

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., doce (12) de mayo de dos mil veinte (2020)

Rad: 1100140030 17 2018 00073 00

En atención a lo dispuesto en el Artículo 278 del Código General del Proceso que señala que en cualquier estado del proceso el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: “n° 2 *Cuando no hubiere pruebas por practicar*”, procede este Estrado judicial a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso ejecutivo de la referencia impetrado por **ALVIDINA SINFOROSA CHAPARRO CANTOR** contra **ALEXANDER GARCIA GARCIA, WILSON GARCIA GARCIA y MANUEL ESPITIA.**

ANTECEDENTES

ALVIDINA SINFOROSA CHAPARRO CANTOR, a través de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva singular contra ALEXANDER GARCIA GARCIA, WILSON GARCIA GARCIA y MANUEL ESPITIA con el fin de que se librara mandamiento de pago, así:

Por la suma de \$ 5.739.272, oo por concepto del valor de dos (2) cánones de arrendamiento causados y no pagados durante el periodo comprendido entre el mes de diciembre de 2017 y enero de 2018, capital contenido en el contrato de arrendamiento del local comercial, título ejecutivo allegado como base de ejecución.

Por la suma de \$ 5.739.272, oo por concepto de clausula penal, correspondiente a dos cánones de arrendamiento, en atención a lo establecido en el artículo 1601 del Código Civil.

Por los cánones de arrendamiento causados a lo largo del proceso y hasta que se dicte sentencia o se entregue el inmueble, debidamente señalados por la parte interesada.

Repartida la demanda a este despacho, mediante proveído del 22 de febrero de 2018, se libró la orden de apremio por la suma solicitada en la demanda según consta a folio 17 del expediente.

Posteriormente el mandamiento de pago le fue notificado personalmente al demandado ALEXANDER GARCÍA GARCÍA el día 04/04/2018 de acuerdo con el acta obrante a folio 18 del expediente. Así mismo se tuvo notificado por conducta concluyente al ejecutado WILSON GARCÍA GARCÍA, conforme providencia vista a folio 54 de la presente encuadernación adiada 30/10/2018. Quienes dentro del término legal oportuno y por conducto de apoderado plantearon como Excepción de Mérito que el Contrato de arrendamiento no es plena prueba ni contiene una obligación cara y exigible, además de proponer la Inexistencia de la Mora.

Para sustentar su dicho se arguye que, si bien los demandados suscribieron el contrato de arrendamiento, este no hace plena prueba en virtud de la falta de notificación de la cesión y el endoso del contrato a todos los demandados, lo que a juicio de dicha parte le resta claridad y exigibilidad a la obligación reclamada. Que, al no prestar mérito ejecutivo esta circunstancia da paso a la formulación de la exceptiva de inexistencia de la mora. Sumado a lo anterior, arguyen que la arrendadora no es la propietaria legítima del local dado en arrendamiento que, si bien la ley permite arrendar cosa ajena, en el caso concreto la arrendadora no es poseedora legítima del inmueble.

Igualmente se intimó, por conducto de apoderado judicial, de manera personal el auto de apremio al ejecutado MANUEL ESPITIA, el 05/07/2018 según acta vista a folio 43, quien en oportunidad planteo como hecho Exceptivo “Cesión del contrato sin cumplimiento de los requisitos”, dado que no existió comunicación en dicho sentido que permitiera surgir a la vida jurídica los efectos del fenómeno de la cesión de contrato.

Corrido el traslado de las excepciones, la parte actora dentro del término concedido se opuso a las mismas.

CONSIDERACIONES

No se advierte en las presentes diligencias causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, igualmente se reúnen a plenitud los llamados presupuestos procesales ya que, en atención a la naturaleza del asunto y la cuantía, este Juzgado resulta competente para conocer del litigio, encontrándose los extremos procesales debidamente representados, quienes poseen capacidad plena e igualmente el libelo se presentó con el lleno de los requisitos legales.

En cuanto al tema medular controvertido se comienza por precisar que el proceso ejecutivo está instituido para que el acreedor obtenga mediante la intervención del Estado, el pago de obligación insatisfecha que emane de documento que provenga del deudor o de su causante y que devenga clara, expresa y exigible.

De entrada advierte el despacho que se abstendrá de analizar la excepción de “Contrato no es plena prueba”, la que se funda en la falta de cesión del contrato de arrendamiento base de esta ejecución y la de “Cesión de contrato sin cumplimiento de los requisitos legales”, lo anterior por haber sido dilucidado dicho tema por vía de recurso de reposición que fuera interpuesto contra el mandamiento de pago, el cual fue resuelto con providencia calendada 12/06/2019 vista a folio 27 del c3.

Dispuesto lo anterior, se procederá a examinar las manifestaciones que constituyen o expresan excepción, tales como que el contrato no presta mérito ejecutivo por la falta de claridad y exigibilidad de la obligación, y la de que la arrendadora no es propietaria ni poseedora legítima del bien dado en arrendamiento.

El mérito ejecutivo es la característica que permite ejecutar o exigir judicialmente la obligación contenida en un documento, contrato o título valor. Un documento tiene mérito ejecutivo cuando en caso de quebrantar la obligación en el contenida, se puede exigir su cumplimiento o pago por vía judicial.

Pertinente es traer lo que dispone el artículo 422 del Código General del Proceso:

“Título Ejecutivo. 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, (...)”

De lo anterior se concluye que toda obligación que expresamente conste en documento que constituya plena prueba, puede ser exigida coercitivamente, de allí que el documento que contenga dicha obligación y que pueda ser probado debidamente, presta mérito ejecutivo. Ahora, para que el documento preste mérito ejecutivo debe reunir los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad; además que debe provenir del deudor. La obligación es Clara cuando la prestación es fácilmente inteligible y debe entenderse en un solo sentido, Expresa cuando el crédito del ejecutante y la deuda del ejecutado están expresamente declarados, sin que sea necesario realizar suposiciones, y Exigible cuando la obligación es pura y simple, es decir, no esta sujeta a plazo o condición. No pudiéndose exigir aquella cuyo plazo de cumplimiento no ha vencido. Sumado a las características anteriores está la de que el documento que preste mérito ejecutivo debe provenir del deudor y no de otra persona.

Ahora, examinado el título ejecutivo_ Contrato de Arrendamiento_, tenemos sin lugar a dudas que el documento objeto de recaudo, aportado por la ejecutante, reúne los presupuestos consagrados en el artículo 422 C.G.P. véase que en el mismo se estipuló el pago, a cargo de los deudores-arrendatarios, de unos cánones de arrendamiento y la fecha en que debía efectuarse; así mismo se señaló como canon un valor determinado. Por último, destaca el despacho que al unisono los ejecutados reconocieron haber suscrito el contrato de arrendamiento tantas veces mencionado, es decir, no hay lugar a dudas que la acreencia que aquí se procura proviene de sus deudores.

En cuanto a la legitimación para exigir el precio del canon de arrendamiento y demás efectos del contrato, no cabe duda que este le compete única y exclusivamente a la aquí actora, por haber actuado en calidad de arrendadora. Su legitimación la da la condición o posición objetiva que posee dentro de la relación contractual, la que se evidencia en el contrato de arrendamiento que constituye título ejecutivo base de ejecución. Por tanto la aquí ejecutante se encuentra activamente legitimada para demandar de los arrendatarios-ejecutados – el cumplimiento de las obligaciones acordadas; así como la devolución de la cosa arrendada a la terminación del contrato.

Nuestro estatuto civil consagra la posibilidad de dar en arrendamiento bienes ajenos, Art 1974 Código Civil:

“... Cosas objeto de arrendamiento. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Respecto a la perturbación en el goce del inmueble dado en arrendamiento, sustentada en la restitución que ha de realizarse de dicho bien, dichos hechos de por sí no impiden el uso o goce de la cosa. Los actos de perturbación por cuenta de terceros, entiéndase aquellos ajenos a la relación contractual, llámese propietario del bien o no, no invalidan el contrato de arrendamiento; pero si pueden dar lugar a solicitar una disminución en el precio del canon de arrendamiento. Ahora, si como consecuencia de la perturbación el arrendatario es privado de parte de la cosa arrendada, que haga presumir que el arrendatario por ausencia de esa parte no hubiera arrendado, podrá solicitar que se termine el contrato de arrendamiento. Es decir, que en caso de que se pruebe la perturbación en el uso y goce de la cosa dada en arrendamiento, ello solo da lugar a la disminución del canon o a la terminación del contrato, según el caso, mas no a desconocer la existencia de la relación contractual.

Resulta claro que la parte pasiva no cumplió con su deber legal de demostrar, a través de los distintos medios probatorios, la falta de claridad y exigibilidad de la obligación reclamada que le restara mérito ejecutivo al documento báculo de la acción.

Entonces, siendo idónea la documental presentada para iniciar el trámite de la presente ejecución, no existiendo prosperidad de ninguna exceptiva que tienda a la finalización del proceso, ni de ninguna otra que deba ser oficiosamente declarada, resultado lógico es que se ordene seguir adelante con la ejecución, señalando condena en costas en contra de la pasiva.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar impróspera las exceptivas de “Contrato de arrendamiento no es plena prueba ni contiene una obligación cara y exigible, y la de Inexistencia de la Mora” propuesta por la pasiva. De conformidad con lo expresado en la parte considerativa de esta providencia .

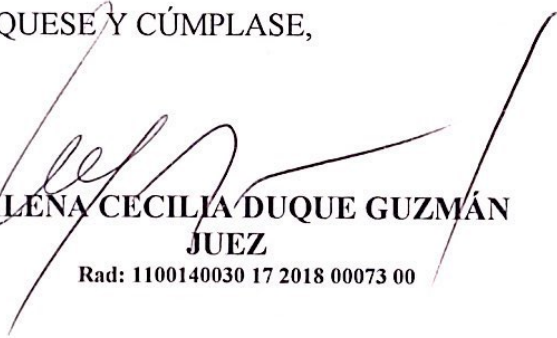
SEGUNDO. - Ordenar, seguir adelante la ejecución como se dispuso en el auto que libro mandamiento de pago.

TERCERO. - Decretar Avalúo y remate de los bienes que sean embargados y secuestrados o los que con posterioridad se llegaren a cautelar.

CUARTO. Ordenar Liquidación del Crédito en el presente asunto.

QUINTO. Condenar en costas a la parte demandada. Las que se tasaran por secretaría, señalando como Agencias en Derecho la suma de \$ 1.000.000,00 M/cte.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
JUEZ

Rad: 1100140030 17 2018 00073 00