

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

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.
i03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Agotado en legal forma el trámite dentro del presente proceso interpuesto, a través de apoderado judicial; por **Construcción y Urbanismo Crecer S. A. S. y Humberto Núñez Torres**, contra **Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S. A. S. y Medplus Medicina Prepagada**, y en cumplimiento a lo indicado en audiencia de instrucción y conforme a lo reglado en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, conforme a los siguientes:

1. ANTECEDENTES

El señor **Humberto Núñez Torres** y la sociedad **Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S.**¹, formularon demanda ejecutiva para obtener el pago de las sumas de los cánones de arrendamiento adeudados y del canon de arrendamiento como cláusula penal por incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los demandados **Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A.S.** y **Medplus Medicina Prepagada S.A.**, la primera como arrendataria y la segunda como deudora solidaria de esta; de la cesión realizada al clausulado inicialmente firmado por la sociedad **Green Invest S.A.S.**, y contenidos en el documento báculo para la ejecución denominado “*Contrato de arrendamiento del inmueble comercial ubicado en la carrera 49 A No. 93-79*”, firmado el 01 de febrero de 2011² y la cesión del anterior celebrado el 17 de septiembre de 2011.

Trámite procesal

Presentada la demanda a reparto, la misma correspondió a esta sede judicial el 09 de diciembre de 2021, siendo admitida mediante mandamiento de pago de fecha 20 de enero de 2022 y en los términos allí ordenados.³

Mediante proveído del 01 de abril de 2022, se tuvieron por notificados a los demandados **Medplus Medicina Prepagada S.A.**, y **Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A.S.**, también se reconoció personería a sus apoderados judiciales que estando en término, presentaron recurso de reposición contra el mandamiento de pago, contestaron la demanda y propusieron excepciones de mérito⁴; siendo tenidas en cuenta mediante proveído del 03 de junio de esa anualidad, el cual se corrió traslado en los términos del numeral 1° del artículo 443 del C.G.P.

Por otro lado, mediante auto interlocutorio de igual calenda, se resolvieron los recursos de reposición presentados los apoderados de ambas ejecutadas, en la que se cuestionó la existencia de los requisitos legales del documento aportado como título ejecutivo. Desatándose los puntos cuestionados por los demandados, en

¹ Mediante cesión de cuota parte del 50 % a esta, realizada por el coarrendador inicial Nelson Sebastián Núñez Peña a esta, mediante documento privado del 20 de febrero de 2012.

² Fls. 8 al 28 del archivo 01.

³ Archivo 04.

⁴ Ver archivos 07 al 16 del cuaderno principal.

soporte al canon 430 del C.G.P., el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 1502 del Código Civil, manteniéndose el mandamiento de pago⁵.

Así mismo, con providencia de 03 de junio de 2022⁶, se resolvieron de fondo las excepciones previas formuladas por los demandados, de “pleito pendiente” e “ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales”, el cual se fundamentaron para el cuestionamiento del uso del contrato de arrendamiento como título ejecutivo y porque la demandada **Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A.S.**, inició previamente proceso verbal de restitución de tenencia contra los aquí ejecutantes **Humberto Núñez Torres** y **Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S.**, que es conocimiento del Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá; excepciones que resolvieron de manera adversa, atendiendo el rigor normativo del artículo 422 del C.G.P. y la Ley 820 del 2003. Sin que los ejecutados lograran demostrar los presupuestos legales para su prosperidad.

Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A.S.

Allegó escrito de réplica a través del cual se opuso rotundamente a las pretensiones de esta causa, para lo cual elevó los medios de defensa denominados “*Excepción de Temeridad y Mala Fe*”, “*Inexistencia de la Obligación y Cobro de lo No Debido*”, “*Excepción de Enriquecimiento Sin Justa Causa*”, las que fundamentó anunciando que los demandantes tienen pleno conocimiento del proceso verbal que cursa en el Juzgado 13 Civil del Circuito contra ellos, para que reciban el bien inmueble objeto del contrato que se encuentra desocupado desde hace 11 meses y que se niegan recibir, por lo que ahora se pretende cobrar esta vía esos supuestos cánones. Predicó que no existe responsabilidad de pagar los cánones de noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021, porque ya fueron cancelados en un 50% al arrendador Humberto Núñez mediante depósito a la cuenta No. 20565566252; y ante la renuencia por parte **Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S.**, se realizó mediante depósitos judiciales No. 3232336, 3232334, 3232335, el 24 de febrero de 2021; y cuestionó el propósito para exigir el pago de los 11 meses adeudados, toda vez que el bien se encontraba desocupado desde el 31 de enero de 2021.

También formuló las que denominó: “*Excepción Culpa Exclusiva del Accionante*”, “*Inexistencia de la Mora por Parte del Deudor - Arrendatario*” y la “*Genérica*”, porque recae sobre el interesado la recuperación y cuidado del bien, toda vez que, reconoce que este se encuentra desocupado, y a su vez no existe mora ni se han incumplido ninguna de sus obligaciones porque se procedió a realizar el pago de los meses referenciados.

Excepciones de mérito propuestas por Medplus Medicina Prepagada S.A.

En el escrito de réplica presentado por el apoderado de esta demandada, luego de oponerse a las pretensiones, formuló los medios de defensa que denominó: “*No existe certeza de la exigibilidad del título en atención a que la fecha de terminación está por definir en proceso verbal declarativo especial de entrega de inmueble*”, “*No existe claridad respecto del cobro de la cláusula penal reclamada*”, “*Falta de legitimación en la causa por activa respecto de mi representada por el demandante CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO CRECER SAS*”, “*Improcedencia del mandamiento de pago respecto de los cánones de arrendamiento por no haber*

⁵ Archivo 20.

⁶ Archivo 21.

exigibilidad de estos” y “Pago de la obligación por parte de la sociedad SOMNOMEDICA CLÍNICA ESPECIALIZADA EN MEDICINA DEL SUEÑO SAS”.

Las anteriores, debido a la existencia del proceso verbal instaurado para que los aquí ejecutantes reciban el bien inmueble que fue objeto de arrendamiento, cuyo contrato finalizó el 21 de enero de 2021, encontrándose en discusión en el pleito aludido esa fecha; por lo que el proceso ejecutivo carece de una obligación clara, expresa y exigible sobre los cánones manifestados. En cuanto a la cláusula penal, esta fue redactada de manera confusa e incoherente; y que su representada no reconoce la cesión del 50% al ahora arrendador **Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S.**, y que igual suerte corre para la cláusula, toda vez que esta se deriva de un incumplimiento que debe ser declarado.

Pronunciamiento del demandante frente a los medios exceptivos propuestos⁷.

Indicó el apoderado de la parte demandante que las excepciones formuladas no estaban llamadas a prosperar y como tal debían declararse infundadas, en razón a que los argumentos con las que se motivaron ya fueron debatidos en los autos que resolvieron el recurso de reposición y las excepciones previas; y a la fecha no se ha entregado el inmueble en las condiciones solicitadas. Y como pruebas solicitó el interrogatorio de los representantes legales de las sociedades demandadas.

Audiencia Inicial y de Instrucción y Juzgamiento.

Mediante proveído del 29 de septiembre de 2022, se fijó como fecha para llevar a cabo la audiencia inicial que señala el artículo 372 del C.G.P. el día 15 de febrero de 2023. En esta diligencia las partes manifestaron al Despacho la solicitud de suspensión del proceso de manera mutua hasta el día 16 de marzo de 2023 y que en el evento de no llegar a algún acuerdo, se continuara con el transcurso normal del proceso fijándose como fecha para realizar la audiencia inicial el día 17 de marzo de 2023; para este día, comparecieron sin haber llegado a un acuerdo y se escuchó el interrogatorio de oficio del representante legal de la demandante y de los representantes legales de las demandadas, no obstante, tras la manifestación hecha por el apoderado actor sobre la incapacidad del demandante señor **Humberto Núñez Torres**, se concedió el término de tres días para que se allegara la justificación; así mismo, se decretaron pruebas y se señaló el día 02 de mayo de 2023, para continuar con la audiencia de instrucción y juzgamiento que señala el artículo 373 del estatuto procesal.

En la audiencia de instrucción y juzgamiento se realizó el interrogatorio de oficio del demandante **Humberto Núñez Torres** y se recibieron las declaraciones de los testigos: **Diana Patricia Guevara⁸**, **Mario Alejandro Torres Sánchez** e **Ignacio Pombo Villar**. Para culminar con los alegatos de conclusión de los apoderados de ambos extremos.

3. CONSIDERACIONES

Se observa en el *sub lite* 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

⁷ Fls 5 a 7 del archivo 26.

⁸ Testigo tachada por el apoderado judicial de la demandada **Medplus Medicina Prepagada S.A.**

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.

En el caso de marras, una vez constatados los requisitos de exigibilidad, claridad y expresividad de los documentos base de ejecución contentivos de las obligaciones que constituyen plena prueba contra el deudor, conforme a lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Desde ya advierte esta Sede Judicial que deberá declararse probado el pago parcial de la obligación y se accederá de manera parcial a las pretensiones.

En el *sub examine* la parte actora aportó como documento báculo de la acción el “*Contrato de arrendamiento del inmueble comercial ubicado en la carrera 49 A No. 93-79*”, firmado el 01 de febrero de 2011 por los señores **Humberto Núñez Torres** y **Nelson Sebastián Núñez Peña** (arrendadores), y los señores **Ricardo Barrero Medina**, como representante legal de la sociedad **Green Invest S.A.S.** (arrendatario), y **Jairo Arboleda R.**, como representante legal para ese entonces de **Cafesalud Medicina Prepagada** (deudor solidario del arrendatario).

Además, junto con sus anexos denominados: “*Inventario inmueble comercial ubicado en la carrera 49 A No. 93-79*”, firmado por los arrendadores y el arrendatario; como también el “*Acuerdo de cesión del contrato de arrendamiento del inmueble comercial ubicado en la carrera 49 A No. 93-79*”⁹, celebrado entre el arrendatario inicial **Green Invest S.A.S.** y **Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A.S.** (cesionario), representada por la señora **Diana Patricia Guevara** y el señor representante legal para ese momento de **Cafesalud Medicina Prepagada**, **Ignacio Pombo Villar**, avalado por los arrendadores con su firma; y por último el documento denominado “*Cesión en cuota parte del cincuenta por ciento (50%) de contrato de arrendamiento de local comercial por el extremo arrendador del negocio jurídico*”¹⁰, celebrado entre el arrendador **Nelson Sebastián Núñez Peña** y la sociedad **Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S.**, representada por el señor **Nelson Hernán Núñez Báez** como cesionario coarrendador; visibles a folios del 8 al 28 del archivo 01 del expediente virtual, documental debidamente aportada con la demanda.

Del clausulado se extrae que, las partes acordaron en la disposición segunda su término indicando que, “*2.1 El plazo por el cual se arrienda el inmueble a la sociedad que lo tomará será de cinco años a partir del 1 de febrero de 2011 hasta 1 de febrero de 2016.*”; y que, finalizado el lapso anterior, se renovaría automáticamente por el periodo de un año sucesivamente. Respecto al canon pactado, expresaron que sería, “*de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.00) m/cte., suma esta que el arrendatario se obliga a pagar consignando el 50% en la cuenta del arrendador HUMBERTO NUNEZ TORRES #20565566252 de Bancolombia y el otro 50% en la cuenta del arrendador NELSON SEBASTIAN NUNÉZ PEÑA #242859700 de Banco de Occidente, cada mes dentro de los cinco (5) primeros días comunes de respectiva mensualidad, durante todo el tiempo de vigencia de este contrato o cualquiera de sus prorrogas tacitas o renovaciones expresas. El arrendamiento se entenderá vigente mientras cualquiera de los arrendatarios o de sus causahabientes conserve el inmueble en su poder y ejemplar de este documento no se le haya entregado con nota de cancelación del arrendador. (...).*” (Sic).

⁹ Firmado el 17 de septiembre de 2011.

¹⁰ Firmado el 20 de febrero de 2012.

Con todo, resulta necesario señalar que la normatividad aplicable para el caso en concreto, resulta ser las contempladas en el Código de Comercio y el Estatuto Civil, en razón a que el objeto del contrato de arrendamiento es un local comercial, en el que funcionaba un establecimiento de comercio.

Ahora, de acuerdo a lo señalado en el artículo 519 del Código de Comercio, que en su literalidad dice: *“Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.”*

Y es que, si bien es cierto nos encontramos frente a un proceso de carácter ejecutivo, no lo es menos que es necesario conocer la vigencia o no del contrato que aquí se ejecuta, en razón a que con ello se puede tener una fecha final del acuerdo y así, poder fijar el límite del cobro de los cánones de arrendamiento.

Sin embargo y revisado el material probatorio, se tiene que la renovación del contrato de arrendamiento en materia comercial aportado para el cobro está en discusión, a través de proceso verbal que cursa en el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito. Lo cual, resulta relevante, como se señaló a fin de tener certeza de cuáles son los cánones que realmente se adeudan. A la fecha de emisión de esta sentencia no se ha resuelto. Por lo que esa decisión será limitante respecto al reconocimiento de los cánones adeudados en razón a su terminación por vía judicial.

Ahora, en el inventario del inmueble objeto de contrato, se señaló:

“Se obliga la parte arrendataria a respetar el estatus Quo del inmueble en cuanto a su estructura, bases y muros y conformación arquitectónica como sus materiales originales que se encuentran ampliamente descritas en este anexo y por ello se obliga bajo la misma naturaleza de las demás obligaciones derivadas del presente a realizar las obras de demolición, desmonte de estructuras, limpieza, restablecimientos y construcción de ornatos arquitectónicas y estructuras básicas del inmueble, reponiendo los materiales originales en su perfecto estado que se entregó, salvo el deterioro normal del uso, que no es daño por obras locativas, a fin que al momento de terminar el presente contrato de arrendamiento el inmueble comercial retornado coincida en todas sus especificadas al que fuera entregado al tenor del inventario del inmueble y sus fotografías. Obras que serán a cargo del arrendatario y que de no efectuarse de forma total o parcial serán ejecutadas por el arrendador con cargo del arrendatario, conforme a la cuenta de cobro que se les envíe y resulte no cancelada. Contando con que el tiempo que demanden dichas obras igual correrá la renta del arrendamiento a cargo del arrendatario hasta tanto se entrega en perfectas condiciones el inmueble. Con plena validez en toda la extensión de su duración y prorrogas pactadas se suscribe en original y copia escrita en 9 paginas iniciando en la página 1-9 y terminando en la página 9-9 al primero (1) de Febrero de 2011” (Sic).

De lo anterior, se obtiene que se pactó entre las partes, lo cual claramente incluye a los cesionarios del contrato, a la entrega del bien tal y como fue arrendado de manera inicial, por ello se indicó que como arrendatarios se comprometerían al desmonte de las estructuras que fueron necesarias para la adecuación del

establecimiento de comercio (Clínica del Sueño) que allí funcionaba, además del restablecimiento de la estructura y su limpieza.

Con todo, del material probatorio aportado, se concluye que el contrato no ha culminado en legal forma, pues nótese que, a pesar de haberse enviado la misiva que informaba la no prórroga automática, el 28 de octubre de 2020, visible de folios 21 al 25 del archivo No. 10, por la demanda **Somnomédica**, la misma no fue aceptada por el extremo arrendador, en razón a la falta de adecuación del inmueble, en los términos señalados con anterioridad.

Por lo que a voz de la H. Corte Suprema de Justicia se estima: *“Así pues, no le era dado ... tener por obligatoria la aceptación de la restitución para el arrendador, cuando el bien estaba deteriorado o en condiciones distintas a las pactadas en el contrato, «toda vez que con ello desconoció el derecho de ..., a no recibir el bien hasta que el mismo estuviera en aquellas condiciones en que lo había entregado al iniciarse la ejecución del arrendamiento», con lo cual se le despojó «de la facultad que la ley le confiere para decidir si prefiere recibir un pago integral con el derecho a ser compensado por la mora del deudor; o si permite desde un principio tener por cumplida la obligación del arrendatario mediante una indemnización compensatoria plena»”.*

Así las cosas, cuando la demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba; por lo tanto, sólo le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto los cánones correspondientes a determinado lapso de tiempo para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del pago y/o cumplimiento de las disposiciones plasmadas en el contrato, máxime, cuando el mismo no se haya terminado en legal forma, ya que las partes no han logrado darlo por terminado de común acuerdo o extraprocesalmente.

Ahora, respecto de la citada cláusula, en prueba de oficio decretada por el Despacho, la misma fue reconocida por la señora la señora **Diana Patricia Guevara**¹¹, quien fungió como representante legal de la sociedad **Somnomédica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A.S.**, hasta el año 2018.

La citada señora, informó a este Juzgado, que estuvo desde el inicio del negocio y contribuyó en su celebración y aceptación de las condiciones con las que se firmaría el contrato de arrendamiento, plasmando su firma y advirtiéndola como parte del documento allegado cómo báculo. Lo anterior, expuesto en audiencia del 02 de mayo de 2023. Lo que desvirtúa la manifestación presentada por la ahora representante de la Clínica demandada, que arguyó desconocer tal inventario.

Así, al indagarse si la sociedad que representaba, tenía conocimiento sobre las adecuaciones que debían realizarse previo a la entrega correspondientes, contestó: *“Don Humberto Núñez, Don Hernán el Nieto dijeron que sí, que ellos autorizaban de que hiciéramos todos los cambios que quisiéramos en la casa, romper, colocar driver, colocar las redes, colocar todo lo que se necesitaba para la casa bajo tenía esa autorización, pero que cuando nosotros entregáramos la casa futuro, teníamos que entregarla tal como la estaban entregando ellos. Tal como la entrega con los*

¹¹ H. 01:06,12 del archivo 49 audiencia Art. 373. Testigo solicitada de oficio por el Despacho.

dos niveles había unas había unas divisiones en el segundo piso y unas divisiones en el tercero, y fue cuando yo ya empecé a decirle no, mire, yo necesito hacer habitaciones. Con tales criterios de la Secretaría de Salud tengo que cumplir unas medidas, tengo que cumplir con unos baños que tiene que cumplirse para con ducha y todo eso en los cuales ellos oyeron todo y dijeron que no había ningún problema. En ese momento se acordó.”¹²

Posteriormente, se preguntó: *“¿Elaboraron documentos de entrega de esas circunstancias especiales de cómo se recibe de cómo se iba a entregar se elaboraron documentos, señora Diana?”¹³*. A lo que contestó: *“Sí, señora, se entregó el documento tal como entregaron ellos la casa. Tal y se iba a chuleando se iba diciendo cuántas tomas habían cuántas puertas cuente con qué café. La puerta de entrada, qué había en cada nivel, todo y yo estaba ahí y yo iba a chuleando y al terminar la revisión de la casa, yo firmé el Acta.”*

Ahora, sobre la tacha formulada por el apoderado de la demandada **Medplus Medicina Prepagada S.A.**, conforme el artículo 211 del C.G.P., contra esta testigo, cuya declaración se ordenó de oficio por el Juzgado, no saldrá avante, porque su testimonio no constituye un argumento de parcialidad que ponga en duda los hechos ocurridos durante la celebración del contrato de arrendamiento hoy objeto de ejecución; por el contrario, entrega certeza que dicho anexo fue integrado al contrato cabalmente e informado a los extremos en oportunidad, por lo que sus efectos continuaban conforme cada prórroga se ejecutaba. Por el contrario, dadas las funciones que cumplió y su cargo, es un testigo de excepción, que conoció de esos pormenores.

Ahora. respecto de la excepción planteada por la demandada **Somnomedica Clínica Especializada en Medicina del Sueño S.A.S.**, mediante la cual se pretende hacer valer las consignaciones realizadas, el Despacho advierte que prosperará parcialmente, toda vez que al revisar las documentales aportadas, se demostró haber consignado el restante 50% de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de noviembre a diciembre de 2020 y enero de 2021 a órdenes del Banco Agrario de Colombia, el pasado 24 de febrero de 2021, en beneficio de la arrendadora **Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S.** dejando sin fundamento el pedimento del pago de estos dineros en la demanda, tal y como se vislumbra en la documental solicitada como prueba de oficio por el Juzgado y que obra de folios 9 al 15 del archivo No. 43 del legajo digital.

Así, la ejecución de los cánones adeudados correrá a partir del 1 de febrero de 2021. No obstante, se hace salvedad, que las rentas reconocidas como adeudadas desde la fecha expuesta, se encuentran a merced de la limitación que llegue a imponerse en la decisión que profiera el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso verbal que allí cursa, respecto de la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento.

Finalmente, en este punto de la presente providencia, se pronunciará el Despacho, sobre las restantes excepciones propuestas las cuales se denominaron: *“Excepción de Temeridad y Mala Fe”, “Excepción de Enriquecimiento Sin Justa Causa”, “Excepción Culpa Exclusiva del Accionante”, “Inexistencia de la Mora por Parte del Deudor - Arrendatario”, “Falta de legitimación en la causa por activa respecto de*

¹² M. 55:09 del archivo 49 audiencia Art. 373. Testigo solicitada de oficio por el Despacho.

¹³ M. 56:43 del archivo 49 audiencia Art. 373.

mi representada por el demandante **CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO CRECER SAS**, “*Improcedencia del mandamiento de pago respecto de los cánones de arrendamiento por no haber exigibilidad de estos*” y la “*Genérica*”. Lo anterior, en razón a que si bien es cierto uno de los medios exceptivos tiene vocación de prosperidad, no lo es menos que sólo fue de manera parcial y, por ende, no se denegaran la totalidad de las pretensiones.

Ahora, en resumen, esos medios exceptivos y demás oposición, se fundamentaron, en señalar que los demandantes tienen pleno conocimiento del proceso verbal que cursa en el Juzgado 13 Civil del Circuito contra ellos, para que reciban el bien inmueble objeto del contrato que se encuentra desocupado desde hace 11 meses y que se niegan recibir, por lo que ahora se pretende cobrar esta vía esos supuestos cánones. Además, se señaló que corresponde al arrendador la recuperación y cuidado del bien, toda vez que, reconoce que este se encuentra desocupado, y a su vez no existe mora ni se han incumplido ninguna de sus obligaciones.

Así pues, no son de recibo los medios mencionados, toda vez que, a la fecha de proferir esta sentencia, el contrato de arrendamiento base de la ejecución se encuentra *sub judice*, aún vigente y, por ende, las obligaciones que allí están consignadas siguen produciendo efectos. Débese reiterar por este Despacho, que aquel acuerdo de voluntades no ha sido terminado ni por la vía legal ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad al interior del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por la arrendataria en contra de sus arrendadores, así como tampoco, se encuentra probado aquí, que esa finalización del convenio se hubiese producido de forma contractual, entre las partes.

Lo anterior cobra mayor relevancia cuando dentro del plenario no se demostró la terminación del mismo ya sea por orden judicial como resultas de ese proceso verbal, o, por vía contractual, como resultado del conceso de las partes en litigio.

Así, conforme a lo considerado y estudiado, las excepciones mencionadas no tienen vocación de prosperidad, y sólo tendrá éxito parcialmente la denominada “*Cobro de lo no debido*”, según así se concluye.

4. DECISIÓN

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

RESUELVE:

4.1. DECLARAR PARCIALMENTE PROBADA la excepción denominada “*Cobro de lo no debido*”, en relación con los cánones de arrendamiento, adeudados desde el **01 de noviembre de 2020 hasta el 01 de enero de 2021**, correspondiente al 50% de la ejecutante **Construcción y Urbanismo Crecer S.A.S.**, conforme se expuso en la parte motiva de esta providencia.

4.2. ORDENAR seguir adelante la ejecución en contra de los demandados, respecto de los cánones de arrendamiento causados desde el 1 de febrero de 2021 hasta el 01 de diciembre de 2021 en la forma establecida en el mandamiento de pago de fecha 20 de enero de 2022, y como se ordena aquí, teniendo en cuenta las

obligaciones vigentes conforme se indicó en la parte motiva de esta providencia y haciendo la salvedad que dichos meses en mora se encuentran supeditados a la sentencia que se emita por el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso verbal 2021-00072, cuya decisión limita el alcance de los meses adeudados, con relación a la terminación judicial del contrato de arrendamiento.

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

4.4. 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.

4.5. CONDENAR a los ejecutados en costas de la presente acción. Por Secretaría practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo la suma de **\$1.800.000**, como agencias en derecho.

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. **060**, hoy **14 de julio de 2023**.



NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ

Secretario