

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA QUINDÍO

Cuatro (04) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso: Ejecutivo singular de mínima cuantía

Radicado: No. 630014003009 2023 00030 00

Sentencia: 52

Surtido el trámite respectivo, procede el Juzgado a proferir sentencia en este asunto.

Antecedentes:

La parte ejecutante, AXM Inversiones S.A.S., antes HG&G Inversiones Inmobiliarias S.A.S, entidad identificada con el Nit. No. 9014036031, con fundamento en un contrato de arrendamiento, formuló una ejecución civil en contra de la persona jurídica Reciclar S.A.S. E.S.P., entidad identificada con el Nit. No. 9009648458, asimismo en contra del señor Julio Cesar Valencia Molina, identificado con la C.C. No. 9.727.108, de la señora Ana Libia Morales Forero, identificada con la C.C. No. 41.897.768 y finalmente del señor Luis Fernando Marín Morales, identificado con la C.C. No. 9.739.963 por el no pago de unos cánones de arrendamiento.

Actuación procesal:

Mediante auto interlocutorio No. 127 de fecha 03 de febrero de 2023, notificado en estado No 17 del día 06 de igual mes y año, visible en el anexo 005 del expediente digital, el Juzgado libró mandamiento ejecutivo en los siguientes términos:

1) Por la suma de \$7.000.000 como capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 10 de noviembre y el día 9 de diciembre del año 2022 representada en el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble Bodega 10, ubicado en la vía a Jardines, calle 51 No. 10-61 de Armenia Q., el cual fue allegado como soporte de la acción ejecutiva.

2) Por los intereses legales de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida sobre la suma indicada en el numeral anterior, calculados desde el día 15 de noviembre de 2022 y hasta que se efectúe el pago total de dicha obligación.

3) Por la suma de \$7.000.000 como capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 10 de diciembre del año 2022 y el día 9 de enero del año 2023 representada en el mismo contrato de arrendamiento.

4) Por los intereses legales de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida sobre la suma indicada en el numeral anterior, calculados desde el día quince (15) de diciembre de 2022 y hasta que se efectúe el pago total de dicha obligación.

5) Por la suma de \$7.000.000 como capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 10 de enero y el día 9 de febrero del año 2023. representada en el mismo contrato de arrendamiento.

6) Por los intereses legales de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida sobre la suma indicada en el numeral anterior, calculados desde el día quince (15) de enero del año 2023 y hasta que se efectúe el pago total de dicha obligación.

Igualmente ordenó notificar al extremo ejecutado y se decretó el embargo de 2 inmuebles de propiedad de uno de los ejecutados, los cuales, una vez registrada la medida cautelar, fueron debidamente secuestrados.

Dentro del trámite procesal, mediante auto de sustanciación No. 516 de fecha 19 de mayo de 2023 notificado por estado 84 del día 23 de igual mes y año visible en el anexo 24 del expediente, se agregó debidamente diligenciado el despacho comisorio No. 014 de

fecha 16 de marzo de 2023, además se dejó constancia de la notificación a la entidad demandada Reciclár S.A. y al ejecutado Luis Fernando Marín Morales, posteriormente mediante auto de sustanciación No. 575 de fecha 1 de junio de 2023 visible en el anexo 29 del expediente, se tuvo como notificados por conducta concluyente al señor Julio Cesar Valencia Molina y a la señora Ana Libia Morales Forero.

A continuación, mediante auto de sustanciación No. 892 de fecha 09 de agosto de 2023 notificado en estado 136 del día 10 del mismo mes y año visible en el anexo 33, se corrió traslado al extremo ejecutante de las excepciones formuladas por la parte demandada, habiéndose pronunciado dicho extremo procesal demandante dentro de la oportunidad respectiva,

Seguidamente, mediante auto de fecha 28 de septiembre de 2023, notificado en estado 165 del día 29 de igual mes y año visible en el anexo 038, se fijó el día 02 de noviembre de 2023 para adelantarse la audiencia de que trata el artículo 392 en concordancia con el artículo 443 del C.G.P., en dicha diligencia, pese a la buena actitud conciliadora desplegada por el extremo ejecutado, no se pudo lograr un acuerdo para finiquitar el asunto, debido a que no existió voluntad del extremo ejecutante para conciliar, por lo tanto, debido a cierre del horario judicial, se hizo necesario suspender la diligencia para ser retomada el día 12 de marzo de 2024, oportunidad dentro de la cual se recibió los interrogatorios de parte, se ejerció control de legalidad y se fijó el litigio, así mismo, se decretó las pruebas legalmente solicitadas para ser tenida en cuenta al momento de fallar, se escucharon los respectivos alegatos de conclusión y finalmente, teniendo en cuenta la hora judicial y la carga probatoria, se dispuso que la sentencia sería proferida por escrito conforme al inciso 2 del numeral 5 del artículo 373 del C.G.P.

Consideraciones:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer el asunto planteado, tanto por su naturaleza, como por su cuantía, la vecindad del extremo demandado y el lugar de cumplimiento de la obligación reclamada, igualmente las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta litis y la demanda reunió los requisitos exigidos por la ley.

Preceptúa el artículo 422 del C.G.P. que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, razón por la cual el demandante, en su calidad de arrendador, hizo uso de la acción consagrada en dicho aparte normativo, como titular del derecho de crédito involucrado en el contrato de arrendamiento allegado como base de recaudo, el cual no fue desconocido por la pasiva y cumple las exigencias contempladas en el aludido artículo, de donde resulta ser un título ejecutivo idóneo respecto a la obligación de pagar las sumas exigidas.

Así, se vislumbra que el aludido documento contiene obligaciones a cargo del extremo ejecutado y como lo expuesto por el demandante fue el no pago de dichas obligaciones, es indubitable que dicho extremo procesal, en principio, se encontraba legitimado para exigir de parte de los obligados el cumplimiento de lo estipulado en el contrato aportado como título valor, desde la fecha de su respectiva exigibilidad y hasta el pago de lo adeudado, bastándole, por tanto, presentar tal documento para el cobro de las sumas deprecadas, como se hizo en el presente asunto.

No obstante, el legislador ha previsto que quien es ejecutado se puede oponer a la orden de pago si existen a su favor hechos que infirmen la ejecución, siempre que se acrediten y gocen de apoyo legal y en el presente asunto el extremo pasivo planteó las siguientes excepciones: 1) Falta de causa, 2) Cobro de lo no debido, 3) Mala fe del demandante y 4) Cosa juzgada; sobre las que oportunamente se pronunció el extremo demandante.

Para resolver las excepciones planteadas, se hizo necesario escuchar en interrogatorio de parte al representante legal de la entidad demandante y a dos de los ejecutados, además de estudiar al material probatorio anexado por las partes, sin embargo, dentro de la oportunidad procesal pertinente, el litigio se fijó en determinar si efectivamente el extremo demandado está obligado a pagar los tres meses de arrendamiento exigidos por el extremo demandante o si solamente, está obligado a pagar dos meses, lo anterior por cuanto, de manera libre y voluntaria, el extremo ejecutado

aceptó adeudar los cánones de arrendamiento expuestos en el mandamiento de pago por los siguientes periodos: entre el día 10 de noviembre de 2022 y el día 09 de diciembre de 2022 y entre el día 10 de diciembre de 2022 y el día 9 de enero de 2023, negado por lo demás adeudar suma alguna por el mes de enero de 2023.

Para el juzgado, después de escuchar atentamente los interrogatorios de parte rendidos bajo la gravedad del juramento, quedó claro que entre el extremo demandante y demandado efectivamente existió una relación contractual de arrendamiento de un predio de propiedad del extremo actor, igualmente, no existe duda sobre la existencia de un acuerdo entre las partes para dar por finalizada dicha relación contractual de manera anticipada, ello debido a que los demandantes decidieron alquilar un local con mejores condiciones para desarrollar su actividad comercial, dicho acuerdo fue logrado de manera verbal y en síntesis consistió que una vez el demandante y propietario del local encontrara un nuevo arrendatario, seguiría alquilando su local a dicha persona y los demandados por su parte, debería restituirían dicho local para que sea ocupado por el nuevo locatario.

En esencia, dichas condiciones acordadas se cumplieron, ya que en efecto a partir del mes de enero de 2023, como lo acepto el demandante, el local comercial viene sido ocupado por el nuevo arrendatario, sin embargo, dicho extremo manifestó que la entrega de la bodega arrendada se debía efectuar en diciembre de 2022, por lo tanto, hubo un incumplimiento de lo acordado y en ese entendido los demandados quedaron adeudando el mes de enero de 2023 ya que si bien se hizo la entrega del predio, la misma fue tardía.

Por su parte, el extremo convocado, aseguró que dicha situación de tardanza se debido a las exigencias del nuevo arrendatario y a toda la logística necesaria para restituir el inmueble en óptimas condiciones, sin embargo, aseguró haber estado siempre presto a pagar el canon de arrendamiento por los meses de noviembre y diciembre de 2022, porque solo hasta el día 31 de diciembre de 2022 hizo la entrega formal del local al nuevo inquilino, dichas afirmaciones, además haber sido realizadas bajo la gravedad del juramento, están respaldadas con las pruebas aportadas de manera oportuna en el escrito de excepciones, allegándose material fílmico en el que se observa que efectivamente los locatarios salientes cumplieron con la obligación de entregar la bodega a ellos arrendada debidamente lavada y pintada como lo exigió el nuevo arrendatario, igualmente, existen grabaciones de vos que da cuenta de los trabajos adicionales que tuvieron que realizar los demandados para efectos de limpiar las cámaras de alcantarillado para que el nuevo inquilino reciba el predio a satisfacción y pueda desarrollar su actividad comercial.

Ahora bien, conforme al mandamiento de pago, las obligaciones que el extremo demandado aceptó pagar cubren los periodos comprendidos entre el día 10 de noviembre de 2022 y el día 09 de diciembre de 2022, e igualmente entre el día 10 de diciembre de 2022 y el día 9 de enero de 2023, obligación que asciende a la suma total de \$14.000.000, lo anterior significa que si el demandado paga las cánones de arrendamiento que aceptó adeudar, no es posible concluir que haya existido un incumplimiento del contrato por parte de los arrendatarios, por el contrario, más allá del nombre dado a las excepciones, para el juzgado, después de escuchar atentamente al demandante en su interrogatorio de parte, queda claro que existe un abuso de su parte al ser el extremo fuerte de la relación contractual, ya que en lugar de recibir el pago por los meses que han aceptado deber los ejecutados, se empecinó en cobrar un periodo de arrendamiento no causado en contra del extremo convocado, es decir, el mes de enero de 2023, debe tenerse en cuenta que el propio demandante aseguro bajo la gravedad del juramento que efectivamente el nuevo inquilino entro a hacer uso de su bodega a partir de la primera semana de enero de 2023, por lo tanto, no es legal, que pretenda recibir un doble pago de canon de arrendamiento por un mismo periodo de parte de dos inquilinos diferentes.

Igualmente, el demandante consideró que por haberse retrasado la entrega del local para el mes de diciembre de 2022, se incumplió con el acuerdo verbal alcanzado entre las partes, fincando su posición en que nunca expidió un paz y salvo de haber recibido la bodega, sin embargo, ninguna de las partes indicó de manera expresa que las partes hayan acordado las consecuencias de no cumplirse con lo acordado, pero el demandante entro a suponer a mutuo propio, que se encontraba facultado para demandar judicialmente el cumplimiento por el pago por el canon de un mes que la parte demandada no estaba obligada a reconocer, se repite, el mes de enero de 2023.

Asimismo, la parte demandante aceptó que el nuevo inquilino recibió la bodega por instrucción suya, por lo tanto, hubo un allanamiento a la supuesta mora existente, ya que,

sin importar la fecha efectiva de la entrega material del local, esta se hizo con la aquiescencia de su propietario, quien por lo demás ha podido seguir disfrutando de los frutos que su bodega produce mes a mes, sin que exista inferencia alguna del extremo demandado en dicha labor.

Igualmente, queda claro que el contrato de arrendamiento se terminó por un acuerdo de voluntades y no por su incumplimiento, cosa diferente es que el demandante no haya querido recibir el pago por los cánones de arrendamiento por los meses de noviembre y diciembre del año 2022, periodos que la parte demandada aceptó adeudar en el interrogatorio surtido ante este estrado, es más, manifestaron los convocados que estuvieron prestos a cancelar dichos emolumentos al demandante, sin embargo, aquel, aprovechando su posición dominante dentro de la relación contractual, prefirió otorgar poder a un profesional del derecho para realizar el cobro por la vía ejecutiva, incluyendo en la demanda el cobro de un y mes no adeudado y una cláusula penal por el supuesto incumplimiento no probado del contrato.

En este caso, para el Juzgado, la parte ejecutada demostró que no está obligada a pagar el canon de arrendamiento del mes de enero de 2023 y ante la inexistencia de la obligación pretendía por el demandante, necesariamente se está frente a un cobro de lo no debido, por lo tanto, conforme el artículo 167 del C.G.P., según el cual es deber de las partes demostrar el supuesto de hecho en que edifican sus pretensiones o excepciones, con el fin que las mismas salgan adelante, y siendo evidente que el proceder en forma contraria no tiene otro efecto que el despacho desfavorable ya de las pretensiones ora de las excepciones, y como aquí el demandante no demostró la existencia de la obligación en cabeza de la ejecutada de pagar el canon de arrendamiento por el mes de enero de 2023, resulta más que innegable que la demanda no puede salir victoriosa con respecto a dicha pretensión.

Por lo tanto, la excepción de cobro de lo debido propuesta por el extremo ejecutado se declarará probada con sus consecuentes ordenamientos, absteniéndose el Despacho de pronunciarse sobre las excepciones restantes, de conformidad con el artículo 282 del C.G.P. ya que dicha excepción conduce a negar la única pretensión en discusión según la fijación del litigio, debiendo en consecuencia el extremo convocado pagar únicamente la suma de \$14.000.000 por los cánones de arrendamiento correspondientes los periodos comprendidos entre el día 10 de noviembre de 2022 y el día 09 de diciembre de 2022, y entre el día 10 de diciembre de 2022 y el día 9 de enero de 2023.

En virtud de las anteriores consideraciones, y sin más elucubraciones por innecesarias, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve:

1) Declara probada la excepción de cobro de lo debido con respecto al numeral 5) del mandamiento de pago, en el que se había ordenado el pago de la suma de \$7.000.000 como capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 10 de enero y el día 9 de febrero del año 2023. Obligación representada en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble bodega 10, ubicado en la vía a Jardines, calle 51 No. 10-61 de Armenia, Quindío, el cual fue allegado como soporte de la demanda.

2) Se ordena seguir la ejecución con respecto a los numerales 1) y 3) del mandamiento de pago, por la suma de \$7.000.000 como capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 10 de noviembre y el día 9 de diciembre del año 2022 y por la suma de \$7.000.000 como capital insoluto correspondiente al canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el día 10 de diciembre del año 2022 y el día 9 de enero del año 2023, ambas obligaciones representadas en el mismo contrato de arrendamiento indicado en el punto anterior.

3) Conforme al inciso final del artículo 117 del C.G.P., se concede a la parte ejecutada el término de 10 días contabilizados a partir del día siguiente a la notificación de la presente sentencia, para consignar la suma de \$14.000.000 en la cuenta de depósitos judiciales No. 630012041009 que este Juzgado tiene en el Banco Agrario de Colombia de esta ciudad; en caso de ser consignando el valor antes indicado, se terminara el proceso por pago y se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas.

4) En caso de no realizarse el pago ordenado y dentro de la oportunidad concedida, el proceso continuará con su trámite normal y solo a partir del vencimiento de dicha fecha, se empezarán a causar intereses de mora sobre las obligaciones reconocidas en el numeral 2) de esta providencia.

5) De no realizarse el pago de la obligación, practíquese la liquidación del crédito conforme al artículo 446 del C.G.P.

6) De continuar el proceso, decrétese el avalúo y remate de los bienes que se encuentren legalmente embargados y secuestrados y los que a futuro lleguen a sufrir medida similar.

7) Conforme al numeral 5 del artículo 365 del C.G.P se abstiene el juzgado de condenar en costas en este proceso, ya que la parte demandada demostró en todo momento su voluntad de pagar los cánones de arrendamiento descritos en el numeral 2) de esta providencia y también a la prosperidad de la excepción de cobro de lo no debido.

8) Permanezca el expediente en la Secretaría durante el termino indicado en el numeral 3) de esta providencia.

9) Por ser la actuación de mínima cuantía, en contra esta providencia no precede ningún recurso.

Notifíquese,

Providencia notificada en estado No. 54
Fecha de notificación por estado 05/04/2024
Eduard Andrés Gómez
Secretario

5

Firmado Por:

Jose Mauricio Meneses Bolaños

Juez

Juzgado Municipal

Civil 009

Armenia - Quindío

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: **ec0d3a4a899954e25993a949673f58ca1e9355cb381c28a3f28be177367916ee**

Documento generado en 04/04/2024 12:28:47 PM

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

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