

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diez de agosto de dos mil veinte.

EJECUTIVO RAD. NRO. **2019-484**

DEMANDANTE: ALEJANDRO REYES CASTRO.

DEMANDADO: WILLIAM ALBERTO CASTRO SOSA Y JORGE ELIECER CORDOBA

SENTENCIA ANTICIPADA

ASUNTO

Procede dar aplicación a lo contemplado en el art. 278-2 del CGP, esto es dictar sentencia anticipada, escrita y por fuera de audiencia, que decida el litigio presentado, tal como se establecen los precedentes jurisprudenciales SC132-2018 de 12/02/2018; SC974-2018; 09/04/2018; SC1237-2017 de 15/08/2017 de la H. Corte Suprema de Justicia.

ANTECEDENTES

1. El señor ALEJANDRO REYES CASTRO promovió demanda ejecutiva singular en contra de WILLIAM ALBERTO CASTRO SOSA Y JORGE ELIECER CORDOBA, para obtener el pago de los cánones adeudados en el periodo comprendido entre el día 15 del mes de noviembre del año 2015 al 18 de agosto del año de 2018 contenidos en el contrato de arrendamiento de fecha 30 de junio del año 2015 más los intereses de mora al 6% anual sobre el vencimiento de cada canon. Por la suma de \$26.620.000.00 por concepto de la clausula penal pactada. Por la suma de \$1.245.843.00 por concepto de pago de servicios públicos, más los intereses moratorios a la tasa del 6% anual sobre las anteriores sumas desde su exigibilidad.
2. Mediante auto del 13 de agosto del año 2019 se libró mandamiento de pago ordenándose la notificación a los demandados, la cual se surtió en legal forma.
3. El demandado **JORGE ELIECER CORDOBA** a través de su apoderado judicial oportunamente propuso las excepciones de: **PAGO DE LO NO DEBIDO, NO HAY CUMPLIMIENTO**

DE REQUISITOS POR CUANTO SE ESTA COBRANDO UNA OBLIGACION NO EXIGIBLE, DE LA ACUMULACION DE PROCESOS Y UNA POSIBLE NULIDAD ABOLUTA DENTRO DEL MISMO

Luego de corrido el traslado de las excepciones, en tiempo fue descorrido por la parte demandante quien se opuso a la prosperidad de las excepciones.

Procede en consecuencia proferir el fallo de fondo, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

En el proceso se encuentran cumplidos los presupuestos procesales en su integridad, habida cuenta que los extremos en contienda gozan de capacidad para ser parte; comparecieron al proceso en debida forma; la demanda satisface las exigencias rituarías; al juzgado le asiste competencia para conocer de la acción y no existe causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida ello en ejercicio del control de legalidad.

2. Título ejecutivo.

Cualquiera que sea la modalidad del proceso de ejecución, necesariamente debe existir un documento del cual se infiera la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, tal como lo establece el artículo 422 del CGP.

La acción impetrada se dirige a obtener de los demandados el pago de cánones adeudados, la cláusula penal y servicios públicos, con soporte en el contrato de arrendamiento de fecha 30 de junio de 2015 suscrito por los demandados, que tenía como destinación y/o uso la explotación económica para parqueadero.

De conformidad con el art. 10 del C. de Co., es comerciante, la persona que profesionalmente se ocupa de alguna de las actividades que la ley considera mercantiles; y según el numeral segundo del art 20 ibídem en concordancia con el numeral 5 del art. 516, el arrendamiento de inmuebles necesarios para fines mercantiles, queda sometido a las normas del Estatuto mercantil vigente, pues los contratos de

arrendamiento en donde funcionan establecimientos de comercio se consideran elemento integrante de aquel.

Luego, a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a realizar los fines de una empresa, han de aplicarse las disposiciones de carácter mercantil.

Tratándose de un contrato de arrendamiento comercial se encuentra sujeto a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deben ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil, remitiendo algunas a la ley 820 de 2003.

El art. 14 de la ley 820 de 2003 dispone que las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y CGP.

Se colige de la anterior norma que las obligaciones dinerarias derivadas de del contrato de arrendamiento, son exigibles por la vía ejecutiva, siempre y cuando reúnan las exigencias del art. 422 del C.P.G. lo que en principio se estableció al momento de librarse el mandamiento ejecutivo.

4. De las excepciones:

Procede el estudio de las excepciones propuestas, para establecer la prosperidad o no de las mismas, consistentes en:

Excepción de **ACUMULACION DE PROCESOS Y UNA POSIBLE NULIDAD ABSOLUTA DENTRO DEL MISMO**, se hace consistir en que es aplicable el art. 306 del CGP no siendo posible la acumulación de procesos por que en la sentencia de restitución no hubo reconocimiento de cánones de arrendamiento.

Al respecto cabe señalar que, la ejecución tiene como títulos ejecutivos el contrato de arrendamiento y los recibos de servicios públicos, por lo que se aplica lo contemplado en el ord. 7 del art. 384 del CGP., esto es, se promueve la ejecución en le mismo expediente por los canones adeudados, costas, perjuicios o por cualquier otra suma derivada del contrato de arrendamiento, por consiguiente, no alcanza prosperidad esta excepción si en cuenta se tiene que no se está ejecutando la sentencia.

Se estudian en conjunto las excepciones de **PAGO DE LO NO DEBIDO y NO HAY CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS POR CUANTO SE ESTA COBRANDO UNA OBLIGACION NO EXIGIBLE**, por fundarse en hechos comunes.

Para la prosperidad de las excepciones, corresponde a la parte demandada que la alega su demostración.

Ello es así, en razón de la carga probatoria que tienen las partes de llevar al juez al convencimiento de los hechos que la cimentan tal como lo señala el art. 1757 del c.c. en el ámbito procesal se refleja en el art. 167 del CGP. , puesto que en desarrollo del principio universal de que a las partes son iguales ante el derecho y ninguna puede gozar del privilegio de que se le crea lo que afirma solo con base en sus propias aseveraciones por que el ordenamiento jurídico impone al juez basarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso tal como lo prevee el art. 164 del estatuto procesal.

Es así como, el pago es una modalidad por medio de la cual se extinguen las obligaciones contemplado en el artículo 1626 del Código Civil como "la prestación de lo que se debe" y trae como consecuencia liberar al deudor de su acreedor.

Para que sea válido, acorde con el art. 1634 del C. C, debe realizarse por el deudor al propio acreedor o por quien este delegue, bien sea, por ministerio de la ley o por orden del Juez: "*Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro. (...)*". pagos que para su demostración, deben acreditarse por los medios ordinarios de prueba dentro del proceso. contrato o en la ley.

En el presente asunto se están cobrando cánones de arriendo desde el mes de noviembre del año 2015 hasta el mes de agosto del año 2018, sobre éstos el demandado finca su excepción en considerar que no adeuda los cánones causados a partir del mes de enero del año 2018, por que el inmueble fue abandonado y entregado por el señor WILLIAM ALBERTO RAMOS SOSA, por esa circunstancia el inmueble no fue usado encontrándose sin ocupantes, tal como se demuestra con la diligencia practicada por el Juzgado.

Al respecto cabe señalar que, no se allegó ningún medio de convicción con el que se demostrara el pago aludido por la parte demandada, si en cuenta se tiene que no aportó pruebas demostrativas de la no generación de sumas a deber por razón del contrato de arrendamiento, puesto que atendiendo el contenido y quienes lo suscribieron, particularmente el señor JORGE ELIECER CORDOBA figura como coarrendatario colocándolo como obligado conforme el clausulado, siendo igualmente deudor por las obligaciones que surgen del mismo.

Igualmente, se presenta ausencia de pruebas demostrativas de la entrega formal del inmueble al demandante, a contrario sensu, obra la demostración que se hizo entrega física del inmueble al demandante mediante diligencia practicada por el Juzgado en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 384 del CGP.

El abandono del inmueble no puede ser considerado como una entrega del inmueble, por que no se realizó en la forma establecida en el art. 24 de la ley 820 de 2003, razón por la cual los cánones de arrendamiento continuaron causándose hasta el mes de Agosto del año 2018, fecha en la cual se realizó la diligencia de entrega física del inmueble al demandante, tal como se demuestra con las documentales obrantes a folios 50 a 52.

Lo anterior pone de presente que, los cánones cobrados ejecutivamente obedecen a los realmente causados, razón por la cual no procede acceder en forma favorable a las excepciones.

En cuanto a las sumas que se ejecutan por conceptos de clausula penal y servicios públicos, es del caso indicar que en el contrato de arrendamiento se pactó la sanción penal, por manera que atendiendo a las estipulaciones contractuales la sanción pecuniaria se determinó en un equivalente a dos cánones de arriendo, siendo por tanto procedente su cobro ejecutivo conforme lo prescrito en el ord. 7 del art. 384 del CGP.

Igual circunstancia acontece respecto del cobro de los servicios públicos, que tienen su sustento legal en el art. 14 de la ley 820 de 2003 aplicable al presente asunto, por cobrarse precisamente estos conceptos, los cuales debían ser cancelados por el arrendatario, tal como se dejó plasmado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento.

Con todo, analizadas en conjunto las probanzas arrojadas se determina que las excepciones no pueden ser acogidas y por contera

se ordenará seguir la ejecución conforme lo ordenado en el mandamiento ejecutivo de pago, en virtud de su no prosperidad.

DECISION

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

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas por el demandado JORGE ELIECER CORDOBA conforme lo expuesto en la parte considerativa. En consecuencia.

SEGUNDO.- ORDENAR SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN, en los términos del mandamiento de pago de fecha 24 de abril de 2018.

TERCERO. ORDENAR se practique la liquidación del crédito en la forma y términos del artículo 446 del C.G.P.

CUARTO.- CONDENAR en costas de la presente acción a la parte ejecutada. líquidense. Se fija la suma de \$ 6.800.000.00 como agencias en derecho para que sean incluidas en las costas.

QUINTO.- Remítase el proceso al funcionario respectivo para que sea repartido a los JUZGADOS DE EJECUCION CIVIL DE ESTA CIUDAD, previa verificación del cumplimiento de los requisitos contenidos en los Acuerdos PSAA13-9984 de septiembre 5 de 2013 y PCSJA17-10678 de mayo 26 de 2017 del Consejo Superior de la Judicatura, ya que la actuación que corresponda debe ser adelantada por los Jueces Civiles del Circuito de Ejecución. ORDENASE OFICIAR.

SEXTO: De existir dineros a órdenes de este proceso y a efecto de dar cumplimiento al Acuerdo PSAA13-9984 de septiembre 5 de 2013 del C. S. de la J, efectúense las correspondientes conversiones a la OFICINA DE EJECUCION CIVIL CIRCUITO de esta ciudad. OFICIESE

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez.


MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS

