



Bogotá D.C., doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE No. 2020-000414

PROCESO:	EJECUTIVO (MENOR CUANTÍA)
DEMANDANTE	SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ
DEMANDADO:	KELLY LIZZET VELASCO OMAÑA y ALUMINIOS Y VIDRIOS VELASCO S.A.S.
PROVIDENCIA:	SENTENCIA ANTICIPADA (núm. 2 ° Art. 278 CGP)

Procede el Despacho a proferir la sentencia dentro del presente proceso ejecutivo de menor cuantía, promovido por **SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ** en contra de **KELLY LIZZET VELASCO OMAÑA y ALUMINIOS Y VIDRIOS VELASCO S.A.S.**, después de observar que no se ha configurado vicio alguno capaz de conllevar a la nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes se encuentran legitimadas en la causa.

LA DEMANDA

Mediante apoderado judicial, **SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ** formuló demanda ejecutiva de menor cuantía en contra de **KELLY LIZZET VELASCO OMAÑA y ALUMINIOS Y VIDRIOS VELASCO S.A.S.** para obtener el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados, por los cánones que se sigan causando durante el trámite hasta que se verifique la entrega del inmueble, cláusula penal y el IVA en relación con los cánones de arrendamiento, así:

1. Por la suma de \$10.710.000 por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al período del 03/04/2020 al 02/05/2020, la cual se compone de la suma de \$9.000.000 por el canon y la suma de \$1.710.000 por el IVA.
2. Por la suma de \$10.710.000 por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al período del 03/05/2020 al 02/06/2020, la cual se compone de la suma de \$9.000.000 por el canon y la suma de \$1.710.000 por el IVA.
3. Por la suma de \$10.710.000 por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al período del 03/06/2020 al 02/07/2020, la cual se compone de la suma de \$9.000.000 por el canon y la suma de \$1.710.000 por el IVA.
4. Por la suma de \$10.710.000 por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al período del 03/07/2020 al 02/08/2020, la cual se compone de la suma de \$9.000.000 por el canon y la suma de \$1.710.000 por el IVA.



5. Por la suma de \$10.710.000 por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al período del 03/08/2020 al 02/09/2020, la cual se compone de la suma de \$9.000.000 por el canon y la suma de \$1.710.000 por el IVA.

6. Por la suma de \$18.000.000 correspondiente a la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento.

La demanda se fundó en los siguientes hechos:

(i) SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ, en calidad de arrendadora y **KELLY LIZZET VELASCO OMAÑA y ALUMINIOS Y VIDRIOS VELASCO S.A.S.**, en calidad de arrendatarios, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre la bodega ubicada en la carrera 111 No. 157-90 de la ciudad de Bogotá D.C. a partir del 03 de mayo de 2019.

(ii) El contrato se firmó por un término de 3 años, contados a partir del 03 de mayo de 2019. El valor del canon de arrendamiento fue fijado en nueve millones de pesos (\$9.000.000) más IVA, con un incremento anual del 4%.

(iii) Los arrendatarios se obligaron a cancelar los cánones de arrendamiento por anticipado, los primeros 5 días de cada período mensual, de acuerdo con lo establecido en la cláusula quinta del contrato.

(iv) Los arrendatarios no han cancelado los cánones de arrendamiento correspondiente a los siguientes períodos contractuales: del 03/04/2020 al 02/05/2020; del 03/05/2020 al 02/06/2020; del 03/06/2020 al 02/07/2020; del 03/07/2020 al 02/08/2020; y, del 03/08/2020 al 02/09/2020.

(v) En el contrato de arrendamiento se pactó que el incumplimiento en el pago de unos más cánones daría lugar a dar por terminado el contrato y a exigir la entrega inmediata del inmueble.

(vi) Además, el contrato fijó una cláusula penal consistente en una “*multa*” igual a dos cánones de arrendamiento.

(vii) La arrendadora, de conformidad con lo establecido en “*el Decreto 579 de 2020, realizó un acuerdo verbal con los arrendadores para definir el pago de los cánones de arrendamiento adeudados*”, el cual fue incumplido por los demandados.

(viii) Los demandados continúan ocupando el inmueble.

TRÁMITE PROCESAL

(i) Repartida la demanda y por considerar que reunía los requisitos formales y estar acompañada del título con suficiente merito ejecutivo, por auto del 4 de noviembre de 2020 (cons. 14, cdno. 1, digital), libró mandamiento de pago así:



- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, 00), correspondiente al canon de arriendo de abril de 2020.
- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, 00), correspondiente al canon de arriendo de mayo de 2020.
- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, 00), correspondiente al canon de arriendo de junio de 2020.
- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, 00), correspondiente al canon de arriendo de julio de 2020.
- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, 00), correspondiente al canon de arriendo de agosto de 2020.
- Por los cánones de arriendo que se sigan causando desde la presentación de la demanda y hasta cuando se realice la cancelación efectiva por parte de los demandados.

Así mismo, en el auto de mandamiento de pago se negó la ejecución por:

- La cláusula penal por valor de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$18.000.000.00). El sustento de esta decisión consistió en que la cláusula penal requería en forma previa la declaración judicial condenatoria que demostrara fehacientemente el presunto incumplimiento endilgado al demandado, *“debiendo acudir al trámite del pertinente proceso declarativo previsto para tal fin, así es que mientras no se reconozca en una sentencia esta cláusula penal no será ni clara ni exigible”*.
- El cobro relativo al IVA. El fundamento de esta decisión consistió en que *“no somos entidades retenedoras del Impuesto de Valor Agregado y aunado a ello es un gravamen que se radica en cabeza de quienes prestan el servicio conforme lo establece el estatuto tributario”*.

(ii) El extremo demandante no formuló recursos contra el mandamiento de pago.

(iii) La notificación al extremo demandado se surtió por conducta concluyente el 13 de abril de 2021, de conformidad con el artículo 301 del Código General del Proceso (CGP), como da cuenta el auto de 12 de abril de 2021.

(iv) El 20 de abril de 2021, el apoderado del extremo demandante contestó la demanda. Se opuso a todas las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que denominó: *“Disminución de común acuerdo, de los cánones de arrendamiento ejecutados, correspondiente a los periodos posteriores al 03 de abril del 2020”* e *“Imprevisión contractual en el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo”* (cons. 19, cdno. 1, digital).

(vi) Mediante memorial de 17 de junio de 2021, el apoderado judicial de la parte demandante manifestó que el 27 de agosto de 2020, el extremo demandado había entregado el inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la ejecución.



(vii) Mediante correo electrónico de 02 de julio de 2021, el apoderado judicial de la parte demandante allegó escrito por el cual se pronunció sobre la contestación de la demanda presentada por los ejecutados (cons. 38, cdno. 1, digital). En síntesis, manifestó siguiente:

- Que la ejecutante siempre estuvo dispuesta a conciliar el pago de las obligaciones que se reclaman en este proceso ejecutivo, pero los ejecutados *“no mostraron disposición para concretar dichas propuestas”*. Por tal razón, resulta errado afirmar que *“se produjo un acuerdo entre las partes para la disminución del canon de arrendamiento”*, en la medida en que guardaron silencio al respecto. Señalaron que las demandadas no aportaron medio de prueba sobre su aceptación de los acuerdos.
- Sobre la segunda excepción de mérito formulada, el extremo demandante señaló que era posible aplicar la teoría de la imprevisión en la medida en que el contrato no estaba vigente, habida cuenta que terminó el día en que los arrendatarios entregaron el inmueble objeto del contrato. Así mismo señaló que lo relacionado con la declaratoria de la imprevisión no tenía cabida en este litigio de tipo ejecutivo.

(viii) Mediante auto de 09 de junio de 2022, se fijó la diligencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso para el 05 de julio de 2022.

(ix) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta que los documentos aportados al plenario eran suficientes para dirimir la controversia y que no existen pruebas por practicar, en audiencia que trata el artículo 372 del CGP que data del 05 de julio de 2022, se dispuso dictar sentencia anticipada en forma escrita. Previo a ello, se concedió a las partes 5 días para presentar alegatos de conclusión.

(x) El extremo demandado presentó alegatos de conclusión. Insistió en que las partes acordaron la disminución de los cánones de arrendamiento ejecutados *“para los meses comprendidos entre el mes de abril hasta agosto del año 2021”*, como manifestó la demandante cuando absolvió el interrogatorio de oficio. Este aspecto, según la defensa, habría quedado incluso corroborado con las facturas que reposan en el expediente y que fueron reconocidas durante la práctica del interrogatorio. Así mismo, solicitó la revocatoria del literal f) del mandamiento de pago, por cuanto el inmueble fue entregado y el contrato terminó. En definitiva, solicitó declarar probado el medio exceptivo denominado *“Disminución de común acuerdo, de los cánones de arrendamiento ejecutados, correspondiente a los periodos posteriores al 03 de abril del 2020”* y, en consecuencia, reformar el mandamiento de pago.

(xi) Por su parte, el extremo demandante presentó sus alegatos y señaló que, si bien puede modificarse el contrato verbalmente *“no se acreditó que la voluntad de los contratantes era la de reformar lo convenido frente al precio del canon”*.

Rituada así la instancia, se procede a decidir previas las siguientes:



CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales

Se advierte que se hallan reunidos los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo como son capacidad procesal, capacidad para comparecer en juicio y competencia, además en ejercicio del control de legalidad no se observa irregularidad que tipifique causa de nulidad sustancial o procesal que imponga la invalidez de lo actuado. El trámite que se ha dado corresponde a la acción invocada. En síntesis, el debido proceso se ha cumplido cabalmente y por lo tanto se impone pronunciar sentencia de mérito.

Asunto subjudice

La acción ejecutiva ha sido establecida por el legislador con el objeto de permitir el cobro forzado de obligaciones claras, expresas y exigibles, siempre que *“consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él”* -artículo 422 C.G.P.-.

En este caso, el despacho declarará parcialmente probada la excepción denominada *“Disminución de común acuerdo, de los cánones de arrendamiento ejecutados”* de los meses de abril y mayo de 2020. En relación con los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma prevista en el mandamiento ejecutivo (literales c, d, y e del artículo primero del mandamiento ejecutivo). Así mismo, no se declarará probada la excepción denominada *“Imprevisión contractual en el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo”*.

Por último, se revocará el literal f) del mandamiento ejecutivo, en la medida en que el contrato terminó el 27 de agosto de 2020, con la entrega del inmueble.

- ***“Disminución de común acuerdo, de los cánones de arrendamiento ejecutados”***

La ejecutada señaló lo siguiente en el escrito de excepciones: **(i)** Que, en atención a la pandemia, las ejecutadas no pudieron desarrollar su actividad económica *“y se vio en la imperiosa necesidad de cerrar las puertas de su negocio”*; **(ii)** Que las partes del contrato acordaron reducir el canon de arrendamiento a la mitad (\$4.500.000) durante los meses posteriores al mes de marzo, que se causaran durante el año 2020. Por lo cual fueron facturados los dos primeros meses (abril y mayo de 2020) por valor de \$4.500.000. **(iii)** Que las arrendatarias entregaron el inmueble el 27 agosto de 2020. Para fundamentar el supuesto de hecho de la excepción propuesta, allegó copia de las facturas de venta 451 de 01 de abril de 2022 y 453 de 01 de mayo de 2020. Así mismo, allegó documento en el cual consta que la entrega de la bodega objeto del contrato de arrendamiento tuvo lugar el 27 de agosto de 2020.



Por su parte, la ejecutante manifestó: **(i)** que remitió un correo electrónico a las ejecutadas manifestando que haría un descuento del 50% por los cánones de arrendamiento de abril y mayo de 2020. Sin embargo, no se recibió notificación de aceptación alguna por parte de las demandadas. Al efecto, remitió copia de un correo electrónico de 19 de mayo de 2020. **(ii)** Que la ejecutante siempre estuvo dispuesta a conciliar el pago de las obligaciones, pero las ejecutadas guardaron silencio y solo *“hasta ahora pretenden argüir en su defensa un presunto arreglo frente al cual mostraron desinterés”*. Señaló que las ejecutadas no aportaron medio de prueba alguno sobre la aceptación de los acuerdos. **(iii)** Como la arrendadora no recibió respuesta por parte de las arrendatarias respecto de las fórmulas de arreglo planteadas *“decidió cobrar el valor total del canon de arrendamiento estipulado en el contrato”*. **(iv)** Por su parte en los alegatos manifestó: que *“las partes coincidieron al señalar que los contratantes realizaron un convenio sobre la reducción del canon de arrendamiento con ocasión de la pandemia del Covid-19, el cual no fue cumplido por los ejecutados, pues así lo confesó la demandada Kelly Lizzeth Velasco Omaña”*.

El problema jurídico planteado con este medio exceptivo consiste en determinar si entre las partes medió un acuerdo para modificar los cánones de arrendamiento de los meses de abril a agosto de 2020. Para este despacho, de conformidad con las pruebas que obran en el expediente, quedó demostrado que para los meses de abril y mayo de 2020 se acordó la disminución del canon de arrendamiento de \$9.000.000 a \$4.500.000 y así lo aceptó la arrendadora. Lo anterior conclusión tiene como fundamento lo siguiente:

(i) La cláusula quinta del contrato previó que el canon de arrendamiento correspondía a NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000).

(ii) En el contrato de arrendamiento no se previó alguna formalidad especial para la modificación de las cláusulas. Con todo, el contrato de arrendamiento no es un contrato sometido por la legislación a alguna formalidad para su existencia o para su modificación (artículo 256 del C.G.P., art. 1974 C.C.).

(iii) SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ rindió declaración de parte, de conformidad con la prueba decretada de oficio por este juzgado. En la primera parte del interrogatorio señaló que remitió una propuesta a las ejecutadas el 19 de mayo de 2020, cuando los cánones de arrendamiento ya se encontraban vencidos, *“para hacer un acuerdo respectivo del canon de abril y de mayo y ella no presentó respuesta acerca de esto”*. Coherente con la tesis que sostuvo en relación con las excepciones de mérito, indicó que *“no hicimos un pacto como tal”*¹. Indicó que *“[l]a formula se remitió en un correo electrónico para que pagara el 50% del valor del canon para el mes de abril que ya se había vencido y el mes de mayo, que ya se había vencido porque era los primeros 5 días de cada mes”*².

¹ Consecutivo 71: “71VideoAudiencia.MP4”. Min. 21:29 y ss.

² Consecutivo 71: “71VideoAudiencia.MP4”. Min. 22:08 y ss.



(iv) Por su parte, KELLY LIZZET VELASCO OMAÑA y ALUMINIOS Y VIDRIOS VELASCO S.A.S., durante la declaración de parte decretada de oficio por este juzgado, señaló que sí hubo un acuerdo para modificar el canon a la mitad. En efecto, cuando el despacho le preguntó sobre la forma en la cual había tenido lugar la negociación manifestó *“fue por teléfono celular. Yo vivo en Cúcuta. Yo tenía empresa en Bogotá y en Cúcuta. Entonces, cuando avisaron del confinamiento, pues yo me vine a Cúcuta que es mi ciudad de origen a pasar la pandemia acá. Estuvimos en contacto con la Señora Sandra, para hacer este tipo de negociación. Ellos aceptaron que fuera ...ehh... por la mitad del arriendo. Yo les agradecí por haberlo bajado a la mitad (...)”*³. Así mismo, señaló que después de *“que pasó abril y mayo”* de 2020, procuró negociar el valor de los cánones siguientes, pero los arrendadores *“dijeron que no”*.

(v) Con el escrito de excepciones de mérito, las ejecutadas remitieron dos facturas expedidas por SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ a ALUMINIOS Y VIDRIOS VELASCO S.A.S. Por un lado, la factura 451 expedida el 01 de abril de 2020 por valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) por concepto de *“arriendo correspondiente del 01 al 30 de abril de 2020”*. Por el otro, la factura 453 expedida el 01 de mayo de 2020 por valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) por concepto de *“arriendo correspondiente del 01 al 31 de mayo de 2020”*. Con estas facturas, pretendieron probar la disminución del canon de arrendamiento.

(vi) La cláusula quinta del contrato señalaba que los pagos del canon de arrendamiento debían ser pagados *“los 5 primeros días anticipados del período contractual”*. Así las cosas, contrastada esta cláusula con las facturas referidas en el numeral anterior, se advierte que las facturas fueron expedidas antes de que vencieran los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2022, esto es, antes de que las ejecutadas estuvieran en mora en su pago.

(vii) De conformidad con la regla prevista en el último inciso del artículo 203 del CGP, durante el interrogatorio, SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ reconoció las dos facturas enunciadas, en el sentido que reconoció que fueron expedidas por ella. Seguidamente refirió que esas facturas demostraban el *“ánimo de recibir la mitad del valor del canon de arrendamiento correspondiente al mes de abril que no se había hecho pago y que efectivamente no se dio tampoco”*⁴.

(viii) Seguidamente, cuando el despacho preguntó la razón por la cual las facturas habían sido expedidas por \$4.500.000, señaló que: *“efectivamente se expidieron en ese momento por ese valor y el 19 de mayo [de 2020] se les corroboró efectivamente que se les estaba haciendo un descuento, que se había planteado la posibilidad, así como lo decía el tema de COVID. Pero, aun así, nosotros haciendo efectiva esa posibilidad, a través de este documento, tampoco se presentaron ninguno de los pagos”*.

³ Consecutivo 71: “71VideoAudiencia.MP4”. Min. 43:29 y ss.

⁴ Consecutivo 71: “71VideoAudiencia.MP4”. Min. 28:53 y ss.



(ix) Por último, en los alegatos de conclusión, la ejecutante manifestó que *“las partes coincidieron al señalar que los contratantes **realizaron un convenio sobre la reducción del canon de arrendamiento** con ocasión de la pandemia del Covid-19, el cual no fue cumplido por los ejecutados, pues así lo confesó la demandada Kelly Lizzeth Velasco Omaña al ser interrogada sobre el resultado de ese acuerdo de reducción del canon, quien sobre el particular sostuvo que **ni siquiera pagó los cánones en la suma acordada**”* (resaltado propio).

(x) Las ejecutadas reconocieron que no han pagado los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020.

La declaración de SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ, rendida de manera consciente y libre, valorada en conjunto con las facturas referidas (las cuales fueron reconocidas) y con lo expuesto en los alegatos de conclusión que presentó, permite tener por acreditado que hubo un acuerdo para modificar el valor de los cánones de arrendamiento y que ese acuerdo tuvo lugar antes de la exigibilidad de los cánones de arrendamiento de abril y mayo de 2020. Al respecto, véase que las facturas expedidas por SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ son muestra inequívoca de que hubo modificación del canon de arrendamiento y que así fue aceptado por la arrendadora, al punto que expidió las facturas por ese valor. De manera que, no se trató de una estrategia para lograr el pago atrasado de los cánones. De lo contrario, SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ hubiera expedido las facturas en esas fechas (01 de abril y 01 de mayo de 2020) por valor de \$9.000.000 y no por la mitad del valor del canon de arrendamiento.

Esto es, la expedición de las facturas por el valor de \$4.500.000 mientras corría el plazo para pagar los cánones de arrendamiento de abril y mayo de 2020 demuestra el acuerdo en relación con la modificación del canon para esos dos meses. Las pruebas que reposan en el expediente permiten afirmar que, no se trató, como quiso hacerlo ver la ejecutante en la primera parte de su interrogatorio y al descorrer el traslado de las excepciones, de una propuesta de acuerdo de pago luego de que las ejecutadas hubieran entrado en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2020. Al efecto, es importante reiterar que SANDRA GISELA ARÉVALO HERNÁNDEZ reconoció que el correo remitido a las arrendatarias el “19 de mayo [de 2020] se les **corroboró efectivamente que se les estaba haciendo un descuento**”. Con esta afirmación queda demostrado entonces que el canon si había sido negociado con anterioridad, al punto que se expidieron las facturas enunciadas y que ese aspecto resultó reafirmado en comunicación remitida con posterioridad, cuando las arrendadoras ya habían entrado en mora por el no pago de esos dos cánones.

Por último, la circunstancia consistente en que las ejecutadas no pagaron los cánones de arrendamiento de abril y mayo de 2020, no tiene la virtualidad de desacreditar que las partes acordaron una disminución del canon para esos dos meses y que, en consecuencia, la prestación debida que se cobra forzosamente en este proceso corresponde con \$4.500.000 por los cánones de arrendamiento de



abril y mayo de 2020, causados y no pagados por las arrendatarias. En definitiva, en este proceso quedó acreditado que para los meses de abril y mayo de 2020, hubo “*disminución de común acuerdo, de los cánones de arrendamiento ejecutados*”, los cuales no han sido pagados por las arrendatarias.

Sobre los cánones de arrendamiento de junio, julio y agosto de 2020, no se encuentra probado el medio exceptivo propuesto por las ejecutadas. En efecto, durante la declaración decretada de oficio, las ejecutadas manifestaron que propusieron al arrendador modificar el canon de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, para fijarlo en la suma de \$3.000.000, pero que el arrendador no aceptó. A continuación, el extracto pertinente de la declaración de Kelly Lizet Velasco Umaña, en nombre propio y en representación de **ALUMINIOS Y VIDRIOS VELASCO S.A.S.**:

Kelly Velasco Umaña (min. 44:47 y ss): “(...) Después de que pasó abril y mayo, esto ... volví a hablar con ellos de nuevo y ... digamos que en ese tiempo ya se podía empezar a abrir con algunas restricciones de horario. Entonces, ehh pasaba que no había en ese momento mercancía porque alguna parte de mi mercancía es nacional, pero otra es importada. Y no había en ese momento no había en ese momento no estaba llegando, no estaban llegando mercancías. Entonces, volví a hablar con ellos y les dije: no puedo pagarles tampoco los 4 millones y medio porque no tengo ni siquiera mercancía. Estoy vendiendo la que tengo, pero no me da para sostener todo un equipo de trabajo, para sostener camionetas para sostener pagos de bancos y para sostener ese costo de ese arriendo. Entonces, propusimos un arriendo de \$3.000.000 hasta diciembre, el cual ellos no aceptaron. **A esa negociación era la que yo me refería que ellos no habían aceptado.** Y les dije que les iba a ir pagando ese dinero hasta diciembre. Que hiciéramos una sola cuenta de cuánto tendría que pagar a diciembre a \$3.000.000 **y esos dos por \$4.000.000 y medio porque ya estaban las facturas;** y lo difiriéramos en esos meses que faltábamos para yo poder volver de nuevo a actualizarme. **Ellos dijeron que no.** Que la pandemia ya había pasado. Que yo estaba trabajando normal”⁵.

Como se ve, a diferencia de los cánones de abril y mayo de 2020, la circunstancia consistente en que en el expediente no reposen documentos que den cuenta de ese acuerdo para los cánones de estos meses valorada en conjunto con la declaración de la ejecutada, no permite tener por acreditada el supuesto de hecho de esta excepción para los cánones de junio, julio y agosto de 2020. Así mismo, en relación con estos cánones de arrendamiento no se ha producido el pago.

⁵ Consecutivo 71: “71VideoAudiencia.MP4”.



- ***Sobre la excepción “Imprevisión contractual en el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo”***

En relación con la excepción denominada “*Imprevisión contractual en el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo*”, la parte ejecutada manifestó que “*el titulo base de recaudo ejecutivo es un contrato de arrendamiento, contrato que es bilateral y de prestación periódica; además la pandemia mundial del Covid –19, es un evento totalmente impredecible e imprevisible; que varió notablemente la ejecución del contrato afectando el patrimonio de mi poderdante; ya que el cierre de su establecimiento de comercio le impidió seguir con el cumplimiento de sus obligaciones llevándola a la imperiosa necesidad de dar por terminada su actividad económica en la ciudad de Bogotá dejando sin empleo a su planta de personal. Esto conlleva (...) a que de conformidad con la facultad que la ley le confiere para revisar el contrato, en particular su ejecución; y tener por terminado el contrato para el día 02 de julio del 2020; fecha en que mi poderdante tenía desocupado el inmueble y lo puso a disposición de la demandante, a través de correo electrónico enviado ese mismo día, ya que no podía seguir pagando el arrendamiento*”.

Esta excepción no puede prosperar, por dos razones. La primera razón hace referencia a que este proceso procura el recaudo forzado de la obligación, de manera que excede a este proceso la revisión del negocio fuente de las obligaciones por la ocurrencia de circunstancias extraordinarias e imprevistas. El estudio de la imprevisión en relación con la ejecución del contrato de arrendamiento debía ser objeto de un proceso declarativo en el que el juez evalué la circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordene, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique o, en su defecto, la terminación del negocio jurídico. Por otro lado, incluso si se admitiera, en gracia de discusión que ello es posible en este proceso ejecutivo, lo cierto es que presupuesto necesario para la revisión es que el contrato se encuentre en ejecución, puesto que solo así podría el juez ordenar su revisión o terminación⁶. Como lo reconocieron las partes de este proceso, el contrato terminó el 27 de agosto de 2020, con la entrega del inmueble objeto de arrendamiento (consecutivo 19, p. 12 y consecutivo 30).

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Sentencia de 31 de julio de 2014. SC 10113-2014. “*Así, sin requerirse mayores elucubraciones, lo cierto es que conforme a las reglas de elucidación contenidas en los artículos 27 y siguientes del Código Civil colombiano, la institución en estudio opera para contratos que se hallen en curso, puesto que solo así podrá el Juez ordenar su revisión o terminación. Esa y no otra, es la razón, también, para que dicha figura no pueda aplicarse en tratándose de acuerdos de ejecución instantánea, por no poder, naturalmente, prolongarse en el tiempo, debido a que su nacimiento y finalización suelen confundirse en un mismo momento. Es, además, simplemente, un asunto que impone los dictados de la lógica, puesto que resulta imposible, explorar para corregir o terminar lo que ya no existe, debido a que ‘los efectos cumplidos, producidos o consumados en situación de ‘excesiva onerosidad’, no admiten reclamación ni reparación por esta vía’.* (Cas. Civ. sentencias de 29 de octubre de 1936, XLIV, p. 437 ss; 23 de mayo de 1938, XLVI, p. 544; 23 de junio de 2000, exp. 5475). Interpretación diversa, dicho sea de paso, socavaría la certeza y seguridad del tráfico jurídico, dado que dejaría en una situación de indefinición los contratos que se reputen finalizados” (resaltado propio).



- ***Sobre la ejecución de los cánones de arrendamiento que se causaran después de la presentación de la demanda (de septiembre de 2020 en adelante)***

No se continuará con la orden de ejecución relacionada en el literal f) del numeral **PRIMERO** del mandamiento pago, esto es, por los cánones de arrendamiento que *“se sigan causando desde la presentación de la demanda y hasta cuando se realice la cancelación efectiva por parte de los demandados”*, por cuanto el contrato fundamento de la ejecución terminó el 27 de agosto de 2020, como da cuenta el documento suscrito por la arrendadora en el cual manifestó que *“el 27 de agosto de 2020”* Kelly Lizzeth Velasco Omaña le *“hizo entrega del mencionado bien”* ubicado en la carrera 111 No. 157-90 de Bogotá D.C.

En consecuencia, el **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PARCIALMENTE PROBADA la excepción denominada *“Disminución de común acuerdo, de los cánones de arrendamiento ejecutados”* de los meses de abril y mayo de 2020, de conformidad con las consideraciones expuestas.

SEGUNDO: No continuar con la ejecución del literal f) del numeral **PRIMERO** del mandamiento ejecutivo de 04 de noviembre de 2020, relacionada con la ejecución de los cánones de arrendamiento que *“se sigan causando desde la presentación de la demanda y hasta cuando se realice la cancelación efectiva por parte de los demandados”*, de conformidad con las consideraciones expuestas.

TERCERO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN así:

- Por la cantidad de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$4.500.000, oo), correspondiente al canon de arriendo de abril de 2020.
- Por la cantidad de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$4.500.000, oo), correspondiente al canon de arriendo de mayo de 2020.
- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, oo), correspondiente al canon de arriendo de junio de 2020.
- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, oo), correspondiente al canon de arriendo de julio de 2020.
- Por la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000, oo), correspondiente al canon de arriendo de agosto de 2020.



CUARTO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes legalmente embargados y secuestrados dentro del presente proceso y de los que en el futuro fueren objeto de cautela.

QUINTO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito en la forma y términos prescritos en el artículo 446 del C.G.P.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada, teniendo como agencias en derecho la suma de **\$1.440.000 M/cte**. Esta suma se encuentra dentro de los rangos estipulados en el ACUERDO No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 “[p]or el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho”. Tásense.

SÉPTIMO: En virtud de lo dispuesto en los artículos 2 y 9 de la Ley 2213 de 2022, NOTIFIQUESE la presente providencia mediante estado que se fijará virtualmente a través la web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-37-civil-municipal-de-bogota>.

OCTAVO: En virtud de lo dispuesto en el artículo octavo (8º) y s.s. del Acuerdo PSAA13-9984 del cinco (05) de Septiembre de dos mil trece (2013), el Acuerdo PCSJA17-10678 del veintiséis (26) de mayo de 2017 y el Acuerdo PSAA18-11032 del veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018) proferidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, una vez cumpla con los requisitos contemplados en los acuerdos antes enunciados, por Secretaría remítanse las presentes diligencias a la OFICINA DE LOS JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Eliana Margarita Canchano Velásquez
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. La anterior providencia se notifica por estado N° 99 de fecha 13/09/2022 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 HANS KEVORK MATALLANA VARGAS Secretario.
--

Firmado Por:
Eliana Margarita Canchano Velásquez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 037
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: **0b9bdf8bc3186b311c8e26d59d63a77b4851682a9887e6c07e55785ff8e73642**

Documento generado en 12/09/2022 02:56:54 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>