



**JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.

¡03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., Veintiocho de marzo de dos mil veintidós.

**RADICADO:** 11001-40-03-047-2019-00540-01  
**PROCESO:** EJECUTIVO POR SUMAS DE DINERO  
**DEMANDANTE:** MYRIAM CECILIA HERNANDEZ DIAZ  
**DEMANDADOS:** CENTRO CULTURAL EVOLUTION YOGA COLOMBIA S.A.  
**INSTANCIA:** SEGUNDA – APELACIÓN DE SENTENCIA

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia anticipada de primera instancia proferida el 17 de marzo de 2021, por el Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, en el asunto en referencia.

**I. ANTECEDENTES**

▪ **Pretensiones**

Myriam Cecilia Hernández Díaz a través de apoderado judicial demandó ejecutivamente al Centro Cultural Evolution Yoga Colombia SAS, con el fin de obtener orden de pago a su favor y en contra de la ejecutada, por las siguientes sumas de dinero:

- a) **\$64'776.760, 00**, por los cánones de arrendamiento causados entre enero a marzo de 2019.
- b) **\$25'910.704, 00**, por la cláusula penal pactada en el contrato.
- c) Por los cánones de arrendamiento causados a partir de **junio de 2019** hasta la sentencia.

▪ **Defensa**

La sociedad demandada formuló las excepciones de mérito de denominó: (i) ***"Inexigibilidad e inexistencia de la obligación que pretende ejecutarse"***, (ii) ***"Imposibilidad de pretender la terminación y cumplimiento del contrato"***, (iii) ***"Cobro de lo no debido - Pretensión de enriquecimiento sin justa causa"*** y (iv) ***"Pleito Pendiente"***, las cuales sustentó en que la obligación reclamada no es exigible porque el contrato se terminó el 31 de diciembre de 2018, debido a los incumplimientos de la arrendadora, por tanto, el inmueble se restituyó a finales del año 2018.

La excepción de pleito pendiente la fundamentó en que el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá tramitó otro proceso con el mismo objeto y pretensiones, por causa de los mismos hechos y entre las mismas partes, el cual terminó por desistimiento de las pretensiones, desencadenando en la renuncia de las pretensiones.

La demandante, al momento de descorrer las excepciones indicó: ***“No es cierto que el contrato hubiese terminado el 31 de diciembre de 2018 y mucho menos de manera unilateral dado que el desahucio no se hizo dentro del plazo previsto en la cláusula 2º del contrato de arrendamiento”***. En suma, no acepta el desahucio en la forma que lo realizó la arrendataria.

Agregó que el 20 de febrero de 2019 se llevó a cabo audiencia de conciliación entre la demandada Centro Cultural Evolution Yoga Colombia SAS y la sociedad mi Espiral SAS en su calidad de subarrendatario mediante el cual acordaron entregar el inmueble el 31 de mayo de 2019, lo que demuestra que el arrendatario se estaba lucrando de los arriendos pagados por el subarrendatario.

#### ▪ **Sentencia anticipada de primera instancia**

El Juzgado 47 Civil Municipal de Bogotá, mediante sentencia de fecha 17 de marzo de 2021, declaró no probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada, ordenando seguir adelante con la ejecución en los términos de la orden de pago, la liquidación del crédito y condenó en costas.

El *a-quo* despachó desfavorablemente las excepciones denominadas ***“Inexigibilidad e inexistencia de la obligación que pretende ejecutarse”*** y ***“Cobro de lo no debido - Pretensión de enriquecimiento sin justa causa”*** argumentando que el desahucio alegado por la demandada se hizo por fuera del plazo establecido en la cláusula segunda del contrato, en razón, a que, primero, la comunicación no se envió por correo certificado, y segundo, tampoco con la intención de no prorrogar, en tanto menos, se acreditó la representación de la persona que tuvo la intención de terminarlo, desatendiendo por completo lo previsto en los artículos 24 y 25 de la ley 820 de 2003, norma aplicable al caso en concreto, por remisión normativa del artículo 822º del Código de Comercio Colombiano.

Concretamente, señaló que la comunicación no fue enviada por correo certificado y tampoco tiene firma de recibido, por ende, no es posible establecer a ciencia cierta y sin ninguna duda razonable que efectivamente hubiese sido entregada a la demandante.

Adicionalmente, la pasiva no demostró la intención de no prorrogar el contrato como lo exige la norma y tampoco se cumplieron los requisitos del contrato de representación porque no se allegó el respectivo poder que facultara a los firmantes a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento en nombre y representación de la sociedad arrendataria.

A su vez, negó las denominadas "**Imposibilidad de pretender la terminación y cumplimiento del contrato y "Pleito Pendiente"**" argumentando que la demandada confesó que la casa fue abandonada el 31 de mayo de 2019. Además, la finalidad del proceso de restitución es devolver la tenencia del inmueble al arrendador y las indemnizaciones a que haya lugar, no el pago de los cánones adeudados o de las multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales pueden hacerse efectivos en un proceso de ejecución independiente si antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el artículo 306 y Numeral 7º del artículo 384 del Código General del Proceso.

#### ▪ **Apelación**

El recurrente básicamente reitera que las pretensiones del proceso adelantado por la demandante en el Juzgado 32 Civil del Circuito de esta ciudad, son las mismas que tiene el proceso de marras, citando las pretensiones 4 y 5 de la demanda: (iv) "*Que no se escuche a CENTRO CULTURAL EVOLATION YOGA COLOMBIA SAS a través de su representante legal durante el transcurso del proceso mientras no consigne a órdenes del juzgado o de la demandante el valor total de los cánones adeudados*" y (v) "*Que se condene al demandado al pago de la indemnización establecida en la cláusula quinta penal del contrato de arrendamiento, esto es, el equivalente a dos cánones vigentes al momento del incumplimiento*".

Lo anterior, implica una clara semejanza entre las pretensiones de la demanda de restitución y la sentencia cuestionada, en la cual se ordenó seguir adelante con la ejecución de los cánones de arrendamiento de los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2019 y la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento.

De otra parte, cuestionó la decisión de primera instancia señalando que el despacho no analizó el desistimiento de las pretensiones que hizo la demandante ante el Juzgado 32 Civil del Circuito, lo cual, a la luz de lo previsto en el artículo 314 *ejusdem*, no solo conlleva la renuncia de las pretensiones sino también a la del derecho y produce los mismos efectos que una sentencia de carácter absolutoria para el demandado como cosa juzgada.

Bajo este entendido el fallo absolutorio para el caso en concreto debe entenderse como aquel que declara probadas las excepciones propuestas, tendientes a demostrar que estamos ante un hecho superado por terminación del contrato de arrendamiento desde el 31 de diciembre de 2018 y en consecuencia NO hay lugar a declarar ningún tipo de incumplimiento por parte del arrendatario y por contera NO existe obligación alguna a ejecutar.

De idéntica manera se puede afirmar que tampoco se analizó la excepción propuesta de "*Inexigibilidad e inexistencia de la obligación que pretende ejecutarse*" al no ser analizado por el Despacho los argumentos tendientes a ponerle de presente los motivos por los cuales el contrato había sido terminado desde el año 2018; excepción que por cierto también se formuló

al interior del proceso que se adelantó ante el Juzgado treinta y dos (32) Civil del Circuito y que se reitera fuimos absueltos con el desistimiento de las pretensiones que realizó el demandante.

## II. CONSIDERACIONES

Como quiera que en este asunto están reunidos los presupuestos procesales, y en vista de que no está en tela de juicio la validez de la actuación; además, la competencia de este Despacho se limita a los puntos de controversia expuestos en la sustentación de la apelación, quedando vedados los temas que no hayan sido debatidos frente al fallo de primera instancia, como lo prevén los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso.

### ▪ La acción

La demanda incoada relaciona una acción ejecutiva de menor cuantía donde debe acreditar la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible que provenga del deudor o de sus causantes conforme al artículo 422 del Código General del Proceso, para demostrar su existencia se debe acompañar con el libelo genitor título ejecutivo.

En el asunto de marras se aportó como título ejecutivo el contrato de arrendamiento original celebrado el 1 de abril de 2010, entre Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A. como arrendador y Casa Chía S.A. como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 13 No. 97 – 24 de esta ciudad, con una renta mensual de \$6'750.000 MCTE por un término de un (1) año. Posteriormente, el contrato fue cedido, primero, a favor de la demandante el 4 de abril de 2013 y segundo, a favor de la demandada el 15 de septiembre de 2015.

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce un precio determinado, el precio puede consistir en dinero, llamándose renta cuando se paga de forma periódica y dentro de las obligaciones del arrendatario está la de pagar el precio o renta dentro del término estipulado en el contrato, el cual es ley para las partes intervinientes. La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años. (artículo 1973 y ss. del C.C.).

El contrato de arrendamiento se configura como título ejecutivo que sirve de fundamento para incoar el proceso ejecutivo que pretende que el arrendatario pague los cánones adeudados y si es del caso el de los servicios públicos dejados de pagar durante la ejecución del contrato, por lo que, no siendo tachado de falso el mismo presta mérito ejecutivo sin ningún tipo de requisito adicional y se puede exigir ejecutivamente las obligaciones derivadas de él dicho acomodamiento. Es más, no se requiere que el mismo contenga la anotación de que presta mérito ejecutivo, sino que ello sucede en virtud de la ley. (artículo 14 de la ley 820 de 2003).

El pilar sobre el cual se ha construido la acción ejecutiva ha sido el incumplimiento del extremo demandado de pagar sus obligaciones en la forma y términos acordados, por ende, le compete a este despacho judicial entrar a analizar tanto los supuestos fácticos, como los jurídicos y desde luego, con base en las probanzas existentes emitir la decisión que corresponda.

Entonces, si las excepciones como medio de defensa en el proceso de ejecución constituyen una avidez de declaración del deudor contra el acreedor, encaminadas a extinguir o modificar la obligación contenida en el título ejecutivo, por lo mismo, compete al Despacho resolver las excepciones objeto de apelación, pues el documento que sirve de base para la ejecución cumple las exigencias legales establecidas por el legislador para constituir título ejecutivo y constituye plena prueba contra el deudor a partir de la cesión contrato realizada el 15 de septiembre de 2015.

▪ **Caso concreto.**

El problema jurídico a resolver se contrae a determinar si en la situación objeto de estudio acertó el Juez *a-quo* al declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas: ***"Inexigibilidad e inexistencia de la obligación que pretende ejecutarse"*** y ***"Pleito Pendiente"***.

Al respecto de la primera excepción objeto de estudio, encuentra el despacho que la parte demandada más allá de tener la intención de acogerse a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento a fin de no prorrogar el mismo, su intención, por el contrario, fue darlo por terminado de manera unilateral a partir del 1º de enero de 2019, sin embargo, en el expediente no se logró demostrar que la comunicación del 9 de noviembre de 2018 por medio del cual Centro Cultural Evolation Yoga Colombia SAS notificaba a Myriam Cecilia Hernández Díaz, tuviese el efecto esperado, es decir, dar por terminado el contrato de común acuerdo a partir de la fecha mencionada.

Igualmente, tampoco se demostró que la comunicación hubiese sido enviada por correo certificado como exige la norma y mucho menos haber sido recibida por la demandante, en tanto menos, que Myriam Cecilia Hernández Díaz estuvo de acuerdo en dar por terminado el contrato en la fecha señalada, por ende, es claro que las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento continuaron vigentes hasta el 31 de mayo de 2019, fecha hasta la cual la sociedad arrendataria usufructuó el inmueble. (art. 24 y 25 ley 820 de 2003).

Es más, en cualquier caso, las obligaciones debieron continuar vigente mínimo hasta el 1 de abril de 2019 así se hubiese probado la concertación de no prorrogar el contrato, conforme a los preceptos legales enunciados para dar por terminado el contrato de forma unilateral por parte del arrendatario.

Al respecto de la segunda excepción objeto de estudio, encuentra el despacho que contrario a lo afirmado por el recurrente, el juez de primera instancia si analizó la diferencia que existe entre

las pretensiones del proceso de restitución y el ejecutivo, encontrando que las suplicas de uno y otro no son similares bajo ninguna circunstancia fáctica y legal.

Adicionalmente, el recurrente para sustentar la excepción acoge simplemente la pretensión 4 y 5 de la demanda de restitución, excluyendo las que anteceden sin justificación alguna.

En punto de la inconformidad del apelante, encuentra esta instancia que las pretensiones efectivamente no son similares por las siguientes razones.

En primer lugar, la pretensión 4º de la demanda de restitución más allá de ser un pedimento es un precepto legal creado por el legislador para este tipo de asuntos que implica una sanción para el demandado si no cumple con la carga ordenada, consistente en no ser escuchado en juicio, es decir, es una norma especial que de acuerdo a su contexto legal obliga a la demandada a consignar el valor de los cánones adeudados con el fin de no seguir en mora y poder entablar una defensa técnica, pues también tiene la opción de alegar que no debe los citados cánones, en cuyo caso deberá dejarlos a disposición del juzgado, más no ponerlos a disposición de la parte demandante. (núm. 4º art. 384 C.G.P.).

La demanda de restitución de tenencia por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, debe indicar las mesadas adeudadas o los demás servicios a cargo del arrendatario, de manera que se tenga claridad de las prestaciones insolutas a cargo del inquilino, de manera que si el inquilino no atienden oportunamente estas acreencias, el arrendador podrá demandar la restitución del bien por mora en el pago, más no cobrar los cánones, a menos que efectivamente se deban, situación que no ocurre en este caso en particular y por ende, se hizo en proceso separado<sup>1</sup>.

Si la demanda se funda en mora en el pago, el demandado no será oído en el proceso si no acredita haber cancelado los cánones o las demás prestaciones a su cargo que el demandante hubiese señalado como adeudados; con tal fin, si el demandado no ha pagado o ya lo hizo pero no tiene como probarlo, debe consignar nuevamente los cánones en la cuenta de depósitos del juzgado, lo cual implica que en ningún caso se trata de pagar lo que indique el arrendador, a menos que efectivamente se encontrase en mora.

De otra parte, se tiene que los cánones consignados para que el demandando pueda ser oído, cuando la demanda se funda en la mora en el pago, serán entregados inmediatamente al demandante, a menos que el arrendatario alegue no deberlos, en cuyo caso se retendrán hasta la terminación del proceso, por ende, la excepción aquí planteada es propia del proceso de restitución, pues correspondía a ese escenario demostrar que el contrato de arrendamiento se encontraba terminado con anterioridad a la demanda.

Así las cosas, si bien cierto en la pretensión 5º de la demanda de restitución se pidió condenar al demandado al pago de la indemnización establecida en la cláusula quinta penal del contrato

---

<sup>1</sup> Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos Sexta Edición. Editorial Temis. Ramiro Bejarano Guzmán.

de arrendamiento y ello también es permitido en el proceso ejecutivo, no es menos cierto que según la naturaleza del proceso de restitución de inmueble arrendado, dichos rubros solo pueden ser cobrados una vez se declare terminado el contrato y se ordene el lanzamiento, por ende, es una pretensión natural del proceso ejecutivo, pues existen casos de la vida real en los cuales aún con sentencia de lanzamiento el inquilino continúa usufructuando el inmueble arrendado. (art. 384 C.G.P.).

En conclusión, la diferencia entre las pretensiones enfrentadas en virtud de la excepción formulada radica en la naturaleza de cada evento judicial, tan claro resulta lo anterior, que el proceso de restitución es meramente declarativo, puesto que se contrae únicamente a obtener la terminación del contrato por sentencia judicial como lo prevé el artículo 2008 del Código Civil Colombiano.

Por otra parte, el proceso ejecutivo lo que busca es *per se* ejecutar las obligaciones emanadas del contrato bien sea durante su ejecución o hasta su eventual terminación, por ende, se trata de un proceso de ejecución.

Así las cosas, es claro que pertenecen a clases de procesos diferentes, pretensiones y contextos diferentes teniendo como única fuente y semejanza el contrato de arrendamiento.

Finalmente, en lo que tiene que ver con la renuncia de las pretensiones dentro del proceso de restitución elevada de conformidad con lo previsto en el artículo 314 del Código General del Proceso, si bien es cierto el juez de primera instancia no analizó el tema de manera rigurosa, también es cierto que por sustracción de materia tal debate no cabe porque el inmueble arrendado fue entregado el 31 de mayo de 2019 y, la solicitud de terminación por desistimiento se dio el 15 de octubre de 2019, es decir, con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento por vía de hecho, lo que en todo caso demuestra, que la renuncia a las pretensiones dentro del proceso de restitución no tiene injerencia dado que para el momento que aconteció el inmueble había sido entregado al arrendador.

En suma, se confirma la decisión de primera instancia por ajustarse a derecho.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia anticipada de primera instancia proferida el 17 de marzo de 2021.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte ejecutada, incluyendo la suma de \$1'500.000.00, como agencias en derecho de esta instancia. (inciso final artículo 4° del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 2016 del C. S. de la Jud.).

**TERCERO: DEVOLVER** las diligencias al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

  
**LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. <sup>30</sup>  
hoy 29 MAR 2022

  
PABLO ALBERTO JELLO LARA  
Secretario