

**JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**  
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.  
[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co) – Teléfono 2820261

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

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**RAD. No.: 111001310300320190046200**

Agotado en legal forma el trámite dentro del presente proceso ejecutivo interpuesto por **ORLANDO SOSA BELLO** contra **JOSE ISRAEL MAHECHA GARZON** procede el Despacho a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del Artículo 278 del Código General del Proceso.

**1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES**

**1.1.** El señor **ORLANDO SOSA BELLO**, a través de apoderado judicial, instauró demanda en contra de **JOSE ISRAEL MAHECHA GARZON**, para que se librara orden de pago a su favor por: i) cada uno de los cánones de arrendamiento desde el pasado septiembre 1 de 2008 hasta el canon del 1 al 15 de junio de 2017, equivalentes en total a \$148.636.959,00 MCTE.<sup>1</sup>; ii) la suma de \$2.400.000,00 por concepto de clausula penal pactada por las partes (clausula 18° contrato de dos cánones de arrendamiento vigentes a la fecha de incumplimiento (1° de septiembre de 2008); iii) por la costas y gastos de este proceso, en caso de ser condenado el demandado.

**1.2.** Como hechos que sustentan las pretensiones, señaló el ejecutante lo siguiente:

**1.2.1.** El 1 de junio de 2008, el demandante en calidad de arrendador y el demandado como arrendatario suscribieron un contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la avenida 1° de Mayo No. 69B-47 Primer Piso Local 2 de la ciudad de Bogotá.

**1.2.2.** El demandado **JOSE ISRAEL MAHECHA GARZON** hizo entrega del inmueble el día 15 de junio de 2017.

**1.2.3.** El valor del canon pactado fue la suma de \$1.200.000, 00, según la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.

**1.2.4.** Las partes acordaron que en caso de incumplimiento del contrato la parte que incumplía pagaría clausula penal, y como en este caso los arrendatarios incumplieron con el pago de los cánones están obligados a dicho pago.

**1.2.5.** El demandado dejó de cancelar los cánones de arrendamiento a partir del 1 de septiembre de 2008.

**1.2.6.** Según clausula segunda del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes no se acordó el cobro del impuesto del IVA sobre el canon de arrendamiento.

<sup>1</sup> Ver numeral 1.1. de auto que libró mandamiento de pago, donde se discriminan cada uno de los cánones de arrendamiento cuyo pago persigue el extremo actor (fl.38 c.1.).

## 2. TRAMITE PROCESAL

2.1. Previo estudio de la demanda, mediante auto de fecha 6 de agosto de 2022 (fl. 25, c-1), se inadmitió el presente asunto, para que se corrigieran los yerros allí indicados.

2.2. Subsanada la demanda, se libró orden de pago el día 21 de agosto de 2019 (fl. 38, c-1).

2.3. El demandado se notificó personalmente por conducto de apoderado judicial (fl. 50, c-1), que se opuso a las pretensiones enlistadas de la 1 a la 88, alegando que "...se canceló en su debido momento y se encuentra prescrito artículo 166 del c.c. al día de hoy..." y frente a las pretensiones 89 al 106 "...se canceló y se demostrará testimonialmente su pago..." (Sic) y propuso, medios exceptivos que tituló como "COBRO DE LO NO DEBIDO" (Sic), indicando que la demanda es temeraria, por lo que se presentó denuncia penal en la *Fiscalía General de la Nación* en contra de *Orlando Sosa Bello*, en cuanto de manera inexplicable, el actor manifestó que *Edgar Mahecha Garzón*, canceló los meses de julio y agosto de 2008, y ha aseverado que dejó de cancelar 105 meses de arriendos con sus respectivos incrementos; lapso temporal durante el cual nunca efectuó ningún requerimiento, a través de carta por correo certificado para exigir perentoriamente el cumplimiento del contrato de arrendamiento, resultando insólito, extraño y singular que en la ciudad de Bogotá un arrendador deje de pagar 8 años y nueve meses de arriendo.

Expuso que su representado le hizo saber que su hermano EDGAR MAHECHA GARZON, quien era arrendatario del local comercial número 2, cancelaba mes a mes los arriendos, en algunas ocasiones lo hacía en compañía de sus hermanos; o cancelaba al empleado en la prendería que estaba ubicada en el local número 1, de manera que una persona que se dedica al negocio de prendería es muy exigente en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias.

Arguyó que obra documento fechado 7 de enero de 2017 dirigido a EDGAR MAHECHA, ELIZABETH TEQUIA BARRERO, LUZ MILA MAHECHA GARZON Y JOSE IRRAEL MAHECHA GARZON "Ref. Contrato de arrendamiento inmueble AV. Primero de Mayo No. 69B 47 Primer Piso Local 1." *Por medio de la presente les solicitó se sirvan hacer entrega del bien inmueble mencionado en la referencia, el cual fue arrendado a ustedes mediante contrato firmado el día 24 de junio de 2008.*

*Lo anterior teniendo en cuenta el reiterado incumplimiento de la cláusula segunda del contrato, donde dijo que el canon de arrendamiento es mensual y que los arrendatarios pagaran anticipadamente al arrendador, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. De igual forma por el también reiterado incumplimiento a la cláusula séptima donde dice que "...los arrendatarios pagaran oportunamente y totalmente los servicios públicos a su cargo, al arrendador desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del inmueble".*

*Es de recordarles que a enero 4 de 2017 por concepto de arrendamientos están adeudando la suma de \$ 21.144.000 y por concepto de servicios públicos adeudan \$1.979.000*

*Haciendo uso del derecho que la Ley, cláusula décima tercera y demás cláusulas del contrato me conceden, doy por terminado el contrato de arrendamiento y les solicito la restitución del bien inmueble...” (Sic).*

Alegó que en el primer semestre de 2017 el señor EDGAR MAHECHA GARZON, realizó al señor ORLANDO SOSA BELLO, abonos, y para entregar el local arrendado se hicieron presentes los señores JOSE ISRAEL MAHECHA GARZON, EDIZABETH TEQUIA BARRETO Y LUZ MILA MAHECHA GARZON para saber además, cuál era el valor entre EDGAR MAHECHA GARZON y el señor ORLANDO SOSA BELLO, hicieron cuentas y establecieron que debía a EDGAR MAHECHA, la suma de cinco millones ochocientos mil pesos (\$5.800.000,00) y para asegurar el arrendador exigió se firmara una letra de cambio pagadera máximo a sesenta días.

**2.4.** Por auto de fecha 2 de diciembre de 2020 (fl. 83 c-1), se corrió el traslado de las excepciones formuladas por el término legal a la parte actora, quien frente a las excepciones 1 a la 88 indicó que no son ciertas, en cuanto si bien del demandado advierte que se opone porque se cancelaron en su debido momento y se encuentran prescritas a voces de lo normado en el artículo 166 del c.c., no aportó ningún tipo de soporte relacionado con el pago de esos cánones de arrendamiento y que no sabe a qué se refiere cuando indica que se encuentra prescrita a voces del artículo 166 c.c. en cuanto esa norma se refiere al mutuo consentimiento-separación de cuerpos.

Frente al documento suscrito por el demandante y aportado por el demandado, donde aquel indica en inciso 3 que *“es de recordarles que a enero 7 de 2017 por concepto de arrendamientos está adeudando la suma de \$21.144.0000,00 y por concepto de servicios públicos adeudan \$1.979.000,00”* si están aceptando ese documento escrito por el poderdante, eso quiere decir que las cuotas anteriores a esa fecha están pendientes por pagar; y es posible que lo que pudo haberles comentado fue que están pendientes saldos y cuotas de canon de arrendamiento.

De cara a las excepciones 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, señaló que no es cierto que las hubiese pagado e incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, pues normalmente cuando un arrendador realiza un pago de canon de arrendamiento el arrendatario le consigna en la cuanta al arrendador y este le entrega un comprobante de pago.

Frente a la excepción 107 a partir de la cual el demandado se opone a la cláusula penal porque ha incumplido, señaló que el mismo demandado en su contestación hace alusión a un documento emitido por el demandante a partir del cual dice que no está debiendo todo ese dinero, lo cual quiere decir que no tiene a paz y salvo sus obligaciones contractuales respecto de los cánones de arriendo y concluyó que se opone a pago de costas y gastos procesales porque serán el resultado de la sentencia que se profiera.

**2.5.** No habiendo pruebas que practicar, mediante auto del 20 de abril de 2021 (fl. 90), se denegaron las testimoniales de *Edgar Mahecha Garzón, Elizabeth Tequia Barreto, Luz Mila Mahecha Garzón, Angie Jhaneiby Canizales Mahecha, Julián Andrey Agudelo, Nydia Yolima Bautista Medina y Jhon Stive Mahecha Garzón solicitada por la parte demandada* (fl. 72 y reverso) por resultar superfluas según artículo 168 del C.G. del P. (fl. 72 y

reverso) y se ordenó dictar sentencia anticipada conforme lo previsto en el artículo 278 del C.G.P.

### 3. CONSIDERACIONES

Se observa en el caso *sublite* que concurren cabalmente los denominados presupuestos procesales, de tal suerte que no aparece reproche por hacer desde este punto de vista, como tampoco en torno a la validez de lo actuado, más aún cuando las mismas partes no realizaron recriminación alguna en relación al procedimiento ni al proceso, en virtud de lo cual considera el Despacho puede pronunciarse de fondo.

De conformidad con el artículo 422<sup>2</sup> del Código General del Proceso, el Juez debe constatar la concurrencia de los requisitos de exigibilidad, claridad y expresividad de los documentos que contengan obligaciones que constituyan plena prueba contra el deudor. Es por ello, que quien acude a la administración de justicia, debe exhibir una unidad documental que provenga del deudor con valor de plena prueba en su contra, y, que sea contentiva de una obligación clara, expresa y exigible; de manera que demostrada la existencia de una obligación con estas características a la que solo le falta el cumplimiento el cual se pretende con la orden judicial.

Frente a los requisitos enunciados en el artículo en mención, esto es, expresa, clara y exigible, la jurisprudencia nacional ha indicado: *"1. Que la obligación sea expresa, significa que del respectivo título debe emerger con nitidez, que ciertamente el cumplimiento de la prestación corresponda al ejecutado, bien porque la haya aceptado en el respectivo documento, se le haya impuesto en la sentencia o providencia que se ejecuta o porque innegablemente haya confesado su obligación en el interrogatorio de parte extraprocesal.*

*2.2. Que sea clara, significa que sea fácilmente entendible, de donde aparezcan inequívocamente señalados los elementos que componen la respectiva prestación, esto es, que, sin necesidad de elaboradas disquisiciones, o diligenciamientos probatorios adicionales se pueda determinar: la prestación debida, la persona llamada a honrarla; el titular o acreedor de esta y, por último, la forma o modalidad de cumplimiento de la obligación.*

*2.3. La exigibilidad establece en el título cuando puede cobrarse, solicitarse o demandar su cumplimiento por el deudor; la exigibilidad, en otras palabras, debe verificarse si se ha cumplido alguna de las modalidades de condición, plazo o modo o si se trata de la ejecución de una obligación pura y simple"<sup>3</sup>.*

---

<sup>2</sup> **ARTÍCULO 422. 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

<sup>3</sup> Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, Auto de fecha 09 de febrero de 2022; exp. 11001310301620210009801; M.P. Iván Darío Zuluaga Cardona.

En el *sub examine* la parte actora aportó como documento báculo de la acción "contrato de arrendamiento de local comercial" suscrito por Orlando Sosa como "arrendador" y Edgar Mahecha Garzón, Edizabeth Tequia Barreto Garzón, y Luz Mila Mahecha Garzón y José Israel Mahecha Garzón como "arrendatarios" el pasado 24 de junio de 2008, respecto del bien inmueble ubicado en av. Primero de mayo No. 69B 47 primer piso local 1, documental debidamente aportada con la demanda que presta merito ejecutivo y de cuyo clausulado se extrae:

*"Segunda-Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de \$1.200.000(un millón doscientos mil pesos mcte.) que los arrendatarios pagarán anticipadamente al arrendador, en la casa comercial Super Star dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes (...)"*

*Cuarta. - Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 1 año contado a partir del 1 de julio de 2008. No obstante, lo anterior el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por períodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra parte su decisión de terminar este contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en artículo 518 del C. de Com.*

**Décima tercera: el incumplimiento de los arrendatarios a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que el elija: a) declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente) exigir y perseguir a través de cualquier medio judicial o extrajudicialmente, al arrendatario el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este contrato.**

**Decima sexta: Merito Ejecutivo: Los Arrendatarios declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este contrato presta merito ejecutivo para exigir de los arrendatarios y a favor del arrendador el pago de i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por los arrendatarios, ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de los arrendatarios de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato,(iii) las sumas causadas y no pagadas por los arrendatarios por concepto de servicios públicos del inmueble, cuotas de administración, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por los arrendatarios; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de los arrendatarios hecha por el arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por los arrendatarios con la presentación de los respectivos recibos de pago.**

*Parágrafo: Las partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este contrato tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales".*

**Décimo octavo- Clausula Penal: en el evento de incumplimiento cualquiera de las partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este contrato, la parte incumplida deberá a la otra parte la suma equivalente a dos cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena...** (Subrayas y negrillas fuera del texto).

En el anterior orden de ideas, revisado el contrato de arrendamiento, se observa que fue expedido en la ciudad de Bogotá, encontrándose de igual forma el canon de arrendamiento y su vigencia, fungiendo como arrendadores **EDGAR MAHECHA GARZON, EDIZABETH TEQUIA BARRETO, LUZ MILA MAHECHA GARZON, y JOSE ISRAEL MAHECHA GARZON**, este último contra quien se dirige la demanda. Así las cosas, no se avizora por parte del Despacho reparo alguno, que pueda poner en entredicho la validez y eficacia del documento aportado como báculo de la ejecución; la misma fue presentada en tiempo con la demanda, reúne plenamente los presupuestos de las normativas señaladas precedentemente y no fue tachada de falsa en su debida oportunidad, con lo cual será tomada en cuenta para la decisión que se está profiriendo.

Razón por la cual, ha de señalarse desde ya que la ejecución a que aquí se aspira saldrá avante parcialmente, a pesar de que una de las excepciones propuestas prosperará, de acuerdo con las siguientes reflexiones.

De la revisión del referido documento aportado como báculo de la acción, se observa que el mismo cumple con todas las exigencias legales, por lo que procede a estudiar en primer lugar la excepción de mérito documentada por el extremo ejecutado denominada "*prescripción*" fundamentada en que han transcurrido más de cinco años de que trata "*el artículo 166 del C.C.*" (Sic.).

Luego, se tiene que el actor pretende la ejecución de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses desde el pasado septiembre 1º de 2008 hasta el canon del 1º al 15º de junio de 2017, equivalentes en total a \$148.636.959, oo Mcte.

Pretensiones frente a las cuales el demandado alegó la prescripción extintiva de los cánones de arrendamiento desde el 1 de septiembre de 2008 hasta el 1 de diciembre de 2015, enlistados en las pretensiones de la 1 a la 88.

Exceptiva que recoge nuestra legislación sustancial en su artículo 2535 que establece que los requisitos para que se extingan las acciones y derechos ajenos exigen solamente cierto lapso durante el cual no se hayan ejercido las mismas. A su turno, el artículo 2513 *ibídem*, indica que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, de forma que el Juez no puede declararla de oficio; y en relación con la acción ejecutiva, el Art. 2536 de la codificación civil sustantiva reza que la misma prescribe en cinco (05) años. Siendo dable inferir, en se orden, que, al tiempo de presentación de la demanda, 9 de mayo de 2019, se encontraba configurada la prescripción respecto de los cánones de arrendamiento de los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014; ello en cuanto a la fecha de presentación de la demanda ya había transcurrido el lapso temporal de cinco (5) años que viene de comentarse.

Por otra parte, en relación con los cánones de arrendamiento subsiguientes cuya prescripción se reclamó (año 2015- pretensiones 89 -106), no se demostró tal fenómeno extintivo, en cuanto, tanto para ese período como para el restante, aplicó la interrupción de la misma, incluso a partir de 1 de junio de 2014, dado que se insiste, la prescripción operó hasta el canon del 1 de mayo de 2014.

Ello, a voces de lo establecido en el Art. 94 del C. G. del P. que establece en lo pertinente que "*la presentación de la demanda interrumpe el termino para la*

prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado”, de tal manera que para que se configure la interrupción de la prescripción respecto de las obligaciones ejecutadas, desde la fecha de presentación de la demanda, la notificación al extremo pasivo del auto que libró mandamiento de pago en su contra debió haberse surtido dentro del año ulterior, contado a partir del día siguiente de su notificación por estado a la parte demandante.

Por lo que, descendiendo al *sub examine* se tiene que mandamiento de pago fue proferido el pasado 21 de agosto de 2019, notificado por estado 110 de 22 de agosto de 2019, de ahí que como termino máximo con que contaba la parte demandante para notificar a su contendor sería hasta el 22 de agosto de 2020, con el fin de surtir los efectos de la interrupción que trata el artículo antes mencionado; no obstante, aquí sí se cumplió dentro del año dicha notificación, ya que el ejecutado se notificó personalmente el 18 de diciembre de 2019.

De manera que si el Art. 2536 del C. C. reza que “*La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años y la ordinaria por diez (10)*”; de una revisión del título ejecutivo aportado, así como de las pretensiones y hechos descritos en la demanda, es dable concluir que al tiempo de presentación de la demanda se encontraban prescritos los cánones de arrendamiento de los años 2008 (cánones de septiembre-diciembre, que solo los reclamados en esta demanda), 2009 (cánones de enero a diciembre), 2010 (cánones de enero a diciembre), 2011 (cánones de enero a diciembre), 2012 (cánones de enero a diciembre), 2013 (cánones de enero a diciembre), y los cánones de enero 1 a mayo 1 de 2014, esto es, que operó la prescripción extintiva que viene de comentarse **desde el 1º de septiembre de 2008 hasta el 1º de mayo de 2014**, enlistados en las pretensiones de la demanda 1 a las 69, tal como se encuentran consignadas en mandamiento de pago.

Por consiguiente, operó la interrupción de la prescripción de las obligaciones suscitadas a partir del 1 de mayo de 2014, sobre las que se dispondrá a seguir adelante la ejecución, conforme se reclama en el libelo de la demanda y se ordenó en mandamiento de pago.

En ese orden, dado que el Despacho halló demostrada la prescripción de las obligaciones por cánones de arrendamiento, desde el **1º de septiembre de 2008 hasta el 1º de mayo de 2014**, no hay lugar a realizar análisis adicional sobre las mismas, de cara al pago que sobre esos cánones alega el demandado como sustento de la otra exceptiva de pago propuesta y que denominó “*cobro de lo no debido*” (Sic).

Y, en punto de esa otra excepción propuesta de “*pago de lo no debido*”, respecto de los cánones de arrendamiento frente a las cuales no opera el fenómeno prescriptivo (desde el 1 de junio de 2014 hasta el 15 de junio de 2017 -pretensiones 70 a la 106-), se tiene que la excepción planteada no tiene vocación de prosperar, por cuanto si bien el demandado alega un pago de esos cánones, no allegó ninguna probanza que dé cuenta de eso, ya que solo se limitó a indicar en la contestación de la demanda que se opone al cobro de las mismas “*por cuanto se canceló*” (Sic); sin sustento alguno que lo acredite.

Memórese que de acuerdo con lo previsto en el artículo 1625 del Código Civil, el pago es una forma de extinguir total o parcialmente una obligación y consiste en la prestación de lo que se debe.

De modo que, las simples alegaciones de los ejecutados resultan ser insuficientes para cimentar su excepción y como consecuencia de ello, se mantienen las obligaciones claras, expresas y exigibles contenidas en el contrato de arrendamiento base de ejecución, se itera, desde el 1 de junio de 2014 hasta el 15 de junio de junio de 2017; y es que la documental que aporta el ejecutado visible a folio 81 reverso, donde el arrendador ejecutante reclama la entrega del bien por incumplimiento del contrato, en el que se describe "...es de recordarles que a enero 4 de 2017 por concepto de arrendamientos están adeudando la suma de \$ 21.144.000 y por concepto de servicios públicos adeudan \$1.979.000.000..." no da cuenta fehacientemente, como lo pretende hacer ver el demandado, de una inexistencia de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por el contrario, a partir del mismo se refleja que se dejaron de pagar los cánones que anteceden a esa fecha, y que coinciden con los reclamados en la demanda.

Igualmente, se tiene que, si bien el demandante a efectos de acreditar el alegado pago solicitó las pruebas testimoniales de los señores *Edgar Mahecha Garzón, Elizabeth Tequia Barreto, Luz Mila Mahecha Garzón, Angie Jhaneiby Cantizales Mahecha, Julián Andrey Agudelo, Nydia Yolima Bautista Medina y Jhon Stive Mahecha Garzón* solicitada por la parte demandada (fl. 72 y reverso), las que se denegaron a través de auto del 20 de abril de 2021 (fl. 90), por resultar superfluas según artículo 168 del C.G. del P. (fl. 72 y reverso); avizorándose en efecto una carencia de prueba escrita que dé cuenta del mentado pago, lo que de suyo constituye indicio grave de inexistencia de dicho acto, a voces de lo normado en el artículo 225 del C.G. del P. que a la letra reza que "...cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o **el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito**, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión..." (Sic).

Motivos por los cuales, se procedió con el rechazo de los correspondientes testimoniales por superfluas, a voces de lo normado en el artículo 168 C.G. del P. y es que, según lo predica el Artículo 1757 del c.c. "*incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta...*" (Sic) y el demandado debía arrimar en principio, al proceso, pruebas documentales que dieran cuenta de este acto.

Bajo estas premisas y, con la evidente carencia probatoria que respalde las afirmaciones del ejecutado, se declarará impróspera esa exceptiva, con apoyo en la reiteración jurisprudencial que sobre el particular ha efectuado la H. Corte Constitucional: "*Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil se han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: "onus probandi incumbit actori", al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; "reus, in excipiendo, fit actor", **el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa**; y "actore nom probante, reus absolvitur", según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de la acción"*"<sup>3</sup> (Resaltado por el Despacho).

Y en esa medida, se infiere el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento cuya prescripción no se verificó, desde el 1 de mayo de 2014 hasta el 15 de junio de 2017, siendo dable dar aplicación a la cláusula penal pactada en clausulado décimo octavo del contrato de arrendamiento, descrito líneas atrás.

Además de lo expuesto, se debe indicar que el contrato de arrendamiento soporte de la ejecución reclamada, no fue tachado de falso y fue suscrito por el ejecutado como arrendador-deudor solidario; luego entonces, se presumen auténticos conforme a las reglas del Estatuto Mercantil y el artículo 244 del Código General del Proceso.

Consecuencia de lo anteriormente dicho, encontrada probada la excepción de prescripción respecto de los cánones de arrendamiento **desde el 1º de septiembre de 2008 hasta el 1º de mayo de 2014**, e impróspera dicha prescripción frente al período restante del **-1 de junio de 2014 hasta el 15 de junio de 2017-**, dado que de cara a estas últimas se verificó la interrupción de tal fenómeno a partir de la fecha de presentación de la demanda, se dispondrá a seguir adelante respecto de estos últimos cánones de arrendamiento.

Por lo que, como en relación con estos últimos cánones, no se comprobó, el pago alegado, resulta impróspera la exceptiva de cobro de lo no debido, resultando lógico que se ordene seguir adelante con la ejecución por esos compromisos, conforme se dispuso en el mandamiento de pago.

Finalmente, al no resultar probadas todas las excepciones perentorias propuesta por el extremo demandado, se le ha de condenar en costas procesales, tal como lo dispone el numeral 5º del artículo 365 del CGP, pero solo en un porcentaje del 40% de lo que resulte liquidado, de conformidad con las anteriores consideraciones y la prosperidad parcial del fenómeno de la prescripción alegado.

#### 4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3º) Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**4.1. DECLARAR NO PROBADA** la excepción denominada "**COBRO DE LO NO DEBIDO**", por las razones expuestas en esta providencia.

**4.2. DECLARAR PARCIALMENTE PROBADA** la excepción denominada "**PRESCRIPCIÓN**", en relación con los cánones de arrendamiento causados desde el **1º de septiembre de 2008 hasta el 1º de mayo de 2014**, conforme se expuso en la parte motiva de esta providencia.

**4.3. ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra del ejecutado **JOSE ISRAEL MAHECHA GARZON**, respecto de los cánones de arrendamiento causados desde el 1 de junio de 2014 hasta el 15 de junio de 2017 en la forma establecida en el mandamiento de pago de fecha 21 de agosto de 2021, y como se ordena aquí, teniendo en cuenta las obligaciones prescritas conforme se indicó en la parte motiva de esta providencia.

**4.4. ORDENAR** que se practique la liquidación del crédito en la forma y términos prescritos en el artículo 446 del Código General del Proceso.

**4.5. ORDENAR** que se realice el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso, para que con el producto de su venta se pague a la parte ejecutante el valor del crédito y las costas.

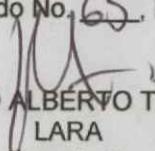
**4.6. CONDENAR** a la parte ejecutada en costas de la presente acción, pero solamente en un 40% de lo que resulte liquidado. Por Secretaría practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo la suma de \$3.000.000,00 M/cte., como agencias en derecho<sup>4</sup>.

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. 65, hoy

  
**PABLO ALBERTO TELLO  
LARA**  
Secretario

29 JUL 2022

<sup>4</sup> Tasación que se realiza acorde a la normativa aplica a la materia (Art.361, 440 lb.), en concordancia con las tarifas previstas en disposiciones emanadas del Consejo Superior de la Judicatura mediante el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de Agosto de 2016