

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.
(JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
D.C. TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE MEDIANTE
- Acuerdo PCSJA18-11127)
Correo: cmpl74bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., julio quince (15) de dos mil veinte (2020).

Sentencia Anticipada. Ejecutivo de **BLANCA BAUTISTA DE TAVERA y JORGE LIBARDO POVEDA PINEDA** contra **WILSON ADRIAN BONILLA y ANA PAULINA BONILLA BONILLA**.

Radicación Núm. 2017 - 00859

Decide el Despacho lo que en derecho corresponda respecto de la acción ejecutiva impetrada por BLANCA BAUSTISTA DE TAVERA y JORGE LIBARDO POVEDA PINEDA en contra de WILSON ADRIAN BONILLA y ANA PAULINA BONILLA BONILLA.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda

1. Los demandantes celebraron el día 15 de mayo de 2010 con los demandados, contrato de arrendamiento para vivienda respecto del apartamento 404 ubicado en la Calle 37 número 17 - 20 de Bogotá, conviniéndose el término de duración del arrendamiento por un año a partir del 1° de junio de 2010 y fijándose como valor del canon de renta, la suma de \$635.000,00 M/cte, pagaderos los 5 primeros días de cada mensualidad.

2. Los demandados incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento comprendidos entre septiembre de 2014 hasta julio del año 2015, y frente al incumplimiento contractual se acordó clausula penal de 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del incumplimiento, habiendo renunciado los arrendatarios a todo requerimiento, especialmente de constitución en mora, según las disposiciones del contrato de renta aportado como base de recaudo.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, la parte demandante solicitó de la judicatura, se librase mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. \$6'985.000,00 M/cte., por concepto del capital de once cánones de arrendamiento a razón cada uno de ellos de \$635.000,00 M/cte, causados durante los meses de septiembre de 2014 a julio de 2015, mas sus intereses de mora.
2. \$1'270.000,00 M/cte., por concepto de la cláusula penal pactada (2 SMLMV).
3. Condenar a la ejecutada en agencias y costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

I. Mandamiento de pago.

Mediante auto de 27 de septiembre de 2017 el Despacho libró mandamiento de pago en la forma solicitada por la parte demandante, sin tomar en cuenta los réditos de mora de los cánones afirmados por la parte demandante como debidos.

Del mandamiento de pago se notificaron los demandados así: i.) personalmente el demandado WILSON ADRIAN BONILLA (fl. 35 Cdno 1), quien no propuso excepciones de mérito; y ii.) la demandada ANA PAULINA BONILLA BONILLA fue emplazada (fls. 44 - 48 Cdno 1), habiendo formulado por conducto de su Curador Ad Litem, excepción n de mérito.

II. Excepciones al mandamiento.

El curador ad litem de ANA PAULINA BONILLA BONILLA propuso como excepción de mérito la que denominó **cobro de lo no debido**, fundamentándola en que no se allegó con la demanda, prueba de la fecha en que el bien arrendado fue entregado al extremo demandante para que de allí pudiera colegirse la causación de los cánones de arrendamiento cuyo pago es pretendido, articulándose la falta de prueba de los hechos en que se asidera la demanda al respecto.

III. Traslado de las excepciones:

Mediante auto de 9 de octubre de 2019 (folio 69 Cdno 1) se dio traslado a la demandante de las exceptivas propuestas, quien a través apoderado las describió (fls. 70 - 74 Cdno 1), en los siguientes términos:

- i.) Reafirmó los hechos de la demanda y precisó la forma cómo el contrato de arrendamiento prueba los supuestos fácticos del libelo.
- ii.) Se opuso a la prosperidad de la excepción formulada por el Curador Ad Litem de la demandada ANA PAULINA BONILLA BONILLA advirtiéndole que, conforme el contrato base de recaudo que presta mérito ejecutivo y suficiente para sacar

avante el cobro, se tiene que el bien rentado fue restituido el día 31 de julio de 2015.

CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos sustanciales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

Problema jurídico:

Se circunscribe en establecer: (i) Si el documento base de la acción reúne los requisitos de ley para considerarlo título valor, y (ii) si se está cobrando una suma no debida al no haberse acreditado el momento en que fue restituido el predio arrendado.

(i) Requisitos formales del título.

El artículo 422 del C.G.P. prevé que a la demanda ejecutiva debe acompañarse el título que preste mérito ejecutivo, siendo éste un documento contentivo de obligaciones claras, expresas y exigibles que permitan constituir la prueba plena de prestaciones a cargo del deudor y en favor de su acreedor (demandado-demandante).

En tratándose del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana, los requisitos del mismo están precisados en el artículo 3° de la Ley 820 del año 2003 y en lo que se refiere a los servicios públicos ocasionados conforme la ejecución de dicha relación negocial, establece el artículo 14 *ibidem* 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 de Procedimiento Civil. (...)*”.

De la lectura del documento base de la acción “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA” número W-02089904 y el documento de cláusulas adicionales (fls.4 – 8 Cdno 1), en el presente asunto es claro que el mismo es un auténtico contrato de renta, en el que además de las anteriores exigencias previstas en la Ley 820 de 2003 y donde se prevé áa clausula penal que aquí se cobra, concurren las del art. 422 del C.G.P. para poder ser los valores objeto de demanda y reconocidas en el mandamiento ejecutivo cobrados judicialmente, pues encierran obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, debidamente instrumentadas.

Adicionalmente, la suma representada en tal documento por concepto de canon asciende a \$635.000, y tal corresponde al valor de la mensualidad cobrada por lo que no que hay lugar a discusión alguna relacionada con su tasación o la ejecución de ese rubro con el incremento del IPC, como lo alega la parte ejecutada.

(ii) Cobro de lo no debido

Como quedó precisado del estudio del documento aportado como base de ejecución, el contrato de arrendamiento aportado como pábulo ejecutivo reúne las exigencias normativas previstas para ello y además señala en su cláusula segunda, las condiciones tempo-modo-espaciales de exigibilidad de cada canon de arrendamiento, constituyendo la afirmación hecha en el hecho quinto de la demanda (fl. 12 Cdno 1), en punto de señalar la mora de los arrendatarios/demandados, una negación indefinida de la parte actora, respecto del pago de las rentas por arrendamiento que son aquí objeto de cobro compulsivo y por ende, un supuesto de hecho relievedo de ser probado conforme lo preceptuado por el inciso final del artículo 167 del C.G.P., el cual por demás únicamente podía ser desvirtuado con la actividad probatoria de la parte demandada quien no desplegó labor suasiva en ese sentido. Luego, ante lo señalado, las obligaciones que son materia de recaudo compulsivo, en efecto permanecen insolutas permitiendo seguir adelante con la ejecución como así se dispondrá, careciendo de prueba la exceptiva en lo que se refiere a la necesidad de haber aportado otro documento o prueba –relativa a la data de entrega del inmueble arrendado-, para la exigibilidad de las obligaciones incorporadas en el contrato de arrendamiento.

Para finalizar el estudio del asunto se dirá además que la cláusula penal por la que se libró también la orden de apremio, no reviste de ningún elemento impeditivo que permita seguir adelante con su cobro por esta vía, pues con diafanidad, su exigibilidad pactada en la cláusula novena del contrato de arrendamiento (fl. 4 Cdno 1 vto), se producía –entre otros eventos, con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se hace énfasis entonces, que el acreedor no estaba obligado a demostrar la data en la que cesó la obligación contractual de pagar el canon, por parte de su arrendatario, carga en cabeza de la parte ejecutada, conforme lo prevé el artículo 197 del C. G. del P. en concordancia con el artículo 1757 del C.C.

Conclusión.

Ante el fracaso del medio exceptivo formulado, se seguirá adelante la ejecución en los términos de la orden de apremio.

III. DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Cincuenta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

Primero. Declarar no probada la excepción de mérito propuesta por el Curador Ad litem de la demandada ANA PAULINA BONILLA BONILLA, denominada Cobro de lo no debido.

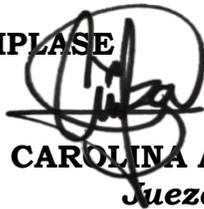
Segundo. Seguir adelante la ejecución en los términos de la orden de apremio (fl. 33 Cdo 1).

Tercero: Ordenar el avalúo y remate de los bienes que se encuentren debidamente embargados y secuestrados, así como de los que se lleguen a embargar, para que con el producto se pague al demandante el crédito y las costas.

Cuarto. Practíquese la liquidación de crédito y las costas en la forma y términos de que trata el Art. 446 del C.G.P.

Quinto. Condenar en costas del presente proceso a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$425.000 M/cte. Liquidense por secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO
Jueza

je

<p style="text-align: center;">ESTADO ELECTRÓNICO</p> <p style="text-align: center;">JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.</p> <p>La anterior providencia se notifica por estado Nº 29 de fecha 16 DE JULIO DE 2020 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549 a las 8.00 am</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">JOHANA VILLARRAGA HERNÁNDEZ Secretaria</p>
