

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., nueve de diciembre de dos mil veintidós

Proceso: Ejecutivo
Demandante: Pablo Antonio Ramos Martin
Demandada: Ana Gladys Vargas y otro
Radicación: 05-2019-00641-01
Providencia: Sentencia de segunda instancia

El juzgado resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de 31 de agosto de 2021, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá, en el proceso ejecutivo singular de Pablo Antonio Ramos Martin en contra de Ana Gladys Vargas y José Dario Barrera.

La sentencia apelada

1. El sentenciador declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, sin embargo modificó el mandamiento de pago, disponiendo que el cobro se circunscribiría a los cánones causados entre enero de 2019 y enero de 2000, más los intereses moratorios derivados de la exigibilidad de cada instalamento, en consecuencia autorizó la práctica de la liquidación del crédito, decretó el avalúo y posterior remate de los bienes cautelados, y condenó en costas a la ejecutada.

2. Para fundamentar su decisión, recordó que el contrato de arrendamiento aportado con la demanda presta mérito ejecutivo, agregando que la mora endilgada a la demandada es una negación indefinida que no requiere de prueba, y que no fue refutada por los demandados durante la instrucción.

Recabó que las defensas se fíncaron en que el título adosado perdió sus efectos desde 2017, pero no pararon mientes en la cláusula de prórroga automática, y en la carga de acreditar la extinción de los canones causados con posterior a la renovación, resaltando que los testimonios y la inspección judicial da cuenta de que en la dirección del bien arrendado funcionaban dos bodegas, una de las cuales permaneció rentada a los demandados hasta su restitución en enero de 2020, según se infiere del testimonio rendido por Jessica Naydu Ramos, quien es hija del demandante y ocupante de la otra bodega.

Finalmente, restó credibilidad al testimonio de Johan Ortigoza, aduciendo que no daba cuenta de que la restitución del bien arrendado se produjere en el año 2017, pues no presencio dicha entrega, que por demás conoció de oídas de la demandada.

El recurso de apelación

1. Inconforme la parte demandada interpuso recurso vertical, solicitando la revocatoria de la sentencia, para que en su lugar se declare la fundabilidad de sus excepciones y se disponga la terminación del proceso ejecutivo.

2. Como sustento de su disensión, apuntó que el contrato adosado no presta mérito ejecutivo, por cuanto la dirección del inmueble arrendado se halla en el documento, es la Calle 9 No. 39-21, y coincide con la dirección del establecimiento de comercio “Llantas Boyacá” que es ocupado por Jessica Naydu Ramos desde el año 2017, tal como consta en la matricula del referido bien mercantil en la Cámara de Comercio de Bogotá.

Además, cuestionó al a quo por desconocer que los interrogatorios y testimonios demuestran que el demandante ocupó el inmueble materia del contrato desde enero de 2017, ya primeramente lo requirió para repararlo y después no permitió el retorno de los demandados, de ahí que sea equivocado sostener que ese negocio perduró hasta una fecha posterior.

Paralelamente, lo criticó por ignorar que los demandados ocupaban el predio ubicado en la Carrera 39 No. 8A-35, el cual es de propiedad del demandante, pero distinto del referido en el contrato aportado como base del recaudo ejecutivo, tal como da cuenta el contrato de arrendamiento aportado por el testigo Johan Ortigoza.

Por último, predicó que el fallo autoriza el cobro sin que exista causa que lo soporte, habida cuenta que el título arrimadas había perdido sus efectos desde una fecha anterior a las prestaciones aquí ejecutadas.

Consideraciones.

1. Rememorase que el artículo 422 del Código General del Proceso determina, en lo pertinente, que *“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, ... y los demás documentos que señale la ley”*.

Con relación a los requisitos exigidos para que una obligación sea ejecutable, se enfatiza que: Es expresa, cuando se encuentra incorporada en el documento que se pretende ejecutar, descartándose así el cobro de deudas implícitas, es decir de las que no tienen asidero documental y se remiten a una mera hipótesis del ejecutante. Es clara, si se mencionan los elementos que la integran, tales como los sujetos acreedor y deudor, la determinación de la prestación o los criterios precisos que sirvan para mensurarla, entre otros. Y, es exigible, cuando su recaudo no está sujeta al vencimiento de un plazo, el acaecimiento de una condición, o la materialización de una carga.

2. En el caso que ocupa la atención del juzgado, debe resolverse un problema jurídico, consistente en determinar si debe continuarse con la ejecución en los términos del mandamiento de pago, por el contrario, debe finiquitarse el compulsivo porque el título adosado no soporta las obligaciones cobradas, ya que incorpora un negocio inexigible, por haberse extinguido con mucha anticipación al primer instalamento ejecutado.

Para zanjar esta cuestión, desde el inicio, se colige que la ejecución debe terminarse, pues en el plenario se comprobó que el contrato de arrendamiento, que soporta el cobro, fue suscrito el 31 de mayo de 2015 por Pablo Antonio Ramos como arrendador, y por Ana Gladys Vargas y José Dario Barrera como arrendatarios, pero culminó el mes de enero de 2017, data en que el arrendador le otorgó la tenencia a su hija Jessica Naydu Ramos Aldana para que operará el establecimiento de comercio Llantas Boyacá, tal como se desprende de del testimonio de aquella y del interrogatorio absuelto por los contendientes.

Ahora bien, la demandada Gladys Vargas narró que ha sido arrendataria del demandante hasta marzo de 2020, lo cual también fue aceptado por aquél, pero enfatizó que el inmueble arrendado era el ubicado en la Carrera 39 No.

8 A-85, acotando que ese contrato se remontaba al 1º de enero de 2008, y se encuentra consignado en el documento ajustado por los demandados y Lilia Inés Aldana Ayala, de quien se dijo es la cónyuge del ejecutante.

Y, aunque la demandada aceptó deberle dinero a la demandante, la fuente de esa obligación no es el documento que aquí se cobra, tal como se explicó, amén de que se deuda ya fue transigida por las partes en la suma de \$90.000.000, de las cuales la demandada pagó \$65.000.000 mediante un cheque del Banco Agrario, el cual fue cobrado por el demandante, tal como se informó en los interrogatorios absueltos por ambos contendientes.

3. Alrededor de la terminación del contrato de arrendamiento, el artículo 2003 del Código Civil, aplicable en materia comercial por remisión del canon 2º del Estatuto Mercantil, prescribe que *“El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*

- 1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.*
- 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.*
- 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán*
- 4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto”.*

Como nota transversal a estas formas de finiquitar este contrato, cumple apuntar que la causa que soporta la obligación de pagar el canon estriba en la preservación del uso y goce de la cosa que dispensa el arrendador en beneficio del arrendataria. por ende el arrendamiento finiquitara – por regla general - cuando la cosa sea restituida al primero o deje de estar a disposición del segundo por motivo que no le sean imputables.

4. Teniendo en cuenta esta premisa normativa, se observa que en el interrogatorio de parte absuelto por la demandada Ana Gladys Vargas, refirió la existencia de dos contratos:

(a) El primero ajustado el 31 de mayo de 2015, que recayó sobre el predio ubicado en la calle 9 No. 39-21 y/o calle 9 No. 39-07 bodega 2, que fue ocupado desde la rúbrica hasta enero de 2017, cuando lo desocuparan para que funcionara el almacén Llantas Boyacá, de propiedad de Jessica Naydu Ramos Aldana, hija del aquí demandante; y,

(b) El segundo que giró en torno del predio localizado en la carrera 39 No. 8 A-85, que ocupó durante casi dieciocho años, entregó en marzo de 2020, y tuvo por fuente el documento suscrito con Lilia Inés Aldana Ayala.

Declaración que converge con el relato del demandante, quien, al absolver interrogatorio, aceptó que:

(a) Mantuvo un contrato de arrendamiento con los demandados que finiquitó en enero de 2017, con la entrega de una de las bodega No. 1 ubicada en la calle 9 No. 39-21 y/o calle 9 No. 39-07, cuando la tenencia material paso a su hija Jessica Naydu Ramos Aldana, quien explota el establecimiento Llantas Boyacá, y respecto del cual no hay deudas pendientes; y,

(b) Estaba vinculado con los ejecutados con un alquiler concluido en marzo de 2020, del cual le debían cánones desde enero de 2019, y que según el recaía sobre otra bodega No 2 ubicada en la misma dirección, alegando que este último corresponde al negocio adosado como pilar de la cobranza.

De ahí que ambas partes reconozcan la existencia pretérita de dos contratos de arrendamiento, el terminado en enero de 2017 y el extinto en marzo de 2020, el primero que se encontraba al día y el segundo por el cual existió una deuda. Por consiguiente, le corresponde al juzgado discernir si el instrumentado en el documento arrimado como título ejecutivo era, o no, el que soportaba la deuda que se dice vigente.

5. Bajo ese sendero, emerge que el documento ejecutado incorporaba el contrato cuyas obligaciones se encontraban extintas y pagadas, pues de un lado se advierte que fue ajustado el 31 de mayo de 2015, versó sobre el inmueble ubicado en la calle 9 No. 39-21 y/o calle 9 No. 39-07 bodega 2, que fue restituido en enero de 2017, para que funcionará Llantas Boyacá, cuestión corroborada con la dirección del establecimiento de comercio plasmada en la matrícula mercantil y con los interrogatorios de las partes.

No es admisible otra interpretación, ya que durante la inspección judicial se pudo constatar con facilidad que las direcciones calle 9 No. 39-21 y/o calle 9 No. 39-07 bodega 2 funciona Llantas Boyacá, son las mismas que se consigna en el contrato suscrito el 31 de mayo de 2015, que fuera adosado como fundamento del recaudo ejecutivo, a pesar de hallarse terminado desde enero de 2017.

Simultáneamente, no es adecuado que el demandante y la testigo sostengan que ese contrato justifica la tenencia de otra bodega ubicada en la misma dirección, en el periodo comprendido entre enero de 2019 y marzo de 2020, toda vez que esa interpretación desconoce que los demandados ocuparon un inmueble localizado en otra locación, específicamente la Carrera 39 No. 8 A-85 en virtud del otro arrendamiento que se remontaba hasta el 1° de enero de 2008.

En efecto, no hay duda que la dirección del contrato extinto en 2017 coincide con la del título aportado como basamento de las reclamaciones, además no está comprobado que los demandados hubieren ocupado ambos predios en una data posterior, y obra el documento suscrito el 1° de enero de 2008 entre la demandada Ana Gladys Vargas y Lilia Inés Aldana Ayala, que acredita el predio que realmente se ocupó hasta marzo de 2020 fue el ubicado en la Calle 39 No. 8 A-85.

6. Aquí, debe resaltarse que los demandados explotaron económicamente el establecimiento de comercio denominado La Bodega Navideña, cuya dirección registrada era la Calle 39 No. 8 A-85, según consta en la matrícula mercantil y en el Registro Único Tributario, la cual es la misma del bien que le fuere rentado a los ejecutados el 1° de enero de 2008 a Lilia Inés Aldana Ayala. También se detalla que el certificado mercantil data del 4 de octubre de 2012 y el RUT del 13 de octubre de 2017.

Situación corroborada con el testimonio de Johan Ortigoza, quien manifestó que la demandante arrendó a los demandados dos bodegas: una en la calle 9 No. 39-21, que fue restituida en enero de 2017, y otra en la carrera 39 No. 8A-85, la cual fue devuelta en marzo de 2020. Aserciones que ameritan credibilidad, por provenir de una persona que fue empleado de los ejecutados desde el 2015 hasta la fecha, y que desempeñó sus labores en la última locación.

7. Por el contrario, la atestación de Jessica Naydu Ramos Aldana no resulta atendible, ya que tiene interés en las resultas del litigio por ser hija del demandante, propietaria del establecimiento de comercio Llantas Boyacá, y la persona que supuestamente redactó el contrato cobrado en este caso. Dicha declarante sostuvo que el negocio en comento perduró desde el 2015 hasta marzo de 2020 sobre la bodega 2° de la calle 9 No. 39-21 y/o calle 9 No. 39-07.

Sin embargo, a pesar de que adjuntó los certificados de tradición 50C-1571077, referido a la bodega No. 1, y 50C-1571078, relacionado con la bodega No. 2, cuya lectura permite concluir que comparte la misma dirección.

es decir la calle 9 No. 39-07, tal probanza es insuficiente para sostener que los demandados ocupaban tales bodegas en virtud del contrato de arrendamiento traído para el cobro, menos cuando se acreditó que éste culminó en enero de 2017, y que los demandados ocupaban el local de la carrera 39 No. 8 A-85.

8. No está de más recordar que ambos adversarios coinciden en afirmar que celebraron una conciliación sobre el valor de lo adeudado – por el contrato concluido en marzo de 2020- en la suma de \$90.000.000, de los cuales ya se hizo un pago de \$65.000.000 mediante cheque librado al Banco Agrario, que el demandante aceptó haber retirado y cobrado, quedando un saldo de \$25.000.000.

Por ende, resulta extraño que se pretenda recaudar cantidades mayores a partir de un contrato que recaía sobre un predio diferente del arrendado, que por demás había sido restituido desde enero de 2017, máxime cuando con tal comportamiento, dejó de identificar los términos del negocio realmente vinculante, aspecto que no puede soslayarse con solo referirse a la existencia de dos bodegas en un mismo predio.

9. Teniendo en cuenta que el contrato pivote del compulsivo se hallaba extinto, mal puede servir de fuente del cobro se persigue, razón por la cual se concluye que estas no se causaron por dicho negocio jurídico, y por ende no se soportaron en un documento escrito proveniente del deudor que incorporara obligaciones expresas, claras y exigibles. En otras palabras no hay título ejecutivo que soporte esta acción y la cobranza adelantada debe terminar.

10. Corolario de lo anterior, se revocará la decisión apelada, disponiendo la terminación del proceso ejecutivo, junto con el consecuente levantamiento de medidas cautelares, y la imposición a la ejecutante de condena en perjuicios y costas de ambas instancias, lo anterior de conformidad con el numeral 3º del artículo 365 del Código General del Proceso, y el numeral 3º del canon 443 de dicha obra legislativa.

Decisión

Con base en lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Revocar la sentencia de 31 de agosto de 2021, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá.

Segundo: Declarar probada la excepción de mérito denominada “el documento aportado como base de la ejecución no es actualmente exigible” formulada por la parte ejecutada.

Tercero: Decretar la terminación del proceso ejecutivo singular iniciado por Pablo Antonio Ramos Martin en contra de Ana Gladys Vargas y José Dario Barrera.

Cuarto: Disponer el levantamiento y cancelación de las medidas cautelares, si existe embargo de remanentes remítanse a su destinatario.

Quinto: Condenar en costas y perjuicios a la parte demandante. Para su cuantificación de las causadas en esta instancia, se fija la suma de \$1.000.000 como agencias en derecho.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUELVA SE,

NELSON ANDRES PEREZ ORTIZ – JUEZ



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior ~~auto~~ *sentencia* se Notifica por Estado

Nº *067* Fecha *12 DIC 2022*

El Secretario(a)