículo 210 del Código de Procedimiento Civil, la corte constitucional en sentencia **C-622-1998** dijo:

> *"Es claro entonces, que en tanto presunción legal la confesión ficta o presunta sólo se produce si se reúnen los requisitos y condiciones que se consagran en los artículos 178, 183, 194, 195, 201, 205, 207 y 210 del Código de Procedimiento Civil, cuya aplicación garantiza en todo el derecho a la defensa del sujeto procesal que se niegue injustificadamente a comparecer a una audiencia, o que asistiendo se muestre renuente o responda de manera evasiva, y que ella asume el carácter de confesión provocada siempre y cuando esté precedida de las formalidades legales correspondientes. (…) En consecuencia, la presunción legal que se impugna, declarada previo el cumplimiento de los requisitos que ordena la ley, y analizada por el juez aplicando las reglas de la sana crítica, en nada contraría el derecho a la defensa de los individuos, componente esencial del derecho fundamental al debido proceso consagrado en el artículo 29 superior."*

Sobre los requisitos para que se configure la confesión ficta prevista en el artículo 210 del Código de Procedimiento Civil, la Corte Suprema de Justicia en sentencia **S-095.2008 (rad. 70001 3103 004 1999 00403 01),** respecto dijo:

> "Tratándose de la confesión judicial provocada, tanto dentro de un proceso como cuando se pide como prueba anticipada, la no comparecencia del litigante legalmente convocado a absolver el interrogatorio, o su renuencia a contestarlo, o sus respuestas evasivas, traen como consecuencia, según lo prescribe el artículo 210 del ordenamiento procesal, que se presumirán ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versen las preguntas asertivas admisibles contenidas en el interrogatorio. "La misma presunción se deducirá, respecto de los hechos de la demanda y de las excepciones de mérito, o de sus contestaciones, cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca.
>
> (…) Por tanto, en las hipótesis en que se produce la ficta confesó "acorde con el artículo 210 del C. de P. Civil, no es la confesión en sí lo que se supone, sino la veracidad de los hechos sobre los que ésta recae. Visto desde otro ángulo, el proceder del litigante remiso no da lugar a que se presuma que éste manifestó que eran ciertos los hechos sobre los que debió haber declarado; lo que la ley presume, reunidas las demás exigencias del caso, claro está, es ni más, ni menos, que son ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión" (sentencia de 19 de diciembre de 2005, exp. No.1996 5497 01).
>
> (…) Tampoco llama a dudas, en línea de principio, que la confesión ficta está sujeta a las exigencias del artículo 195 Ibídem, concretamente, a las concernientes con su validez, y, desde luego, a los requisitos generales establecidos por el ordenamiento procesal para la producción regular de cualquier medio probatorio, **amén que es indispensable que de la no concurrencia del citado a la audiencia, de su actitud renuente o evasiva frente al interrogatorio, según sea el caso, quede atestación escrita en el acta de la audiencia.** Y por mandato del artículo 22 de la Ley 794 de 2003, modificatorio del artículo 210 del C. de P. Civil, **en ella se harán constar, igualmente, los hechos susceptibles de confesión.** Por lo demás, **es diáfano que ésta reclama para su validez que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado; que verse sobre hechos personales suyos o ajenos de que tenga conocimiento; que éstos produzcan consecuencias jurídicas que le son adversas o favorezcan a su contrincante; y, por último, que los mismos sean susceptibles de ser probados por ese medio de persuasió**n. De modo que ella no sirve, por vía de ejemplo, para acreditar actos jurídicos solemnes, ni el estado civil de las personas, asuntos respecto de los cuales la ley exige específicos medios de prueba. "

En dicha sentencia, pese a no establecerse en el acta cuales fueron los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, que se presumen ciertos, tanto el tribunal como la corte le dieron aplicación a la presunción, el tribunal por su parte adujo:

> "Reparó, entonces, en los hechos 9º, 10º y 11º, respecto de los cuales estimó que la ley no exigía para su demostración el cumplimiento de ciertas solemnidades y , por tanto, era viable tenerlos por confesados ante la no comparecencia del representante legal de la opositora al interrogatorio, a voces del anterior texto del artículo 210 Ibídem aquí aplicable. Aclaró, seguidamente, que la reforma introducida por la Ley 794 de 2003 a la norma comentada condicionó la producción de ese efecto a que en el acta exista constancia de cuáles hechos admiten la confesión. De esta manera dedujo que el a quo desatendió el mandato de dicha norma, que no es otro que el de dar por probados aquellos hechos de la demanda susceptibles de ser acreditados a través de confesión, en particular los numerales 10º y 11º de ese escrito. (…)"

La Corte por su parte en la sentencia sustitutiva dice: "El monto de los ingresos se obtiene con la confesión ficta respecto de los hechos 9º al 11º del escrito demandatorio"

Circunstancias que permiten inferir, que, si bien conforme al inciso 3 del artículo 210 del CPC, le corresponde al juez hacer **constar en el acta cuáles son los hechos susceptibles de confesión contenidos en el interrogatorio escrito, en la demanda, las excepciones de mérito, o sus contestaciones, que se presumen ciertos;** la omisión de tal hecho no lo releva al momento de fallar de aplicar la presunción, si se cumplen los requisitos previsto en el artículo 195 ibídem, es decir, "**que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado; que verse sobre hechos personales suyos o ajenos de que tenga conocimiento; que éstos produzcan consecuencias jurídicas que le son adversas o favorezcan a su contrincante; y, por último, que los mismos sean susceptibles de ser probados por ese medio de persuasió**n."

En ese orden de ideas, ante la inasistencia injustificada de la demandante a absolver el interrogatorio, conforme al escrito presentado en audiencia[8], se presume cierto que:

- Que la demanda se comunicó telefónicamente con la señora **SANDRA MILENA CALVO HENAO**, para decirle que le iba a consignar el canon de arrendamiento de ese mes y a finales de ese mes, le entregaría el apartamento, y que la respuesta a dicha llamada fue agradecimiento por avisarle con tiempo, que así conservaría su buen nombre y podía dar buenas referencias comerciales de ella.
- Que la señora **SANDRA MILENA CALVO HENAO**, por llamada telefónica, acordó con la demandante que la entrega del inmueble seria el 27 de marzo de 2013 y que ese mismo día (23 de marzo) telefónicamente acordaron que se dejara las lleves en portería, porque la demandante, no podía dejar a su madre sola.
- Que la demandante no se opuso a la entrega anticipada del inmueble
- Que la señora **CALVO HENAO**, pago los cánones de arrendamiento y servicios públicos hasta el último día que ocupo el inmueble

Presunción que no fue desvirtuada por la parte demandante, en consecuencias se tendrá por probado que el contrato de arrendamiento terminó el 31 de marzo de 2013, por acuerdo entre las partes, que la arrendataria, pago los cánones de arrendamiento hasta mes de marzo de 2013 y los servicios públicos causados.

[8] Folio 2 y 3 cuaderno de pruebas de la parte demandada

Ahora si engracia de discusión se aceptase que el contrato termino de manera unilateral por el arrendatario, tampoco podría cobrarse como sanción por terminación unilateral anticipada los cánones de arrendamiento que faltase para cumplir el tiempo pactado, habida cuenta que el artículo 24 de la ley 820 de 2003, que reglamenta las causales de terminación anticipada por parte del arrendatario en su numeral 4 establece:

> "El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.
>
> Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin prejuicio de acudir a la acción judicial correspondiente."

No obstante, y como quiera que la arrendadora recibió el inmueble y dispuso de él.

Tampoco podría cobrarse las sanciones aludidas, toda vez que, en el contrato de arrendamiento no se pactó pena alguna por terminación anticipada del contrato, razón por la cual, si engracia de discusión se aceptase que no existe prueba de la terminación anticipada por mutuo acuerdo entre las partes, y que tampoco hay aceptación tácita, al no estar expresa de manera clara la sanción, no puede cobrarse ejecutivamente con fundamento en el contrato de arrendamiento, requerirá para estos eventos condena judicial en ese sentido, pues se itera lo dicho por la corte: "Ahora bien, no obstante, la plena comprobación de la mora, dada la naturaleza y finalidad específica perseguida con el proceso de restitución de inmueble arrendado, no había lugar a condenar a la parte demandada a pagar las demás penalidades e intereses causados como consecuencia del incumplimiento y de la terminación. **Este tipo de obligaciones, en cuanto sean claras, expresas y exigibles, pueden reclamarse a través del proceso ejecutivo".**

En ese orden de ideas, el despacho encuentra probada la excepción denominada "**falta de causa para demandar"** por inexistencia de la obligación, en razón al título ejecutivo presentado para cobro judicial, por lo cual se abstendrá de seguir adelante la ejecución y ordenará el levantamiento de las medidas cautelares.

DECISIÓN

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA,** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR, por inexistencia de la obligación en razón al título ejecutivo presentado para cobro judicial, en consecuencia, abstenerse de seguir adelante la ejecución en contra de los señores **MIGUEL ÁNGEL VERA JIMÉNEZ**, identificado con cedula de ciudadanía N°71.732.940 y **SANDRA MILENA CALVO HENAO**, identificada con cedula de ciudadanía N°43.621.759**.**

SEGUNDO: **ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares, decretadas dentro del proceso de referencia. Por secretaria líbrese los respectivos oficios.

TERCERO: **CONDENAR** en costas al demandante y a favor de la demandante, para tal efecto las agencias en derecho se fijan en $280.000 conforme al numeral 1.8 del Artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2003.

CUARTO: Ejecutoriada la presente providencia se **ORDENA** el archivo del expediente**.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARLY ARELIS MUÑOZ
Juez

☺

Firmado Por:

MARLY ARELIS MUÑOZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 029 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

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:
1295222011c78690655569a6320a630706c76c9d46cf82f647237e282d27a4d2
Documento generado en 10/07/2020 12:04:53 PM