Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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 6013532666 ext 71303

Bogotá D. C., nueve de noviembre de dos mil veintitrés.

PROCESO EJECUTIVO RAD. **38-2020-00639-01**

Procede el Despacho a resolver el recurso de alzada que la apoderada judicial del extremo demandante formuló ante el Juzgado Treinta y Ocho (38) Civil Municipal de esta ciudad contra el fallo del 17 de mayo de 2022, por medio del cual decidió demanda ejecutiva singular impetrada contra de **Myriam Villalba Rodríguez, Mónica Jiménez Jiménez y Alberto Antonio Angulo Rodríguez.**

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

Como fundamentos fácticos de la demanda, se tiene que el señor **Hansel Esteban Manrique Campos**, a través de apoderado judicial, promovió proceso ejecutivo por la vía singular en contra de **Myriam Villalba Rodríguez, Mónica Jiménez Jiménez y Alberto Antonio Angulo Rodríguez**, por la suma de $39.000.000.oo., por concepto de cánones de arrendamiento adeudados comprendidos entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de noviembre de 2020, además, por los cánones que siguieran causando hasta la restitución del inmueble. Y, por la suma de $9.000.000, por concepto de cláusula penal.

Que el plazo se halla vencido y los deudores no han cancelado la obligación y a pesar de los continuos requerimientos realizados, y que el documento base de la ejecución contiene una obligación clara, expresa y exigible.

2. TRAMITE PROCESAL

Siendo repartida al Juzgado Treinta y Ocho (38) Civil Municipal de esta ciudad la presente demanda se libró mandamiento en providencia del 26 de marzo de 2021.

Posteriormente, por auto adiado del 6 de diciembre de 2021, se aceptó el desistimiento de la demanda respecto de los demandados **Myriam Villalba Rodríguez y Mónica Jiménez Jiménez.**

Con todo, una vez notificado el demandado, contestó la demanda. Y propuso los medios exceptivos que denominó: *“acuerdo de modificación de canon de arrendamiento terminación contrato de arrendamiento”, “pago”, “buena fe del arrendatario” y “mala fe del arrendador”.*

Que el pasado 3 de mayo de 2022, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso. Posteriormente, se adoptó fallo por escrito del 17 de mayo de 2023, a través del cual se resolvió, declarar parcialmente probada la excepción de mérito denominada *“pago”* y se ordenó seguir adelante con la ejecución por las sumas de dinero: i) 37.500.000, por concepto cánones de arrendamiento debidos y no pagados, comprendidos entre marzo de 2020 a noviembre de 2020, ii) $9.000.000 por concepto de cláusula penal. Y se negó en lo restante de las pretensiones.

3. EL RECURSO DE APELACION

Inconforme la parte demandada con la decisión, interpuso recurso de alzada.

Señaló, que el actor desistió de la demanda en contra de MYRIAM VILLALBA RODRIGUEZ y MONICA JIMENEZ y se quedó con la acción en contra de quien como garante de pago firmó el contrato de arrendamiento,

En su relato, manifestó que las pruebas practicadas específicamente documentales, interrogatorio de parte y testimonio que entre el actor y la arrendataria MYRIAM VILLALBA RODRIGUEZ, existió un convenio de disminución de canon desde Noviembre de 2019 a la suma de $ 1.500.000 que había cumplido a cabalidad, entregando los comprobantes de pago de varios meses, que recibía el actor con autorización de cobro de dineros de la misma cuenta de ahorros de la arrendataria que en confianza le entregaba al actor para que éste fuera al banco cobrará los valores, tomara el valor de $1.500.000 acordado de canon y le entregara la vueltas y pagos por consignación incluso a Enero de 2021.

Aunado a lo anterior, como se insistió en el trámite de la primera instancia, que convinieron para noviembre de 2019, un canon menor al cobrado por el actor en la demanda y para abril de 2020 en razón a la pandemia ocasionada por el COVID-19, y por efecto de normas emitidas por gobierno nacional convinieron ratificarlo a $1.500.000 mensual, que el mismo actor cobraba retirando el mismo de la cuenta de ahorros de la demandada MYRIAM VILLALBA RODRIGUEZ de quien se desiste demanda, en un acto de confianza y consentimiento con lo acordado verbalmente, pues de lo contrario cual es la explicación de hacer esa operación bancaria, no presentar cuenta alguna, ni recibo de pago por parte del actor como lo menciona la testigo llevada a declarar.

Finalmente, indicó que el *A quo* desconoce el acuerdo de disminución, ignorando las pruebas mencionadas documentales, el interrogatorio de parte y el hecho de la pandemia que llevó al 100% de las personas en Colombia bajo arriendo a convenir disminuciones de canon y formas de cumplimiento de obligaciones.

4. CONSIDERACIONES

A voces de lo reglado en el artículo 328 del Código General del Proceso y acorde con los argumentos del apelante único, corresponde a ésta Juzgadora determinar si la decisión del a *quo* fue o no desacertada como lo estima el recurrente y centrará el estudio exclusivamente en los puntos objeto de aquel reparo.

Ahora bien, como base de la ejecución se presentó el documento visible en el anexo 2 del cuaderno principal, que corresponde a un contrato de arrendamiento suscrito, el 1 de febrero de 2016.

Así, debe recordarse lo señalado en el artículo 422 del Código General del Proceso, y el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 –de arrendamiento de vivienda urbana-, pues proviene del deudor y constituye plena prueba en contra de él (cuenta con la rúbrica de Alberto Antonio Ángulo); además, contiene en su clausulada obligación, clara, expresa, y exigible de pagar el canon de arrendamiento mensual por monto y en tiempo determinado, y la pena derivada del eventual incumplimiento.

Así las cosas, lo cierto es que no resultó probado que, entre las partes del contrato de arrendamiento, se pactara reducción en el valor mensual del canon de arrendamiento; carga que estaba en hombros del extremo pasivo en aplicación del artículo 167 del Código General del Proceso.

En efecto, el ejecutante solo reconoció en su declaración de parte, que recibió varios abonos por $1.500.000, pero dijo, que en ningún momento aceptó reducción alguna del canon.

Por su parte, estudiada la declaración de Myriam Villaba, si bien manifestó que sí hubo un pacto para la reducción del canon, no logró explicar con precisión las circunstancias de tiempo, modo, y lugar en que se dio ese supuesto acuerdo, ni mucho menos, concretó cuál fue el acto, o la conducta especifica, que le llevó a tener el convencimiento de que habían acordado una reducción de la renta, y no, el mero recibo de abonos por inferior monto.

Y es que, si bien es cierto, como quedó probado en el plenario, efectivamente el extremo demandado realizó 14 abonos de $1.500.000 por un total de $21.000.000, comprendidos entre diciembre de 2019, a enero de 2021.

Lo anterior, de acuerdo a la declaración efectuada por Hansel Esteban Manrique Campos, quien admitió dichos pagos, en concordancia con lo manifestado por la testigo Myriam Villalba.

Tales abonos, fueron aplicados a los cánones adeudados, dando prelación a los más antiguos y sin incluir intereses; como se dijo, no se probó pacto de reducción del canon.

Con todo, debe insistirse que dentro del curso del trámite, como ya quedó expuesto, no se probó que el arrendador hubiere actuado de mala fe al desconocer algún pacto para reducir el arriendo, pues de acuerdo a lo que se demostró, lo único que ocurrió fue que se hicieron abonos por valores menores a los debidos, sin que ello, en modo alguno implique una variación de la renta, pues así no aparece en las normas que regulan el arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003), ni mucho menos en disposición especial del Código Civil.

Así las cosas, se confirmará en integridad lo decidido en primera instancia, que decidió, explicando debidamente la variación al mandamiento de pago. Así, en efecto la ejecución debe realizarse por la variación indicada en el monto de cánones adeudados, de acuerdo a la liquidación efectuada por el juzgado de instancia.

También, incluyendo el valor la cláusula penal en aplicación del artículo 1592 del Código Civil, pues se acreditó que el extremo ejecutado incurrió en mora al no cumplir con la obligación dineraria debida –pago de la renta- en forma total, y en el tiempo debido.

A la egida de lo expuesto, es obvio que la censura no se abre paso por lo que sin mayores argumentaciones adicionales que esgrimir, esta Juzgadora confirmará la sentencia atacada y se condenará en costas a la parte ejecutante.

3. DECISIÓN

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

RESUELVE:

5.1. CONFIRMAR en todas sus partes el fallo proferido el pasado el fallo del 17 de mayo de 2022, por medio del cual decidió demanda ejecutiva singular

impetrada contra el **Alberto Antonio Angulo Rodríguez**, conforme las razones indicadas en la parte motivan de la presente providencia.

5.2. Condenar en costas a la parte apelante, ante la improsperidad de la alzada, para el efecto se fija como agencias en derecho, para este segundo grado, la suma de **$700.000**, que ha1n de incluirse en la liquidación de costas que deberá practicar el Juzgado de primera instancia.

5.3. Remítase por Secretaría el expediente al juzgado de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUEZ