

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de abril de Dos Mil Veintitrés (2023).

RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2020 - 00469 - 00 (*Ejecutivo - Cuaderno principal*)

Se resuelve ahora la impugnación formulada por el apoderado judicial del arrendador demandante en contra del auto dictado el 15/11/2022 (pdf 06 - cp. - 02EjecutivoAContinuación) por medio del cual se libró mandamiento ejecutivo de mínima cuantía y se negó orden de pago por los cánones de arrendamiento.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente manifiesta que sí explicó la forma como se hizo el incremento de la renta, diciendo que el último canon pactado fue de \$4.450.000 para los periodos mensuales entre el 12/02/2019 al 11/03/2020 que fueron pagados el 23/02/2020, tal como lo mencionó en la demanda, por lo que a partir de ese monto fue que pretendió el cobro de los demás instalamentos e igualmente *«que como no hubo ningún acuerdo sobre el porcentaje del alza de los arrendamientos en la presente demanda se pretende el pago de los arrendamientos en mora de pago teniendo como base el último canon de arrendamiento mensual que venían pagando los demandados por valor de \$4.450.000, suma que la demandada venía cancelando desde el inicio del último año de prórroga del contrato de arrendamiento que corrió de [08/09/2019 a 08/09/2020], luego para ese periodo anual no era necesario recurrir a un acuerdo entre las partes ni para los periodos anuales que han corrido desde la fecha»*, más aún cuando los arrendatarios o contestan y aún alegan el reclamo de mejoras.

También manifestó que, del total de la deuda, descontó los valores de los depósitos judiciales cobrados y existentes, mismos que aplicó a los últimos meses no pagados por lo que dio un valor de \$56.254.000, demás que la negativa de la orden de pago fundada en la falta de un acuerdo previo y escrito fue imposible obtenerlo en razón a la falta de comunicación con los demandados como consecuencia del proceso de restitución.

TRASLADO DEL RECURSO

Teniendo en cuenta que la demanda ejecutiva se presentó más allá de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia dictada en el proceso declarativo, el mandamiento ejecutivo debe de notificarse al extremo pasivo personalmente, por aviso o conducta concluyente, lo que aún no ha sucedido por lo que no era menester correr traslado de la impugnación formulada.

CONSIDERACIONES

Para efectos de enfocar bien el asunto, debe decirse que en el escenario del proceso declarativo de restitución de inmueble que desemboca en la posterior ejecución se presenta una situación especial: con este proceso ejecutivo no solamente se persigue el pago de las sumas de dinero que se encuentran contenidas en la providencia definitiva adoptada en el proceso declarativo como

costas y agencias en derecho, sino también la ejecución directa de los montos provenientes del contrato de arrendamiento, último aspecto que es de relevancia para la impugnación formulada.

El primer punto a resaltar es que **toda decisión judicial debe fundarse sobre las pruebas que oportuna y regularmente son aportadas al proceso**, lo que se denomina principio de necesidad de la prueba contenido en el artículo 164 del Código General del Proceso, es decir, no basta con las meras afirmaciones de las partes o de sus dichos e interpretaciones, sino que necesariamente debe presentar un medio de convicción elemental que lleve a un grado de convencimiento del juez de la causa, tal respecto se ha dicho:

(...) Por regla general cada parte tiene la carga de probar sus afirmaciones, con las excepciones establecidas en la ley. Así se aplica desde el Derecho Romano, conforme a los aforismos «*onus probandi incumbit actori*», o sea que al demandante le incumbe el deber de probar los hechos en que funda su acción, y «*reus in excipiendo fit actor*», es decir que el demandado cuando excepciona o se defiende se convierte en demandante para el efecto de tener que probar los hechos en que funda su defensa¹.

En el proceso ejecutivo se aplica con mayor vehemencia tal postulado, pues el acreedor como titular o beneficiario del crédito insatisfecho debe inaugurar el juicio con el documento probatorio que contenga la obligación clara, expresa y actualmente exigible que permita concluir objetivamente de su lectura que proviene del deudor o su causante o es de aquellos manifiestos que la ley ha reconocido con mérito ejecutivo como regula el artículo 422 del Código General del Proceso, sobre los cuales, la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. acotó:

Que la obligación sea **expresa** significa que del respectivo título debe emerger con nitidez que ciertamente el cumplimiento de la prestación corresponda al ejecutado (...). La **claridad** (...) como requisito sustancial del título (...) [refiere a que] sea fácilmente entendible y que aparezcan inequívocamente señalados los elementos que componen la respectiva prestación, esto es, que (...) la prestación debida, la persona llamada a honrarla, el titular o acreedor de esta y (...) la forma o modalidad de cumplimiento de la obligación. (...) [Y] la obligación es **exigible** cuando puede cobrarse, solicitarse o [demandarse] su cumplimiento del deudor² (negrillas en texto original).

Entonces, sí el acreedor presenta prueba documental de su crédito que permite al juez valorar el contenido de la misma al punto de convencerse con razonada crítica que las obligaciones allí contenidas son claras, expresas y exigibles, debe necesariamente proceder a librar orden de apremio con la facultad oficiosa que le permite el artículo 430 del Código General del Proceso que, no es otra, la de emitir su decisión como legalmente corresponda, más allá de las indicaciones del demandante, llevando a que se ate la decisión inicial a la literalidad del título, pues si de su lectura objetiva -es decir, por cualquier persona más que el mismo juez- se derivan sendas interpretaciones subjetivas sencillamente tal documento o, más bien, la obligación como tal no resultaría ejecutable.

¹ Corte Constitucional. Sala Plena. Sentencia C-202 del 8 de marzo de 2005. Ponente: Jaime Araujo Rentería. Expediente D-5336.

² Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil. Sentencia del 12 de junio de 2020. Ponente: Ruth Elena Galvis Vergara. Expediente 11001-31-03-033-2017-00759-01.

Sí el juez se basa en explicaciones más bien introspectivas de cada sujeto procesal sin atender lo dicho en el documento no habría seguridad jurídica alguna porque sería la palabra de uno enfrentada contra la palabra del otro e incluso llevaría a que el juez caprichosamente diera una interpretación errónea de una situación aplicando indebidamente la ley.

Céntrese la atención en el contrato de arrendamiento que fue aportado desde la demanda inicial (pág. 15-19 cp.) como en la ejecutiva (pág. 12-16 pdf 01 cp. - 02EjecutivoAContinuación) porque sobre la renta reclamada ese es el título ejecutivo, documental que es el derrotero para determinar el contenido de la prestación reclamada y, que ciertamente es la biblia de la cual dependen ambas partes conforme el artículo 1602 del Código Civil.

En dicho documento obra un apartado en el que aparece que el «*valor del canon de arrendamiento [es de] tres millones doscientos mil pesos (\$3.200.000) por el periodo comprendido del ocho (8) de septiembre de dos mil doce (2012) hasta el ocho (8) de septiembre del dos mil trece (2013)*» y más abajo se colocó «*si el presente fuere renovado se hará de común acuerdo por las partes, el valor del canon de arrendamiento tendrá un incremento teniendo en cuenta los precios del mercado y negociación y acuerdo de las mismas, se hará por escrito previa presentación, estudio y aprobación de todas las garantías exigidas por el arrendador*».

De esas disposiciones de forma objetiva sencillamente se puede concluir que el canon de arrendamiento inicial era de \$3.200.000 en el primer periodo contractual, pero para su incremento ante la renovación de tal convenio debía hacerse de «*común acuerdo por las partes [sic]*», convenio que debía tener en cuenta los precios del mercado, reiterando que debía hacerse mediante negociación y obrar por escrito, pues así está en dicho documento.

Cuando se presentó la demanda ejecutiva, escenario natural para discutir estas cuestiones, el demandante pretendió cobrar un canon de arrendamiento por valor de \$4.450.000, sin que en ese escrito inicial explicará cómo llegó a calcular dicha cifra, por lo que, garantizándole su derecho al acceso a la administración de justicia, en vez de negarle de entrada su pretensión, se le inadmitió la demanda para que explicará tal situación como obra en auto del 07/10/2022 (pdf 03 - cp. - 02EjecutivoAContinuación), frente a lo cual es el documento de subsanación precisó: (i) que el último canon de arrendamiento fue por valor de \$4.450.000; (ii) que «*no hubo ningún acuerdo sobre el porcentaje del alza de arrendamientos*»; y (iii) «*tomó como referencia el valor del último canon de arrendamiento mensual que venían pagando los demandados*».

Sí no hubo acuerdo entre las partes ni mucho menos escrito alguno que lo contuviera, sencillamente hay que decirse que no se aportó el elemento de convicción suficiente para demostrar la pretensión, por lo que el cobro pretendido por el accionante se basa estrictamente en una interpretación subjetiva sin sustento probatorio alguno, por lo que el juez no debe seguir su cuerda argumentativa carente de evidencia y solo por la simple demostración empírica personal, eliminando el requisito formal de la expresividad y, con su paso, el de la claridad del título.

Ahora bien, partiendo de la hipótesis propuesta según la cual el último canon de arrendamiento pagado por los demandados fue de \$4.450.000 -como lo afirma el libelista recurrente- tampoco existe dicho alguno ni justificación de las razones por las cuales se llegó a ese monto ni en la demanda, ni en la subsanación ni siquiera en esta impugnación, pues sencillamente se dice que fue «*referencia*», pero no da razones de peso para haber llegado a tal cifra.

Sí el juez de la causa ejecutiva tuviera como ciertos los dichos del demandante sin mayor evidencia, entonces también podría tener ciertos los dichos de la

demandada cuando alegara pago o alguna otra exceptiva que destruyera las pretensiones, razón por la que, sin mediar prueba suficiente, ha de negarse lo pretendido, pues tampoco sería objetivo que se librara orden de apremio en función del contrato mismo persistiendo duda sobre su monto.

En consecuencia, estos argumentos son suficientes para confirmar la decisión recurrida, poniendo de presente que, a pesar de estar tal providencia enlistada como aquellas susceptibles de alzada en el numeral 4° del artículo 321 del Código General del Proceso, debe decirse que la causa ejecutiva es de mínima cuantía y, por tal razón, resulta improcedente el recurso vertical; en consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR el auto del 15/11/2022 (pdf 06 - cp. - 02EjecutivoAContinuación) por medio del cual se libró mandamiento ejecutivo de mínima cuantía y se negó orden de pago por los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO. NEGAR el recurso subsidiario de apelación por improcedente en razón a que esta causa se adelanta en única instancia desde su admisión.

NOTIFIQUESE(4),

| |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Estado No.15 del 18/04/2023 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria |
|--------------------------------------------------------------------------|

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ**

Firmado Por:
Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 818206675a07199a06a68dd9bad7fc7a85e2ecd962737b1bedba5314dc038353

Documento generado en 17/04/2023 03:11:03 PM

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

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