



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 – Teléfono 2820261

Proceso Ejecutivo Radicado 2020-00127-01

Bogotá D. C., diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el extremo pasivo en oposición a la sentencia proferida el 24 de febrero hogaño, por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo adelantado por **Delicias y Ricuras de Colombia S.A.S.** contra **Medical Protection Ltda., Salud Ocupacional, José Luis Buitrago Redondo y Ligia Aguilera Beltrán.**

1. ANTECEDENTES

Pretensiones¹. La entidad demandante pidió se ordene a los ejecutados el pago a su favor de los cánones de arrendamientos, originados del contrato de alquiler de vivienda urbana, causados desde septiembre de 2018 hasta enero de 2019; más el pago de servicios públicos de energía y acueducto; así como la cláusula penal por \$11.878.634; los intereses moratorios y la respectiva condena en costas.

Sustento fáctico². En apoyo a sus súplicas la actora expuso, en síntesis, los siguientes hechos:

La sociedad Delicias y Ricuras de Colombia S.A.S. -Del Rico S.A.S. entregó en arrendamiento a los demandados, el piso segundo y tercero del inmueble ubicado en la calle 9 No. 62-23 de esta ciudad, según convenio del 24 de septiembre de 2014, con vigencia de un año, prorrogable automáticamente, el canon inicial se fijó en \$3.000.000,00, pagaderos los cinco primeros días del mes.

Los convocados incumplieron su obligación de cancelar las rentas y servicios públicos antes referidos; igualmente, pactaron una cláusula penal correspondiente a dos mensualidades vigentes al momento del incumplimiento.

El 15 de enero de 2019, los arrendatarios hicieron entrega material del bien raíz arrendado, comprometiéndose a cancelar los cánones y demás prestaciones a que hubiere lugar, sin cumplir dicho pacto.

Escritos exceptivos.

Los ejecutados se opusieron a las pretensiones de la demanda y formularon las excepciones de mérito que titularon: “*inexistencia de la obligación*”, “*inexistencia de título ejecutivo*”, “*falta de causa*”, “*cobro de lo no debido*”, “*pago*”, “*compensación*”, “*mala fe*” y “*prescripción*”, argumentadas en síntesis, que el convenio base de ejecución fue terminado de forma unilateral por la demandante y por ese motivo, el 20 de noviembre de 2018, se celebró un acuerdo extraprocesal acordando el pago de unos cánones desde el 26 de septiembre de esa anualidad hasta enero de 2019, por un valor total de \$30.958.540,00, siendo cancelados con cheques girados a favor Delicias y Ricuras de Colombia S.A.S.

¹ Folios 32 y 33 del archivo “01CuadernoEjecutivo2020000127.pdf” de la carpeta “01PrimeraInstancia”.

² Folios 33 y 34, *ibidem*.

Además, en el acta de entrega del inmueble que se suscribió el 15 de enero de 2019, se estipuló que las rentas solo serían hasta el mes de agosto de la anualidad anterior -2018, al punto que se le expidió el correspondiente paz y salvo que da cuenta que no adeuda ninguna de las acreencias aquí reclamadas³. Luego, la demandante incurrió en un acto de mala fe, al adelantar el juicio compulsivo.

Además, se debe declarar la prescripción de cualquier derecho eventual o hipotético, generado con anterioridad al 11 de noviembre de 2016.

Fallo de primera instancia⁴.

La *A quo* ordenó seguir adelante con la ejecución, con la respectiva liquidación de crédito, costas procesales y avalúo de los inmuebles objeto de medidas cautelares, al no encontrar probadas las excepciones enarboladas por la ejecutada.

Consideró que el documento que se arrimó como base de recaudo, cumple con las exigencias del artículo 422 del C.G.P., legajo que constituye plena prueba, sin que se requiera de otro pergamino para su existencia.

Argumentó que se probó, que los cánones de arrendamiento fueron causados desde septiembre de 2018 hasta enero de 2019, sin que los mismos hubiesen sido cancelados, en tanto que los cheques a que hace alusión el extremo pasivo, corresponde al pago de los emolumentos adeudados hasta el mes de agosto, tal como así lo refirió la representante legal de la demandante en su interrogatorio de parte. Igualmente, al haberse realizado la entrega de la cosa en enero de 2019, claro es que las rentas debían ser exigidas hasta dicha calenda y no como lo alegan los ejecutados, esto es, hasta agosto de 2018, conforme lo dispone el artículo 2006 del Código Civil.

También, que no se consolidó el término de la prescripción extintiva, toda vez que las acreencias reclamadas datan desde septiembre de 2018, lo que significa que, a la fecha de presentación de la demanda, no se configuró el lapso de los cinco años que exige la regla 2356 *ibídem*.

El recurso de apelación.

La parte ejecutada apeló la decisión reseñada y formuló por escrito los respectivos reparos, los cuales oportunamente sustentó recayendo sobre los siguientes aspectos:

No existe título ejecutivo toda vez que cuando el mismo se presentó como base de recaudo, el mismo había sido finiquitado de forma unilateral por la demandante. Por otro lado, cuestionó que no se valoró el pago de las mensualidades adeudadas mediante cheques,

También, que la tardanza en entregar el bien raíz no fue suya sino del arrendador, quien no lo quiso recibir el 14 de septiembre de 2018, hecho que fue confesado en el juicio.

Además, se realizó una interpretación y aplicación errada de los preceptos legales 2000 y 2006 del Código Civil, como quiera que el convenio base de recaudo fue terminado el 28 de agosto de 2018, siendo hasta esta fecha que se podían causar las rentas y no hasta el día de la entrega.

³ Folios 105 a 133, *ibídem*.

⁴ Folios 172 a 181, *ibídem*.

2. CONSIDERACIONES

Concurren los presupuestos procesales y no se advierte vicio que invalide la actuación, siendo del caso precisar que la competencia del *Ad quem* está delimitada por los reproches sustentados por el apelante; por consiguiente, se deja al margen del escrutinio cualquier cuestión que no hubiere suscitado inconformidad, ni esté íntimamente relacionada con las eventuales modificaciones frente a lo resuelto en el fallo cuestionado (artículo 328 del C.G.P.).

En los juicios ejecutivos demanda que, con la presentación del escrito introductor, se incorpore documento proveniente del deudor o de su causante el cual constituya plena prueba en su contra y dé cuenta de una obligación clara, expresa y exigible (artículo 422 del C.G.P.).

En el *sub examine*, la demandante allegó como título coercitivo el contrato de arrendamiento de local comercial No. 14-14, suscrito por los convocados el 24 de septiembre de 2014, por el término de un (1) año, prorrogable automáticamente, en el cual en su cláusula adicional numeral 8, se estipuló que *“prestaba mérito ejecutivo para exigir el pago de (...) los cánones de arrendamiento que llegaren a adeudar los arrendatarios y de los servicios públicos...”* documento que cumple con la regla procesal citada, aún más cuando no fue tela de juicio, ni refutado de falso, lo que se entiende autentico a voces de la regla 244 del C.G.P., siendo dable su cobro coercitivo.

Así las cosas, el objeto del debate se circunscribe en despejar, si la obligación demandada era exigible al momento de la presentación de la demanda, por cuanto el contrato de arrendamiento fue cancelado de forma unilateral en el mes de agosto de 2018, procediendo con la cancelación de las rentas causadas hasta dicha calenda o si, por el contrario, bien hizo la Juez cognoscente en ordenar en seguir adelante con la ejecución.

En efecto, obra en el *dossier* un acta de entrega del 15 de enero de 2019⁵, en el que se hace constancia que Medical Protection Ltda Salud Ocupacional entregó a la actora el inmueble objeto de convenio, recibiendo el mismo a entera satisfacción. Como observación se plasmó lo siguiente: *“[q]ueda pendiente la revisión de los contadores, el cual será solicitada por Delrico S.A.S. a Codensa dentro de los 15 días siguientes a la entrega y cuyos resultados serán de responsabilidad total y absoluta de los arrendatarios. De igual manera dejamos constancia que a la fecha MEDIAL PROTECTION SALUD OCUPACIONAL LTDA se encuentra en mora de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2018 y para el pago de los mismos ha girado 6 cheques por un valor total de \$18.575.124, los cuales cancelarían los cánones hasta el mes de agosto de 2018, además los servicios causados hasta la fecha”*.

Además, se aportó copia de constancia de arreglo extraprocesal, documento que tiene como referencia *“informe de gestión y conciliación de arriendo”*, en el que se indica *“el 21 de agosto de 2018 se realizó reunión en nuestras oficinas calle 71 13-63 en el departamento de contabilidad con la señora Natalia Palacios, quien actuó en nombre de la empresa DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS con Nit. 860.532.086-6, para llegar a un acuerdo extraprocesal propuesto por la señora Natalia para el pago de cánones y fecha de entrega del inmueble arrendado por MEDICAL PROTECTION LTDA SALUD OCUPACIONAL ubicado en la AC 9 No. 62-23 piso dos y tres”*; así mismo, se hace referencia al pago de siete cheques y

⁵ Folio 8, ibídem.

otros tres que serían cobrados en los meses de abril, mayo y junio de 2019, y de esta forma quedar al día por rentas al mes de agosto de 2018.

En atención a las anteriores probanzas, se ha de indicar que el acuerdo extrajudicial sobre el contrato de arrendamiento del piso segundo y tercero del inmueble ubicado en la calle 9 No. 62-23 de esta ciudad, del que tanto alega el recurrente en este segundo grado, que no se tuvo en cuenta, para efectos de acreditar la inexistencia de las obligaciones ejecutadas, adolece de fuerza demostrativa suficiente en torno al pago de las rentas adeudadas, documento que a criterio de los demandados, es su paz y salvo por todo emolumento generado del convenio base de recaudo.

Lo anterior deviene, en razón a que el documento que está titulado como “*constancia de arreglo extra procesal*”, no fue suscrito por el representante legal de la sociedad demandante, sino que esta signado por Ligia Aguilera Beltrán, como gerente financiera y Carolina Vargas Pinzón, contadora pública; de ahí, que realmente entre las partes en contienda no se arribó a ningún acuerdo en los términos alegado por el extremo pasivo. Es más, dicho legajo, simplemente hace un recuento de las conversaciones y demás términos que discutieron las partes, sin llegar una solución de mutuo acuerdo, conclusión que emerge de la lectura de la siguiente línea:

“Se le estuvo llamando a la señora Natalia para la entrega quien ejerciendo maniobras malintencionadas, ocultándose y no dando respuesta alguna finalmente el día 15 de noviembre se comunica telefónicamente manifestando que se encontraba fuera del país, pese a que se tienen testimonios de haber estado ella de manera silenciosa arrendado otro local ubicado en el mismo inmueble.

Finalmente, envió una correspondencia, dejándola en otro inmueble distinto a su debida notificación, en la Cr. 12 No. 71-19, mediante la cual pretende victimizarnos corriendo la fecha inicial acordada”.

A su vez, para que el contrato sea ley para las partes conforme lo exige el artículo 1602 del Código Civil, requiere que hubiese sido celebrado por los contratantes, por escrito, incumpléndose el primero en el caso de marras, conforme se explicó líneas atrás. Más aún, dicho convenio no fue aceptado por la representante legal de la demandante en su interrogatorio de parte,

En punto al argumento de la entrega del predio, ha de indicarse que, si bien es cierto que el documento base de recaudo finiquitó el 28 de agosto de 2018, tal como está acreditado con los medios suasorios recaudados, prueba documental y la declaración de parte del extremo pasivo, lo cierto es que el inmueble fue restituido al arrendador el 15 de enero de 2019, conforme quedó consignado en el acta de entrega, prueba que es punto pacífico.

Luego, mal puede decirse que la obligación en cancelar las rentas iba hasta la fecha de terminación del convenio, toda vez que posterior a este lapso, la arrendataria continuó haciendo uso y goce de la heredad, hasta el día en que efectivamente lo devolvió y consecuente, hasta allí [15. ene. 2019], le corresponde al extremo pasivo cumplir con su obligación relacionada al pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora de cara a la presunta errónea interpretación de los cánones 2000 y 2006 del Código Civil, tampoco le asiste razón al apelante, comoquiera que el primer precepto se refiere a la obligación del arrendatario en cancelar la mensualidad correspondiente por contraprestación de uso de la cosa arrendada, punto que ha sido ampliamente debatido en líneas atrás y el segundo normativo, es en punto a la

restitución, aspecto que está demostrado que solo ocurrió hasta el 15 de enero de 2019.

Frente a este último, nótese que los demandados se duelen que la tardanza en la restitución obedeció de la demandante quien no recibió las heredades en noviembre de 2018; sin embargo, llama la atención la conducta permisiva de los convocados frente a tal situación, toda vez que no desplegaron actuación alguna para hacer una entrega forzosa de los bienes raíces, ni mucho menos procedieron a entregar las llaves, ya hubiese sido de forma personal o mediante empresa de mensajería (artículo 2006 *ibídem*), para evitar la causación de más mensualidades.

Por lo expuesto, el Despacho no acogerá los argumentos de la censura y se confirmará el fallo apelado, con la consecuente condena en costas a la parte vencida (numeral 1, artículo 365 del C.G.P.).

3. DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá D.C.**, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

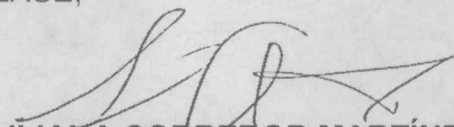
RESUELVE:

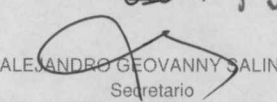
Primero. CONFIRMAR la sentencia proferida el 24 de febrero de 2022, por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Bogotá.

Segundo: CONDENAR en costas de la segunda instancia a la apelante. Para efectos de su liquidación, se fija como agencias en derecho, la suma de un salario mínimo legal mensual vigente.

Tercero: Por Secretaría devuélvase el expediente digitalizado al Juzgado de origen. Oficiese y déjense las constancias a que haya lugar.

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. <u>010</u> hoy 13 FEB 2023  ALEJANDRO GEOVANNY SALINAS Secretario
