

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C. Veintiuno (21) de julio de dos mil veintiuno (2021)

REF: RAD: Ejecutivo No. 110013103041 2016 00243 00

Demandante: OSCAR HERNÁNDEZ RAMÍREZ

Demandado: JUAN EVANGELISTA HERNÁNDEZ RAMÍREZ

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

OSCAR HERNÁNDEZ RAMÍREZ, presentó demanda ejecutiva en contra del señor JUAN EVANGELISTA HERNÁNDEZ RAMÍREZ a fin de obtener el pago de la suma de \$107.140.460 por concepto de cánones de arrendamiento adeudados desde mayo de 2014, hasta mayo de 2016, respecto del establecimiento de comercio parqueadero las Flores, ubicado en la Carrera 115 No. 151 B-047 y/o Carrera 114 D No. 115-61 Suba-Almendros de Bogotá D.C., más los cánones que se causen en el curso del proceso mientras persista la tenencia del inmueble o se dicte sentencia; igualmente la suma de \$8.000.000 por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento base de la acción.

En el proceso ejecutivo de la referencia se libró mandamiento de pago el 28 de junio de 2016 en la forma indicada y se ordenó su cumplimiento dentro del término de 5 días siguientes a su notificación, concediéndole el término de 10 días para formular excepciones.

TRÁMITE PROCESAL

El demandado JUAN EVANGELISTA HERNÁNDEZ, en tiempo, a través de apoderado, manifestó en su defensa que en verdad el demandante le hizo firmar una

hoja en blanco, que utilizó para llenarla con el contrato de arrendamiento base del presente proceso; que el demandado es poseedor del inmueble desde el 5 de junio de 2009, sin reconocer dominio ajeno, por lo tanto, el contrato de arrendamiento no existe, por lo cual se opone a las pretensiones de la acción.

A continuación, se llevó a cabo la audiencia inicial de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P.:

-Interrogatorio al demandante JOSÉ OSCAR HERNÁNDEZ RAMÍREZ:

Afirmó que posterior a la presentación de la demanda, hicieron una conciliación conforme a la cual, se comprometió el demandado a hacer entrega del predio el 18 de abril de 2018 pero nunca cumplió; que él tomó su predio en arriendo para el funcionamiento de un parqueadero, pero se adueñó del predio injustificadamente; que el contrato de arrendamiento fue suscrito en 2012; que el demandado es su hermano; que tomó el predio, puso su huella en el contrato, e inició pagando los cánones y de un momento a otro no volvió a pagar; que el predio queda en Suba-Compartir, barrio Los Cerezos; que desconoce si la dirección que figura en el contrato es otra, pero el acuerdo con su hermano es sobre el inmueble acordado ubicado en Suba

-Interrogatorio al demandado JUAN EVANGELISTA HERNÁNDEZ RAMÍREZ:

Indicó que él firmó un documento sin leer lo que ahí decía, pero su hermano obró de mala fe porque él no celebró ningún contrato de arrendamiento, que fue constreñido por el socio de su hermano Daniel Eduardo Mahecha, que es un antisocial, es un tierrero, para firmar un contrato, por lo cual él enseguida formuló denuncia penal, por amenazas a su vida; que el año pasado le enviaron un montón de venezolanos a romperle todo; que ellos tienen unas escrituras falsas pero no son dueños de nada; que no puede salir del predio porque lo matan; que ahí está su trabajo; que en la conciliación su hermano dijo que le compraba el parqueadero pero nunca cumplió; que él tiene la posesión y ha pagado impuestos; que en ningún momento le hizo pago de cánones de arrendamiento; que él ocupa el inmueble desde 2010, entonces no sabe porque resultaron con un supuesto contrato de arrendamiento posterior

CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES: Revisado el plenario se establece que los elementos necesarios en toda relación jurídica - procesal para su plena validez se encuentran presentes; pues por la naturaleza y cuantía del asunto, así como por la calidad de las partes, la competencia se encuentra asignada a este despacho; los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y capacidad procesal,

y la demanda que dio génesis al proceso reúne los requisitos de forma que para el caso la ley exige.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

LA ACCIÓN:

Con la demanda génesis del presente asunto, se ejerce por el señor JOSÉ OSCAR HERNÁNDEZ RAMÍREZ, la acción ejecutiva singular, instituida por el artículo 422 y s.s. del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a obtener el cumplimiento de una prestación tutelada por la ley sustancial.

Atendiendo las orientaciones normativas del precepto en referencia, se sabe que, para la procedencia de esta clase de acción, es necesario que quien la promueve, presente con la demanda prueba documental de la existencia de la obligación reclamada, que provenga del deudor o su causante y que aquélla emerja de manera clara, expresa y exigible.

Como fuente de obligación a cargo del demandado JUAN EVANGELISTA HERNÁNDEZ, se aportó contrato de arrendamiento, suscrito entre las partes, el 1° de abril de 2012, en el que se pactó como precio del canon mensual la suma de \$4.000.000, pagaderos dentro de los primeros 5 días calendario de cada mes.

Desde el punto de vista formal, el contrato de arrendamiento aportado como fundamento de la ejecución, comporta la calidad de título ejecutivo, como quiera que contiene una obligación clara, expresa y exigible de pagar los cánones de arrendamiento cuyo pago se pretende a través de la presente ejecución.

Ahora bien; el demandado al replicar la demanda alega la inexistencia del contrato señalando para ello que fue obligado por el demandante a firmar un supuesto contrato de arrendamiento, pero que en verdad es poseedor del inmueble.

No obstante, a partir de elementales principios probatorios que rigen nuestro ámbito jurídico, tales como necesidad de la prueba y la carga de la prueba (arts. 164 y 167 del C.G.P.), correspondía entonces al demandado, probar de manera fehaciente los hechos alegados en su respuesta a la demanda. Sin embargo, revisado el proceso, surge de inmediato la carencia absoluta de medios de prueba que acredite los argumentos vertidos por el demandado.

Ahora, si bien se allegó acta de conciliación en donde el aquí demandante se obligó a condonar los cánones de arrendamiento causados y que se llegaren a causar hasta el 18 de octubre de 2018, lo cierto es que dicha condonación estaba supeditada a que se entregara el inmueble en la fecha allí indicada, sin que se diera cumplimiento a ello, al menos no hay prueba de ello dentro del plenario, amén que de acuerdo con lo afirmado por el ejecutante en el interrogatorio de parte, el inmueble a la fecha no le ha sido restituido y así lo ratificó el demandado.

En punto al argumento del apoderado de demandado, según el cual existe una presunta nulidad sustancial por figurar en el contrato una dirección del inmueble diferente a la indicada en los hechos de la demanda, vale recordar que la acción que aquí se adelanta no es un proceso de restitución de inmueble arrendado, sino un proceso ejecutivo para el cobro de cánones de arrendamiento indicados en la demanda, cuyo título ejecutivo es el contrato de arrendamiento aportado por el demandante.

Por tal razón, los argumentos de defensa en los alegatos de conclusión de la parte demandada no son de recibo, ni son materia de estudio en la presente acción como quiera que no logran desvirtuar la existencia de la obligación. No obstante, se centró la legación en indicar la falta de identidad en la dirección del predio indicada en el contrato y la relacionada en la demanda. Dicho aspecto, carece de relevancia en el marco de la presente acción por cuanto, como ya se indicó no se trata de un proceso de restitución ni de una acción posesoria, por lo cual, el tema a debatir debía girar en torno a la obligación de pagar cánones de arrendamiento, derivada del contrato de arrendamiento base de ejecución, con base en el cual se libró mandamiento ejecutivo, documento que no fue desvirtuado en el curso del proceso y que por reunir los requisitos de que trata el artículo 422 del Código General del Proceso permitió librar orden de pago.

En consecuencia, no habiéndose acreditado la extinción de la obligación, ya sea por pago o por algún otro medio, se ordenará seguir adelante la ejecución.

DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: Ordenar seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago.

SEGUNDO: Ordenar la práctica de la liquidación del crédito en la forma dispuesta por el artículo 446 del Código General del Proceso.

TERCERO: Decretar el avalúo y remate de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar, según fuere el caso.

CUARTO: Condenar a la parte demandada al pago de las costas procesales. Líquidense con base en la suma de \$4.000.000, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
JUEZ**