



República de Colombia  
Rama Judicial

**JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.

Demandado: YOO JIN SEOP

Radicación No. 11001400307620190190500

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada para los fines del artículo 278 del C.G.P. dentro del proceso de la referencia.

**I. ANTECEDENTES**

1. Seguros Comerciales Bolívar S.A. instauró demanda ejecutiva en contra del señor Yoo Jin Seop, para obtener el pago de la suma de \$16.779.946,00 por concepto de las rentas causadas desde noviembre de 2018 hasta julio de 2019; \$6.230.000,00 como cuotas de administración por los mismos periodos; más los cánones y cuotas de administración que en los sucesivo se causaran.

2. La demanda se fundamenta en que la Inmobiliaria C V AS Limitada, como arrendadora, celebró contrato de arrendamiento el 3 de junio de 2014 con el demandado como arrendatario, sobre los inmuebles de la calle 95 No. 20 – 27, apartamento 301, garajes 31 y 31 y depósito 4 de Bogotá, D.C., por el término de doce (12) meses desde el 1º de julio de 2014, con una renta de \$1.524.988,00 y una cuota de administración de \$527.000,00, cifras que se reajustarían.

3. Repartida la demanda el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. mediante auto de 15 de octubre de 2019 libró mandamiento de pago por la suma de \$14.862.992,00 y \$1.916.954,00 por concepto los cánones, \$2.680.000,00 y \$3.550.000,00 por cuotas de administración.

4. El demandado se notificó a través de curadora *ad litem*, formulando las excepciones de mérito que denominó "*aplicación del artículo 882 del Código General del Proceso*" solicitando el reconocimiento de oficio de hechos que constituyeran excepciones, y "*la tenencia del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento ya fue recuperada por parte de la inmobiliaria*", soportada en que según los hechos de la demanda no se había efectuado la entrega del bien objeto del contrato, sin embargo, acorde con "acta diligencia recuperación de tenencia" ésta se verificó de conformidad con la cláusula vigésima tercera del contrato de arrendamiento.

## **II. CONSIDERACIONES**

1. Los llamados presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación o impedimento para proferir la decisión que en derecho corresponda.

2. De manera liminar es preciso señalar que este despacho advierte que en este asunto concurre una de las circunstancias previstas en el artículo 278 del Código General del Proceso, por ello no queda alternativa distinta que "*dictar sentencia anticipada*". En efecto, la situación que se genera es aquella "2. [c]uando no hubiere

*pruebas por practica*”, pues los medios suasorios invocados por los extremos procesales son solamente documentales.

3. Se ha hecho acopio por la demandante, de la acción consagrada en el artículo 422 del C.G.P., en favor de quien es titular del derecho involucrado en los títulos allegados como base del libelo demandatorio. Preceptúa la norma en cita, que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

La Ley 820 de 2003 prevé 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”* (art. 14).

4. Como soporte de las pretensiones respecto de las cuales se libró la orden ejecutiva se allegó el contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana celebrado entre Inmobiliaria C. V. AS Limitada, como arrendadora y Yoo Jin Seop como arrendatario, sobre los inmuebles de la calle 95 No. 20 – 27, apartamento 301, garajes 31 y 31 y depósito 4 de Bogotá, D.C., por el término de doce (12) meses desde el 1º de julio de 2014, con una renta de \$1.524.988,00 y una cuota de administración de \$527.000,00, cifras que se reajustarían.

Obra de igual forma, póliza de seguro colectivo de cumplimiento para contratos de arrendamiento No. 580; entre la arrendadora y Seguros Comerciales Bolívar S.A.S. y una declaración de pago y subrogación

de una obligación, en la que la inmobiliaria recibió de la aseguradora \$16.779.946,00 y \$6.230.000,00 por cánones y cuotas de administración causadas de noviembre de 2018 a julio de 2019, operando la subrogación descrita en el artículo 1096 del C.C.

El artículo 1096 del Código de Comercio establece la apellidada subrogación legal en favor del asegurador, entendida como un derecho en virtud del cual éste ocupa el lugar del asegurado en las acciones que pueda incoar contra las personas causantes del daño hasta concurrencia del valor de la indemnización.

De su lado, el inciso primero de la aludida disposición prevé: "*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*".

5. Es sabido que el contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, y ésta a pagar por dicho goce un precio determinado, siendo aquella la arrendadora y esta la arrendataria (art. 1973 del C. C.), por tanto, es bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y de ejecución sucesiva, siendo de su esencia el surgimiento de obligaciones recíprocas para cada uno de los contratantes.

La obligación esencial del arrendatario es el pago del precio, ya que sin este requisito no puede hablarse de contrato de arrendamiento,

por ello el artículo 2000 del C.C. señala ese deber al precisar que el locatario está obligado al pago del precio o renta. Ese precio debe ser solucionado por el arrendatario dentro del término y formas convenidos con el arrendador y si es anticipada, nace aquél la obligación de pagar de esa forma, por ser ese acuerdo ley para los contratantes y si no lo cubre en el tiempo acordado, deviene en el incumplimiento del negocio jurídico por mora en el pago del precio o renta. La solución de la renta se entiende que debe hacerse directamente a la persona del arrendador o a la que este haya designado, sea contractual o extracontractualmente.

Ahora bien, entre las obligaciones del arrendador se halla la de entregar al arrendatario la cosa arrendada como lo prevé el numeral 1º del artículo 1982 el C. C. De igual manera, el arrendatario "*es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento*" como lo pregona el inciso inicial del artículo 2005 de la misma codificación, lo que tiene su razón de ser por la naturaleza temporal del negocio arrendaticio y por lo mismo el derecho en virtud del cual el arrendatario goza de la cosa arrendada (art. 2006 C.C.).

6. Descendiendo a la excepción alegada, se tiene que si bien en el hecho 19 del libelo genitor se expresó que los arrendatarios no habían realizado la entrega material y real del predio dado en locación (fl. 38), que obra un acta de diligencia de recuperación de tenencia de 16 de septiembre de 2019 (fs. 73 y 91), aportada por la demandante y por la demandada, y que se deprecó el pago de las rentas y expensas comunes hasta que los arrendatarios realizaran la entrega, lo cierto es que en auto de 15 de octubre de 2019 se negó el mandamiento de pago por estos dos conceptos, porque no existía título ejecutivo, ni

estaban comprendidos dentro de la subrogación efectuada a favor del ejecutante, decisión que se encuentra ejecutoriada (art. 302 C.G.P.).

Por ende, la circunstancia que el 16 de septiembre de 2019 se hubiere recuperado la tenencia de los bienes dados en tenencia por la Inmobiliaria arrendadora no afecta en este momento al proceso, pues los cánones y cuotas de administración que se reconocieron en el auto de apremio solo lo fueron los generados de noviembre de 2018 hasta julio de 2019, objeto de la subrogación, en tanto que los posteriores se negaron.

De suerte, que la defensa de "*la tenencia del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento ya fue recuperada por parte de la inmobiliaria*" no prospera.

7. Finalmente, de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 442 del C.G.P., el demandado dentro de los diez (10) siguientes a su notificación puede proponer excepciones de mérito expresando los hechos en que se funden y acompañar las pruebas relacionadas con ellas, de suerte que le compete a la parte ejecutada revelar o exponer los motivos o fundamentos factuales que sirven de pilar de los medio enervantes, pues si se busca debilitar el título ejecutivo o dejar sin efecto, es necesario que explique los hechos soporte de las excepciones, lo contrario impide que la contraparte los conozca y de esa manera poder defenderse y el juez carece de elementos de hecho sobre los cuales resolver en la sentencia.

En este asunto la curadora *ad litem* de la parte demandada alega como excepción la que "*aplicación artículo 282 del Código General del*

*Proceso* es decir, una excepción genérica, pero sin señalar en forma puntual y concreta los hechos que sirven de sustento para su medio de defensa como lo exige el numeral del artículo 1º del artículo 443 de la codificación procesal, siendo frustráneo el medio de defensa.

8. Así las cosas, se declararán no probadas las excepciones de mérito exoradas por la parte demandada. En consecuencia, se ordenará proseguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago. Se ordenará el avalúo y remate de los bienes que se lleguen a embargar, la práctica de la liquidación del crédito y se condenará en costas al ejecutado.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar la improsperidad de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

**SEGUNDO:** Ordenar seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago.

TERCERO: Ordenar el avalúo y remate de los bienes que se lleguen a embargar, si fuere el caso.

CUARTO: Practíquese la liquidación del crédito en la forma dispuesta en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.150.497,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE<sup>1</sup>.

**JOHN SANDER GARAVITO SEGURA**

Juez

**Firmado Por:**

**JOHN SANDER GARAVITO SEGURA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 76 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ**

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:

**9142ec9ef5e5bfe91d6d6e4b2a6eb617ecce051369c890382a4d1927a350e909**

Documento generado en 25/06/2021 03:51:09 PM

---

<sup>1</sup>

Providencia notificada mediante estado electrónico E-104 de 28 de junio de 2021

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**