

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE BOGOTÁ D.C.
(ACUERDO PCSJA18-11127 DE 12 DE OCTUBRE DE 2018)

Bogotá, D. C., mayo 28 de 2020

Proceso ejecutivo adelantado por la sociedad A.E. INMOBILIARIA LTDA. en contra de MILTON REYES, DIANA SANDOVAL y GRUPO ASESOR LATINOAMERICANO S.A.S. Radicado nro. 1100140030782017-00734-00
Actuación: sentencia anticipada.

ANTECEDENTES

A.E. INMOBILIARIA LTDA. formuló demanda ejecutiva en contra de GRUPO ASESOR LATINOAMERICANO S.A.S., MILTON REYES REYES y DIANA CAROLINA SANDOVAL RIVILLAS para que se librara a su favor mandamiento de pago por las sumas de dinero indicadas en el libelo. Como fundamento de su pretensión señaló que entregó a los demandados a título de arrendamiento el local ubicado en la Calle 53 nro. 28 -48 piso 1 de esta ciudad, pactando como canon de arrendamiento la suma de \$1.400.000 pesos moneda legal colombiana, la cual debía ser cancelada los cinco (5) primeros días de cada mes.

A la fecha de la presentación de la demanda la parte pasiva adeudaba la suma de \$21.822.500 pesos moneda legal colombiana, que corresponde a la renta de los meses de junio de 2016 a agosto de 2017, por lo que estima procedente el cobro de los cánones de arrendamiento debidos y la cláusula penal pactada, al tratarse de obligaciones claras, expresas y exigibles.

Por auto de 11 de septiembre de 2017 (fl.19 caud.1) el juzgado libró mandamiento de pago en contra de la parte ejecutada. La parte demandada se notificó de forma personal, presentando recurso de reposición contra el mandamiento de pago que fue resuelto de forma desfavorable. El único demandado que formuló excepciones de mérito fue el señor Milton Reyes Reyes. En su calidad de coarrendatario, advirtió que el incumplimiento del deudor impedía dar lugar a una

prorroga del contrato de arrendamiento, dado que el lapso de duración de este era de un (1) año.

En concepto del demandado, *“en el sentido del art. 1851 del C.C.”* (sic), no se debió haber permitido la extensión o prórroga del convenio, pues con ello se empeoró su situación personal, al tiempo que se desconoció el hecho de que se allanó a las pretensiones del proceso de restitución de inmueble adelantado en su contra ante el Juzgado 71 Civil Municipal de Bogotá. Adicionalmente, alegó haber cedido todas sus acciones dentro del GRUPO ASESOR LATINOAMERICANO S.A.S, por lo que considera cesaron sus responsabilidades frente a terceros.

La parte actora guardó silencio en el lapso para descorrer las excepciones presentadas y por auto de 17 de febrero de 2020 se abrió a pruebas el presente asunto, teniendo en cuenta la documentales aportadas al plenario.

Surtido el trámite de rigor, visto que no hay causal de nulidad que le impida desatar de fondo la cuestión planteada, reuniéndose a cabalidad los presupuestos procesales y habida cuenta que no hay más pruebas pendientes por practicar, de conformidad con el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso procede el despacho a dictar sentencia de fondo.

CONSIDERACIONES

El proceso ejecutivo reclama la presencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él, como lo señala el artículo 422 del Código General del Proceso. Las pruebas allegadas al expediente advierten la existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre la sociedad A.E. INMOBILIARIA LTDA, en calidad de arrendadora, el GRUPO ASESOR LATINOAMERICANO S.A.S., en calidad de arrendatario y los señores MILTON REYES REYES y DIANA CAROLINA SANDOVAL RIVILLAS, en calidad de coarrendatarios (cfr. fl.3-5).

En virtud del contrato citado, la sociedad demandante entregó a título de arrendamiento el local comercial ubicado en la Calle 53 nro. 28 -48 piso 1 de esta ciudad, con un plazo inicial de doce (12) meses y un canon de arrendamiento en cuantía de \$1.400.000 pesos moneda legal colombiana, que debía ser cancelado los cinco (5) primeros días de cada mes. Al tratarse de un contrato de arrendamiento de local comercial, su regulación está determinada por las normas aplicables a los establecimientos de comercio, artículos 516 a 524 del C.Co y en lo no previsto en estas disposiciones, por expresa remisión normativa del artículo 822

ibídem, por los principios que gobiernan la formación de los actos, contratos y obligaciones del derecho civil.

Ahora bien, el análisis del caso particular permite advertir que el título allegado cumple con las formas dispuestas por el Código de Comercio y el Código General del Proceso, pues el documento impone obligaciones, claras, expresas y exigibles, de carácter sinalagmático, cuya exigibilidad está determinada por el plazo pactado para satisfacer los cánones de arrendamiento. El contrato de arrendamiento contiene además una obligación clara y expresa, en la medida en que identifica plenamente y sin dificultades la naturaleza del vínculo contractual, el alcance, monto y demás elementos de la prestación, en función del goce de un inmueble a cambio de una contraprestación dineraria.

Además, la obligación resulta exigible, por cuanto se pactó el pago del respectivo canon dentro de los primeros 5 días de cada periodo mensual. Así, según lo previsto en el art. 870 del C.Co, en concordancia con el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, y los art. 422 y 430 del CGP., resultaba procedente librar el correspondiente mandamiento de pago.

Dicho lo anterior, frente a la única excepción de mérito planteada a cargo del coarrendatario Miltón Reyes el despacho considera que no le asiste razón. Ciertamente al terminar un contrato de arrendamiento lo procedente es la devolución del predio, pues la cosa se entrega a título de mera tenencia. No obstante, de no hacerlo, el acreedor cuenta con dos opciones: (i) ejercer la acción personal, solicitando la terminación del vínculo y obteniendo por esa vía la restitución de la cosa y eventualmente el pago de los perjuicios provenientes de la ilegal detentación; o (ii) ejercer la acción de dominio o acción de reivindicación, en el supuesto de que el arrendatario pretenda para sí mismo la cosa dada en arrendamiento. Así lo establecen los art. 2005 y 2006 del Código Civil y así lo ha reconocido la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en los siguientes términos:

"Es claro que una vez determinado que el contrato de arrendamiento terminaría (...) no habría lugar ni a su renovación ni a su prórroga y surgió en cabeza de los demandados la obligación de restituir el inmueble al demandante. De lo anterior se colige, sin asomo de duda, que el contrato de arrendamiento terminó definitivamente por el desahucio que con suficiente anterioridad los arrendatarios le presentaron al arrendador, por lo que no había lugar a prórroga de ninguna índole, sino a una situación post-contractual en la que los demandados estarían pendientes de cumplir con la restitución del inmueble, a tal punto que estipularon como sanción una suma de dinero que se causaría por cada día de retardo en el incumplimiento

de dicha obligación junto con la carga de seguir pagando el valor del canon de arrendamiento." (Se destacó)

Superado lo anterior, en puridad, le correspondía a la parte pasiva cancelar los cánones adeudados desde el momento de la celebración del contrato y hasta la fecha en que resultaré responsable del canon, pudiendo coincidir esta con la fecha de la restitución material del predio o inclusive con la fecha en que se haya declarado judicialmente la terminación del vínculo, sin que tal circunstancia estuviere probada en el plenario.

Ahora bien, la aparente aquiescencia de un arrendador en relación con la retención de la cosa por el arrendatario no debe entenderse, *per sé*, como una renovación o prórroga del contrato, pues conforme al art. 2014 del C.C. si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato tendrá derecho el arrendador para exigir la restitución "cuando quiera".

Más allá de lo anterior, lo cierto es que no existe en el plenario prueba alguna de la fecha de terminación del vínculo contractual, pues no se allegó la sentencia del proceso de restitución de inmueble que, en palabras del demandado, se adelantó ante el Juzgado 71 Civil Municipal de Bogotá, ni tampoco se acreditó la fecha cierta en que presuntamente terminó el vínculo. Lo único cierto que está acreditado, en este despacho judicial, es que se pretende la ejecución de los cánones comprendidos entre junio de 2016 a agosto de 2017 con base en un documento que, como quedó expuesto, ostenta la naturaleza de título ejecutivo y cuyo contenido se presume auténtico (cfr. art. 244 CGP).

Así, al tratarse de una negación indefinida de la parte actora respecto del no pago de los cánones de arriendo, se le releva de la prueba en los términos del artículo 167 del C.G. Del P. Es decir, resulta suficiente que el arrendador afirme que no se le han cubierto los rubros correspondientes a determinado periodo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto el arrendatario o demandado no presente prueba del hecho afirmativo de haber efectuado el pago; o que no le incumbe responsabilidad alguna. Ninguno de tales supuestos está acreditado en el expediente.

Ahora, la cesión de la acciones con las que contaba el deudor Milton Reyes Reyes en la sociedad GRUPO ASESOR LATINOAMERICANO S.A.S. no lo desligan de su responsabilidad, dado que visto el contrato de arrendamiento base de la ejecución se evidencia que el señor Reyes suscribió el convenio como persona

natural y no en calidad de representante de la persona jurídica ejecutada, por lo que es dable que le sea cobrada la suma que se adeuda a la inmobiliaria actora.

En este punto se debe tener en cuenta que el pago de la renta entre coarrendatarios tendrá el carácter de solidario, si así se pactó en el contrato de arrendamiento. Para ello basta ver la condición general primera del contrato de arrendamiento comercial (fl.3) que dispuso, en resumen, la solidaridad en el cumplimiento tanto de las prestaciones económicas como de la obligación de entregar el inmueble, de manera que a estos también los cobija el pago de rentas.

El legislador estableció la presunción de solidaridad a los negocios mercantiles, como es este caso, en el evento que existan o intervengan más de un deudor, pues dispuso en el artículo 825 del C. de Co. *"que en los negocios mercantiles, cuando fueren varios los deudores se presumiera que se han obligado solidariamente"*. La solidaridad pasiva también se estipuló en el artículo 1571 del Código Civil: *"el acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división"*.

Por las consideraciones expuestas lo procedente será seguir adelante con la ejecución.

Sin mayores consideraciones ulteriores, el Juzgado Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR imprósperas las excepciones de mérito formuladas por la parte pasiva, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

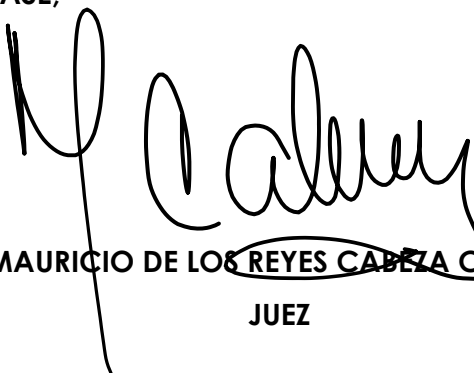
SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

CUARTO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Se señala como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.150.000). La secretaría de este despacho proceda de conformidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA
JUEZ

Proyectó: Alexandra Fonseca.