

**Constancia Secretarial:** El 27 de abril de 2023 ingresa al Despacho para continuar el trámite correspondiente.

*República de Colombia*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., ocho de junio de dos mil veintitrés

**Radicación 2021-00142**

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante **sentencia de única instancia** dentro del proceso ejecutivo singular promovido por **CELMIRA CENDALES CASTRO**, en contra de **YOLANDA YANETH CÁRDENAS ALDANA, DARIO ALEJANDRO ARANGO ARIAS y FELIX CONSTANCIO CAICEDO ALONSO**.

**1. ANTECEDENTES**

La demandante **CELMIRA CENDALES CASTRO**, entabló demanda ejecutiva singular de mínima cuantía por conducto de procurador judicial en contra de **YOLANDA YANETH CÁRDENAS ALDANA, DARIO ALEJANDRO ARANGO ARIAS y FELIX CONSTANCIO CAICEDO ALONSO.**, para que se librara mandamiento de pago por los montos señalados en el libelo demandatorio (pdf.01-03 C1) con base en el título ejecutivo representado en contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

**2. HECHOS**

CELMIRA CENDALES CASTRO, en calidad de arrendadora, celebró, mediante documento privado, contrato de arrendamiento de vivienda urbana, con los demandados YOLANDA YANETH CÁRDENAS ALDANA, DARIO ALEJANDRO ARANGO ARIAS y FELIX CONSTANCIO CAICEDO ALONSO, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 81 # 115 – 25 interior 8 apartamento 303 de la Urbanización del Cortijo Zona 80 de Bogotá D.C.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de octubre de 2016, prorrogable en el mismo término tácita o expresamente y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$900.000,00 m/cte., con incremento del 100% del IPC, en cada anualidad.

El contrato se prorrogó en los años posteriores, y el arrendatario ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2020 y hasta el mes de septiembre de ese mismo año.

### **3. TRÁMITE PROCESAL**

Mediante proveído del día 06 de mayo de 2021, se ordenó librar mandamiento de pago a favor de la parte demandante y en contra de la accionada por las sumas de dinero pretendía en el escrito genitor.

En contra de la prosperidad de las pretensiones de la demanda la parte pasiva propuso excepciones de mérito, las que se denominan como “cobro de lo no debido y pago parcial de la obligación, legitimación en la causa por activa”., se decretaron como pruebas las documentales obrantes en el expediente.

Ahora bien, en vista de que el asunto del epígrafe se trata un proceso ejecutivo y se encuentra vencido el término para proponer excepciones, siendo ello así y corroborado que en el asunto que ocupa nuestra atención no hay pruebas por practicar, más allá de las que se encuentran contempladas en el expediente, se procede a dictar sentencia anticipada.

De manera que, agotado el trámite previsto en la legislación adjetiva, se pasa a definir de fondo la controversia, previa las siguientes,

### **4. CONSIDERACIONES**

En primer lugar, se debe destacar que en el *sub – examine* se encuentran acreditados los llamados presupuestos procesales para que se pueda emitir sentencia de fondo, esto es:

1. Concurren dentro de este proceso todos los presupuestos procesales, como son: La capacidad procesal, la capacidad de las partes para obrar dentro del proceso, además la competencia que tiene el Juzgado para conocer del proceso y la demanda reunió todos los requisitos de ley. De otra parte, no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado ni en todo ni en parte, por lo tanto, es del caso proferir el fallo de fondo que en derecho corresponda y ponga fin a la instancia.

2. Es preciso tener en cuenta, que la obligación que se pretende recaudar, está contenida en contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha 08 de septiembre de 2016, de conformidad con los requisitos contemplados en el Código General del Proceso, documentos que dan origen al presente asunto y contiene obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de la parte ejecutada, tal y como lo dispone el artículo 422 *ibidem.*, documento que como no fue tachado, ni redargüido de falso, se erige en plena prueba del génesis de las obligaciones aquí reclamadas.

3. Así las cosas, como en el asunto que ocupa nuestra atención, el pilar sobre el cual se ha construido la acción ejecutiva, ha sido el incumplimiento por parte del extremo demandado de pagar sus obligaciones en la forma y términos dispuestos, pero como el pasivo cuestiona la reclamación de la actora, le compete a esta sede judicial entrar a analizar tanto los supuestos fácticos como los jurídicos, y obviamente, con base en las probanzas existentes emitir la decisión que corresponda.

## **5.1 DEL TITULO EJECUTIVO:**

Señala el artículo 422 del C.G.P. que “pueden demandarse ejecutivamente **las obligaciones expresas, claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley”.

A partir de este marco de ideas que de manera elemental han quedado explícitas, entra de lleno el Despacho al estudio de la excepción perentoria formulada por el demandado.

## **5.2. EXCEPCIÓN DE MERITO PROPUESTA**

Las excepciones en el proceso de ejecución se encuentran, encaminadas a extinguir o modificar la obligación contenida en el título ejecutivo.

De acuerdo a lo dicho por los estudiosos del tema, la excepción ha sido definida como una particular forma de defensa, que consiste en un contra-derecho encaminado a impugnar y anular la pretensión por lo cual amplía el thema decidendum, sin alterar el objeto del proceso.

### **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

Expresa que la demandante no es la titular del bien inmueble arrendado, luego no existe correspondencia entre el titular de la propiedad y el arrendador.

El anterior argumento se despacha de manera desfavorable toda vez que, en el asunto, no se discute la titularidad de dominio respecto del inmueble objeto de controversia, por lo tanto, pese a que, la actora no sea la propietaria del bien, es ella quien ejerce la calidad de arrendadora del mismo y quien suscribió el contrato base de ejecución, por lo cual, su legitimación es probada, destacando que bien puede ser aquella la encargada de administrar el inmueble y no existe prueba que señale alguna acción de reivindicación por parte del titular.

Lo anterior con fundamento en que las pretensiones ejecutivas fundadas en el contrato de arrendamiento orientadas a la restitución o el cobro de cánones “nace, no del derecho que propiedad que se tenga sobre la cosa cuyo goce se da, sino del contrato por el cual el arrendador de la misma, sea o no el propietario, ha concertado con el arrendatario darle el goce de aquella”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Auto del 9 de diciembre de 1975. Revisión del lanzamiento adelantado por Jaime Botero & Cía. Ltda. contra Eléctricas Ltda., citada por AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

## COBRO DE LO NO DEBIDO Y PAGO PARCIAL

El medio defensivo se fundamentó en señalar que el dinero que se pretende reclamar con la presente ejecución no se adeuda en su totalidad, pues no se tuvieron en cuenta consignaciones realizadas para sanear la deuda, realizadas por el extremo ejecutado.

Ahora bien, primeramente cabe anotar que, a pesar de que no se encuentra taxativamente en la normatividad civil tal enervante, se establecido jurisprudencial y ordinalmente que la referida excepción tiene su asidero cuando la pasiva puede efectivamente comprobar que la obligación pretendida, de manera alguna no está en su deber, sea porque no estaba a su cargo dicha prestación o porque en los documentos allegados como estribo de cobro no se puede desprender una obligación derivada que tenga que cumplir.

El pago efectivo es la prestación de lo que se debe, cuyos efectos consisten fundamentalmente en extinguir automáticamente una determinada obligación con las garantías accesorias y los derechos auxiliares inherentes, incumbiendo al deudor probar dicho cumplimiento, pues la prueba que de la fuente de la obligación presente el acreedor (título ejecutivo), y la simple afirmación de que no se ha cancelado, se tiene por verdadera mientras el deudor no acredite su extinción a través de medios legales idóneos.

*El artículo 1625 del Código Civil nos enseña:*

*“FORMAS DE EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES: Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente lo suyo, consientan en darla por nula. Las obligaciones se extinguen en todo o en parte:*

*Por la solución o pago efectivo*

.....  
.....”

De este modo se extingue la obligación porque el acreedor se satisface en su derecho, sea recibiendo el pago o algo que equivale al pago, es decir el acreedor obtiene la satisfacción correspondiente al vínculo jurídico, recibiendo la cosa debida, ya sea mediante el pago o mediante otro procedimiento que equivale al pago.

Asimismo, es menester precisar que, para hablar de un pago total o parcial, con el objeto de impedir en todo o en parte las pretensiones de la demanda ejecutiva, éste tuvo que haberse realizado con **anterioridad a la presentación de la demanda**. Pues a través de éste pago deben contrarrestarse los hechos que se invocan en la demanda, y variarse el quantum de las pretensiones de la acción. Por lo que **las cancelaciones de dinero, posteriores a la instauración del líbello incoatorio, se constituyen en meros abonos**, y no en hechos impeditivos de las aspiraciones del actor, que en nada modifican las súplicas de la demanda.

Aunado a lo anterior, el artículo 164 del C. G del P, prevé que “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”.

Del análisis de la normatividad anterior, se desprende que la simple invocación de los hechos y de las alegaciones procesales, no son suficientes para proporcionar al Órgano Jurisdiccional, los instrumentos que éste necesita para producir una decisión de fondo.

El fallador al sentenciar, debe y tiene que contar con los elementos de prueba lógicos que permitan dilucidar quién tiene la razón de los que se alega, y la actividad señalada para tal fin es la aportación y existencia de las pruebas que demuestren los hechos, que por estar sub sumidos en una norma jurídica amparan o tutelan el derecho invocado.

Entonces resulta común que los medios de defensa son fundamentos de hecho en que se hacen consistir como medios de prueba pues al tenor de lo dispuesto en el art 167 del Código General del Proceso: “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen” con el fin de obtener el pleno convencimiento del fallador y que se surtan las consecuencias que de ello se derivan.

Teniendo en mente las anteriores razones, solo queda entrar a mirar las pruebas arrimadas por las partes en sustento de las afirmaciones, para lo cual se procederá con el estudio de las documentales aportados por los integrantes de la Litis.

Corolario a lo anterior, respecto del caso en concreto, de un análisis del expediente, debe precisarse en primera medida que, la demanda fue presentada el día 17 de febrero de 2021 (pdf.04 C1), y previo a dicha interposición, de acuerdo a las consignaciones aportadas por el extremo demandado, las cuales fueron tenidas en cuenta como pruebas por esta judicatura, se logra constatar que fueron realizadas con anterioridad a la presentación de la demanda, en las fechas 09 de julio y 17 de agosto de 2020, las cuales suman un valor total de \$1.400.000,00 m/cte., es decir, el ejecutado, canceló la suma de \$700.000,00 m/cte., con el fin de saldar el canon de arrendamiento del mes de julio y la misma suma para abonar al arrendamiento del mes de agosto.

Ahora bien, pese a que dicho valor no satisface la totalidad de las obligaciones adeudadas, pues el canon de arrendamiento para la anualidad 2020 ascendía a la suma de \$1.022.181,00 m/cte., de conformidad con lo reclamado por la actora en el escrito demandatorio inicial, que correspondía a saldo de canon de arrendamiento del mes de julio por valor de \$638.724,00 m/cte., y el total del canon de los meses de agosto y septiembre, era deber de la parte demandante ajustar el abono de julio, el cual fue cancelado en su totalidad, inclusive dejando un sobrante por valor de \$61.276,00 m/cte., y el abono del mes de agosto de 2020, y reclamar el saldo respectivo del mes de agosto y septiembre, atribuyendo dichos abonos.

Por lo anterior, se deduce que, si existió pago parcial de la obligación, pues, pese a lo manifestado por el accionante al descorrer el traslado de la contestación, indicando que dichas sumas consignadas por la pasiva, en las mentadas fechas, hacían parte de otros saldos pendientes, lo destacado y expresado en la demanda fue la simple reclamación de saldo de cánones y cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto y septiembre, sin que se esbozara discriminadamente otros valores adeudados y asignación de abonos a los mismos.

Por lo tanto, en la parte resolutive de la presente providencia se declarará prospera la excepción de pago parcial y se continuará adelante con la ejecución de los valores subsiguientes reclamados por el ejecutante, subrayando que, el valor reclamado por concepto del saldo de canon de arrendamiento del mes de julio de 2020, fue saldado, dejando un remanente de \$61.276,00 m/cte.; remanente que debe ser abonado al canon del mes de agosto de 2020, por lo tanto, el saldo de dicho mes ascendía a la suma de \$960.905,00 m/cte.; valor que debía restársele el abono realizado el 17 de agosto de 2020, por valor de \$700.000,00 m/cte., dejando un saldo de canon de dicho mes que asciende a la suma de \$260.905,00 m/cte., y se adeuda la totalidad del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020, junto con el cobro de la respectiva clausula penal.

Así mismo se advierte a la parte ejecutada que, pese a la constancia de notificación de desalojo del mes de agosto de 2020, bien dispusieron las partes, inclusive sobresalido por manifestación de la demandada que, el contrato fenecía el día 30 de septiembre de 2020, por lo cual, dicho canon se causó, por la misma disposición de los aquí interesados.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C., administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR probada la excepción de PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN propuesta por la parte ejecutada.

**SEGUNDO:** Teniendo en cuenta que, al momento de presentación de la demanda, se encontraban satisfechas obligaciones reclamadas, téngase en cuenta que el canon de arrendamiento de julio de 2020 se hallaba saldado y del canon de arrendamiento del mes de agosto se adeudaba la suma de **\$260.905,00 m/cte.**

**TERCERO:** SEGUIR adelante la ejecución por las sumas correspondientes al saldo de canon de arrendamiento del mes de agosto de 2020, canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020 y clausula penal.

**CUARTO:** LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P. Al momento de presentar la respectiva liquidación, tenga en

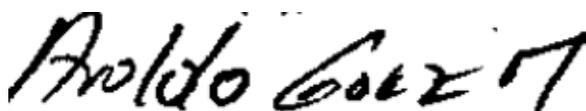
cuenta la parte actora, los abonos realizados por la parte pasiva, que ascienden a la suma de \$1.400.000,00 m/cte., en su respectiva fecha de pago.

**QUINTO:** ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

**SEXTO:** CONDENAR en costas a los demandados, por el valor correspondiente al 75% de la sumatorio total de las mismas. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de 347.970,32 M/cte.

**SÉPTIMO.** En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8° y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ –Reparto-, para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 032 del 09 DE JUNIO DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSE REYNEL ORZCO CARVAJAL  
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

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: e4225d33f58abb735ab10b70c00f62a4cb066689d30f343cce830241443b450a

Documento generado en 07/06/2023 07:16:00 PM

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

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