República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Ejecutivo
Demandante: ABELARDO SANTAMARÍA DELGADO
Demandados: HENRY CHACÓN DÍAZ Y ORLANDO CHACÓN GONZÁLEZ
Radicación No. 11001400307620190203500

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. El señor Abelardo Santamaría Delgado instauró demanda ejecutiva en contra de los señores Henry Chacón Díaz y Orlando Chacón González, para obtener el pago de los saldos y las rentas de junio de 2018 a agosto de 2019, más $10.980.750,oo como cláusula penal y más los intereses.

2. La demanda se fundamenta en que el demandante celebró con los demandados contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 86 No. 39 A 18 sur, local primer piso de Bogotá, D.C., desde el 1º de junio de 2015, con una renta de $1.500.000,oo, la cual se reajustó en cada anualidad, pero los arrendatarios no pagaron el canon en forma completa, encontrándose en mora.

3. Repartida la demanda, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. libró mandamiento de pago mediante auto de 28 de noviembre de 2019.

4. Los demandados se notificaron en forma personal mediante curadora *ad litem,* quien propuso las excepciones que nominó "*inexistencia de la obligación*" sustentada en que no existían pruebas suficientes que el arrendado solicitó el pago correcto de los arrendamientos de acuerdo con el incremento pactado y el inmueble había sido entregado el 1 de septiembre de 2019. "*genérica o innominada*" fincada en la que resultara probada en el proceso.

Se surtió el traslado de las excepciones y se convocó a audiencia.

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 practicar*", 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.

Como se trata de un contrato de local comercial se debe acudir a las normas de la legislación civil, aplicables a los contratos comerciales por remisión directa del artículo 822 del Código de Comercio, en particular lo previsto la Ley 820 de 2003 que 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 local comercial celebrado entre Abelardo Santamaría Delgado, como arrendador y los señores Henry Chacón Díaz y Orlando Chacón González, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la carrera 86 No. 39 A 18 sur, local primer piso de Bogotá, D.C., desde el 1º de junio de 2015, por el término de un año, con una renta de $1.500.000,oo (cláusulas primera a segunda, fl. 2, c. 1), sin que fuera tachado de falso por lo demandados, por ende, debe estarse a las estipulaciones allí contenidas.

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 y su incremento se entiende que debe hacerse directamente a la persona del arrendador o a la que este haya designado, sea contractual o extracontractualmente.

5. Ahora bien, el reajuste del canon en materia comercial no se encuentra establecido por la ley, pues la limitante que prevé la Ley 820 de 2003 solo aplica para el arrendamiento de vivienda urbana. De modo que son las partes las que mediante el acuerdo de voluntades establecen el incremento de la renta vía contractual o en su defecto mediante decisión judicial mediante el proceso de regulación de canon de arrendamiento (art. 519 C. de Co.).

En el presente evento las partes a partir de la suscripción del negocio tenencial estipularon la forma como se reajustaría el precio que pagarían los arrendatarios. En efecto, la cláusula tercera del contrato de arrendamiento es explícita en determinar que "*cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al 10 por ciento del valor del canon de arrendamiento*" (fl. 2, c.1).

Así pues, desde un inicio los contratantes eran conocedores de la manera como sería incrementada la renta en cada anualidad, lo cual le permite al arrendador exigir a los arrendatarios la solución de la misma en los términos, fecha y valores acordados, sin que requiera de requerimiento alguno, pues la ley no la ha concebido ni las partes lo contemplaron.

Recuérdese que el contrato es considerado como un acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas, en virtud del cual una de las partes se obliga para con otro a dar, hacer o no hacer alguna cosa (art. 864 C. de Co y 1495 C.C.), siendo fuente generadora de obligaciones (art. 1494 C. C.) vinculante y de obligatoriedad de su cumplimiento por las partes, pues *"[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"* (art. 1602 C. C.). Además, los contratos en los términos señalados "*deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella*" o "*la costumbre o la equidad natural*" (arts. art. 1603 *ib*. y 871, C. de Co.).

En el escrito inaugural el demandante fue claro y preciso en señalar el valor de la renta en sus diferentes periodos y los valores que estos habían solucionado, persiguiendo el cobro compulsivo de la proporción que no fue pagada y es a lo que se contraen las pretensiones, junto con la cláusula penal.

6. De otro lado, 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.

Esa restitución de la cosa arrendada "*se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa*" (art. 2006 C.C.).

Vista la demanda se indicó que los demandados habían efectuado la entrega del local comercial el 1 de septiembre de 2019, por ello impetra el pago de la cantidad de las rentas que no se solucionó por los ejecutados hasta agosto de 2021.

Por supuesto que no es del arrendador la carga de probar la infracción del negocio jurídico por parte de los arrendatarios, específicamente –en este caso- que no se pagaron en su totalidad la renta dentro del plazo convenido, toda vez que la manifestación que en tal sentido se hace en la demanda se califica como negación indefinida que no requiere de prueba alguna (inc. 4, art. 167 C.G.P.), de modo que era a la parte demandada a quien le correspondía la tarea de acreditar

que satisfizo su deber de prestación en la forma debida, carga que pasó inadvertida.

La ley ha plasmado la exigencia para el sujeto que afirma de probar lo manifestado con el fin de persuadir a su contraparte y al juez sobre su verdad, carga probatoria. Dentro del asunto sometido a estudio, la ejecutada no demostró los hechos que soportan las excepciones impetradas, con desconocimiento de la carga que le asignaba el artículo 167 del C.G.P., pues si disputaba la obligación, tenía la carga procesal de demostrar lo argumentado con alguno de los medios de prueba que lleven al juzgador al convencimiento del mismo, regla prevista en el artículo 1757 del Código Civil, según el cual, *"incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta*".

Mírese que no se evidencia respaldo que su propio dicho, por lo que es necesario memorar que las afirmaciones que se realicen por la interesada son insuficientes para desvirtuar el título, pues *"con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones. Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga. De ahí que la Corte Suprema de Justicia haya dicho en un importante número de veces que es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba."*[1]

No prospera defensa propuesta.

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)

[1] Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de febrero de 1980.

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 parte demandada alega que se declare probada "*toda otra excepción que llegare a resultar probada dentro 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, pues, entonces, se declararán no probadas las excepciones que propuso la parte demandada. En consecuencia, se ordenará proseguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago, se dispondrá el avalúo y remate de los bienes que se lleguen a embargar, si fuere el caso, la práctica de la liquidación del crédito y se condenará en costas a la parte demandada.

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 no probadas las excepciones formuladas por la parte ejecutada.

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

TERCERO: Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados y de los 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 los demandados. Se fijan como agencias en derecho la suma de $269.572,oo.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

Juez