

## **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C. veintitrés de abril de dos mil veinticuatro

<b>REF</b>	Ejecutivo
<b>RAD</b>	110014003019 <b>20220023001</b>
<b>Asunto</b>	Sentencia 2a Instancia

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida en audiencia el 13 de marzo de 2023 por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá, en el proceso ejecutivo adelantado por SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A contra ESTHETIC AMP S.A.S, HAROLD EDUARDO RUIZ BARCENAS, ELBA XIMENA VILLACREZ RUIZ y ALBA MYRIAM RUIZ DE VILLACRES, conforme a los siguientes:

### **HECHOS**

1. Entre INMOBILIARIA BOGOTÁ SAS – arrendador y ESTHETIC AMP SAS, Harold Eduardo Ruiz, Elba Ximena Villacrez y Alba Myriam Ruiz– arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento comercial el 1° de julio de 2016, del inmueble ubicado en la calle 45A Sur N° 54ª-31 Local 2 de Bogotá.
2. Los demandados dejaron de cancelar los cánones de arrendamiento que se causaron desde enero a noviembre de 2021.
3. Inmobiliaria Bogotá SAS, suscribió contrato de seguro de arrendamiento con Seguros Comerciales Bolívar S.A., y en virtud del incumplimiento de los arrendatarios reclamó y obtuvo por la aseguradora el pago de las mensualidades que se persiguen.

Conforme a los anteriores hechos se solicitan las siguientes:

### **PRETENSIONES**

La parte demandante solicita el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero a abril de 2021 cada uno por la suma de \$5'608.321 y de los meses de mayo a noviembre de 2021, cada uno por la suma de \$5'403.007 para un total de 60'254.333 y por las costas y gastos del proceso.

### **TRAMITE Y DECISION DE LA PRIMERA INSTANCIA**

Por auto del 25 de marzo de 2022 el Juzgado libró mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento antes indicados, se notificó a la parte demandada quien propuso excepciones, una vez evacuadas las etapas de ley se instó a las partes para la audiencia de que trata el art. 372 y 373 del C.G.P.

La Juez de primera instancia trató el problema jurídico de continuar o no la ejecución con base en el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, procediendo a analizar el título ejecutivo allegado como base del recaudo que va ligado con una posible falta de legitimación en la causa por activa. Partió del marco teórico del título ejecutivo con fundamento en el artículo 422 del CGP, que se traduce en el contrato de arrendamiento, e indicó que el contrato celebrado entre la Inmobiliaria SAS y los demandados el que fue subrogado a Seguros Comerciales Bolívar S.A., reúne los requisitos necesarios de forma para que pudiera demandarse ejecutivamente no existiendo dudas entre las partes para que se pudieran reclamar las sumas de los cánones del contrato. Procediendo con el análisis de las demás excepciones de mérito formuladas por la a parte demandada, las que desestimó y dispuso seguir la ejecución en favor de la parte demandante y en contra de la demandada conforme lo ordenado en la orden de pago indicando que se subrogaron los derechos al ahora demandante.

## **RECURSOS Y REPAROS**

En síntesis, la parte pasiva inconforme con la decisión apela indicando como reparos los siguientes: *(i)* el documento base del recaudo no se trata de un título ejecutivo singular sino complejo que no reúne los requisitos, *(ii)* no existe legitimación en la causa por pasiva por la subrogación no firmada por el tomador señala, *(iii)* el no tener en cuenta el testigo por razón de los vínculos con la demandada Ximena, y; *(iv)* falta de requisitos para demostrar los valores pretendidos en la demanda no se anexan de lo pagado por la inmobiliaria por impuestos.

## **CONSIDERACIONES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 328 del C. G. del P., el fallador de segunda instancia únicamente tiene competencia para pronunciarse sobre los reparos expuestos por el recurrente, cuyo reproche principal consiste en que la Juez de primera instancia no realizó una adecuada valoración del título ejecutivo presentado como base de la acción, indicando que es un título complejo y el a quo lo atendió como singular, que se carece de medio probatorio para el cobro por la falta de la firma del tomador en la póliza y la subrogación e indica que frente a los daños del inmueble debió la inmobiliaria realizar nuevas prórrogas.

El Juez como Director del Proceso con base en lo prescrito por los artículos 29, 228 y 229 de la C.P. en armonía con los artículos 1 y 2 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia y con los artículos 1, 2, 11, 13, 14, y 42 del C.G.P., entre otros, tratándose de proceso ejecutivo, debe ejercer control sustantivo y procesal de legalidad, sobre el documento que se allega como título ejecutivo, porque es el compendio jurídico para ejercer el acceso ius fundamental a la administración de justicia a través de esta vía procesal.

Como se trata de un documento o conjunto de documentos que deben contener derechos y correlativas obligaciones claras, expresas, actualmente exigibles, que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él o que por disposición expresa de la Ley tengan dicha categoría, es pertinente en las diferentes etapas del proceso, ejercer control de legalidad, para verificar si cesa o se continúa con la ejecución.

Del Título Ejecutivo – Contrato de Arrendamiento. Para esta clase de asuntos, la primera tarea del juez de instancia consiste en revisar detenidamente el cumplimiento de los requisitos exigidos en el ordenamiento procesal, para determinar si el título ejecutivo, en este caso el contrato de arrendamiento allegado con la demanda presta merito ejecutivo, toda vez que si se observa que carece de él, deberá cesar inminentemente la ejecución, NULLA EXECUTIO SINE TITULO, cuyo principio general del derecho procesal prevalece universalmente y en el presente asunto se observa que el elemento de la acción ejecutiva se presenta sin ambigüedad alguna.

Conforme al contenido del artículo 14 de la Ley 820 de 2003, las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de una parte serán exigibles ejecutivamente de acuerdo con el contrato de arrendamiento en concordancia con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil; al plenario se allegó el contrato de arrendamiento suscrito por la Inmobiliaria de Bogotá S.A y los aquí demandados <cosec. 01 pdf 8 y 06 pdf 4>.

Ahora bien, en virtud de que no es el arrendador quien instauró la demanda ejecutiva, sino un tercero de la cual se desprende que el título base del recaudo es complejo, para lo cual debe observarse si el mismo, cumple a cabalidad con todas las exigencias legales.

Al respecto, comporta recordar que el art. 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como “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 prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.” A su vez, el artículo 1096 del C. de Comercio, estipula la subrogación del asegurador que paga la indemnización, así: “El asegurador que pague una indemnización se subrogará, por ministerio de la ley y hasta concurrencia de su importe, en los derechos del asegurado contra las personas responsables del siniestro. Pero éstas podrán oponer al asegurador las mismas excepciones que pudieren hacer valer contra el damnificado. (...)”.

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, ha señalado:

*(...) para el buen suceso de la «acción subrogatoria», se debe acreditar que en virtud de un «contrato de seguro», al haberse producido el «siniestro», el asegurador efectuó válidamente el «pago de la indemnización», de tal manera que por mandato legal se subroga en los derechos del afectado patrimonialmente con el riesgo amparado, pasando a ocupar su lugar o posición en la relación jurídica existente con el responsable o causante del hecho dañoso, lo que adicionalmente implica, la verificación de los supuestos que de aquella deriven, bien en el ámbito de la responsabilidad civil contractual o extracontractual.”<sup>1</sup> (resaltado del Despacho)*

En sentencia CSJ SC, 8 nov. 2005, con relación a dicha temática, expuso:

*“(...) Como puede verse, este precepto reclama la existencia de un soporte básico, cual es el pago de una*

---

<sup>1</sup> Sent. SC003-2015 Corte Suprema de Justicia

*indemnización por parte del asegurador, a raíz de una póliza de seguro previamente expedida; consecuentemente, la compañía se subroga - ipso iure - en los derechos del asegurado, de modo que entra a ocupar la posición que éste tenía dentro de la relación jurídica respectiva, que no se extingue por tal razón, asumiendo la titularidad de todos los créditos, garantías y acciones con que contaba su antecesor, frente a los causantes del siniestro.” (subrayas fuera del texto).*

Por otra parte, el artículo 1626 del C. C., nos enseña que el pago efectivo es la prestación de lo que se debe, forma normal como se extinguen las obligaciones, los efectos del cumplimiento consiste en extinguir automáticamente las mismas con las garantías accesorias y los derechos auxiliares inherentes, e incumbe al deudor probar dicho cumplimiento, pues la prueba que de la fuente de la obligación presente el acreedor, y la simple afirmación de que no se ha cancelado, se tiene por verdadera mientras el deudor no acredite su extinción por cumplimiento o pago.

El pago es entendido por los doctrinantes como una “excepción real absoluta y personal” que libera al deudor de la carga prestacional. Es real y absoluta, si el pago total o parcial consta en el título de acuerdo con lo establecido en el ordinal 7º del Art. 784 del C. de Co. en este asunto se puede oponer por cualquier deudor a cualquier acreedor; y se constituye en personal, solo cuando exista ese vínculo que une al tenedor a las defensas del demandado. Si éste pagó y conserva el recibo otorgado por el tenedor podrá defenderse con la excepción de pago, exhibiendo la constancia.

Para el caso en concreto, tiene trascendencia destacar que se reúnen los requisitos esenciales para que opere la subrogación entre Esthetic Amp S.A.S, Harold Eduardo Ruiz, Elba Ximena Villacrez y Alba Myriam Ruiz a favor de Seguros Comerciales Bolívar S.A., pues observados los documentos aportados como base de la presente ejecución, debemos indicar que la sociedad ejecutante cuenta con legitimación en la causa por activa para reclamar el pago de los cánones de arrendamiento en contra de los ejecutados.

Lo anterior, en tanto que allegó al plenario la póliza de seguro colectivo de cumplimiento para cánones de arrendamiento con número 483 <pdf.89 consec. 01>, expedida por Seguros Bolívar SA y como beneficiaria Inmobiliaria Bogotá S.A., así mismo, se allegó escrito de declaración de pago y subrogación de la obligación <pdf.82 consec. 01>, fulgurando lo anterior, que se reúnen los requisitos del artículo 1096 del C. Comercio, para subrogarse por mandato legal los derechos que le correspondiere a Inmobiliaria Bogotá SA a Seguros Bolívar SA, por ocasión al pago realizado producto de la indemnización realizada, cumpliéndose con ello los requisitos del título complejo para el cobro aquí pretendido, desfigurando lo manifestado por el apelante en sus reparos; no obstante el haber indicado que no existe legitimación en la causa por pasiva por la subrogación no firmada por el tomador, de la cual debe dejarse indicado que este Despacho no entrará a analizar de fondo este reparo, en tanto que en sus excepciones de mérito hizo alusión a la falta de legitimación sí pero por activa y no por pasiva, tal y como se desprende de lo allí manifiesto, no siendo por tanto ahora procedente entrar a solicitar la falta de legitimación por pasiva, no obstante, lo indicado en su reparo no son aceptados indicándose que ello no es indispensable para configurarse la falta de legitimación en las partes.

Así, para que un documento o conjunto de documentos puedan poner en movimiento el aparato jurisdiccional por medio de proceso ejecutivo, si no es la Ley quien expresamente lo cataloga como título ejecutivo, deben cumplir con los siguientes requisitos:

**CLARO**, cuando no queda duda del alcance y la profundidad de la obligación y del correlativo derecho consignados materialmente en el documento, es inteligible, comprensible, cristalino y diáfano. Hay ausencia de este requisito, cuando para desentrañarlos se requiera de mecanismos axiológicos o de raciocinio que se traducirían en apreciación interpretativa y subjetiva, a lo que dice el documento en sí mismo.

El derecho y la correlativa obligación deberá ser **EXPRESO**, es decir, estar especificados, determinados y manifestados en el documento o en el conjunto de documentos; de tal manera que de ellos se establezca quién debe, **a quién debe**, qué se debe, cuánto se debe, cuándo y dónde se paga.

**EXIGIBLE**, porque para hacer valer el derecho, el documento es (i) puro y simple; (ii) si está sometido a plazo, transcurrió o se aceleró, según el caso; (iii) si depende de condición, se cumplió; (iv) y si hay que constituir en mora, se cumplió con la carga.

Es decir, no debe quedar duda que el documento o conjunto de documentos contienen la declaración de voluntad generadora de derechos y correlativas obligaciones en cabeza del deudor y en favor del acreedor; y constituye **plena prueba** contra quién o quiénes se quiere hacer valer; como lo estatuyen los artículos 243 y ss. del CGP. Dice el párrafo 4 del artículo 244 del CGP, *“Así mismo se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo.”*

Así, el documento fundamental a través del cual se pretende la ejecución es el contrato de arrendamiento de local comercial<sup>2</sup>, junto con la póliza de seguro colectivo de cumplimiento para cánones de arrendamiento con número 483<sup>3</sup>, expedida por Seguros Bolívar SA y como beneficiaria Inmobiliaria Bogotá S.A., así mismo, se allegó escrito de declaración de pago y subrogación de la obligación<sup>4</sup>, como obra en la carpeta de primera instancia del expediente digital. De ahí que permite colegir que los documentos base del presente recaudo cumplen las exigencias del título ejecutivo complejo

Ahora frente al reparo de la falta de credibilidad del testigo por ser pariente de la parte pasiva, pasa el Despacho a indicar que los aspectos constitucionales y legales atinentes a la prueba testimonial, en lo referente a las reglas sobre admisión, no puede desconocerse bajo el entendido el vínculo del testigo con una de las partes, pues se trata de un medio de conocimiento frente a los hechos independientemente

---

<sup>2</sup> pdf.8 consec. 01 y 06 pdf.4

<sup>3</sup> pdf.89 consec. 01

<sup>4</sup> pdf.82 consec. 01

que sea o no familiar.

Por regla general, los testimonios son admisibles como elementos de convicción, a menos que se acredite una causal de inadmisión excepcional, no encontrando el Despacho que el ser familiar de la señora Ximena sea excepcional para declararla inadmisibile, además si el testimonio brinda claridad sobre los hechos que pueden fundamentar el fallo, y no se observe contradicción con los restantes medios de convicción, como tampoco en el que den incertidumbre acerca de su convicción, de ahí que, encontrándose satisfechos los presupuestos procesales requeridos para su admisión, dicho reparo tampoco es de recibo por lo que procedía el estudio de ese elemento de convicción.

Por último y referente a la falta de requisitos para demostrar los valores pretendidos en la demanda, en donde indica que no se anexó de lo pagado por la inmobiliaria por impuestos, sea del caso señalar que, tanto para las partes como para cualquier tercero que conociera la ejecución del contrato y la forma como quedó estipulado, resulta clara la obligación de pagar una suma de dinero mensual como contraprestación por el uso y goce de un inmueble con destinación comercial, durante un tiempo determinado y por un monto que se incrementaría año a año en razón de un indicador económico como es el índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el DANE, que lo hace determinable al necesitarse el cálculo aritmético con base en un hecho notorio como lo es el indicador económico del IPC y a partir de ello se logra la actualización de la suma inicialmente pactada.

Ahora bien, el Despacho solo hará mención a lo indicado al reparo en la cual hace mención en que no se anexó lo pagado por concepto de impuestos, de donde es extraño este reparo en tanto que en las pretensiones no se habla del cobro de pago de impuestos, solo hace mención a los valores de los cánones de arrendamiento, tampoco se hizo mención en su escrito exceptivo que en las sumas de cada canon pretendido iban inmersos dichos conceptos, para así el juez de primera instancia hubiese analizado tal circunstancia, la cual no fue planteada como ahora se señala, por lo anterior, y no habiéndose solicitado en las pretensiones cobro de impuestos, como así se observa en la demanda, no hay lugar a establecer la prosperidad del reparo.

Sean suficientes las anteriores consideraciones para confirmar la sentencia de primera instancia de fecha 13 de marzo de 2023, del Juez Diecinueve Civil Municipal de la ciudad, como consecuencia y lo estipulado en el numeral 4° del artículo 365 del CGP, se condena en costas en esta instancia, a la parte demandada y en favor de la demandante.

Conforme con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 4 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia, se fijan como agencias en derecho el equivalente a dos (2) SMLMV, a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

Por lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**R E S U E L V E:**

Primero: **CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado 19 Civil Municipal de la ciudad, de fecha 13 de marzo de 2023.

Segundo: **CONDENAR** en costas a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

Tercero: Se señalan como agencias en derecho en esta instancia, el equivalente a dos (2) S.M.L.M.V.

Cuarto: **DEVÚELVASE** el expediente al Juzgado 19 Civil Municipal, déjese las constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

La Juez,

**MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS**

Firmado Por:

Maria Eugenia Fajardo Casallas

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 027 Escritural

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d2c5a195f7d85e4809ff91c1a8a0eed7a43367774aba9adc35248da73bc06889**

Documento generado en 23/04/2024 08:46:16 a. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**