



República de Colombia
Rama Judicial

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

Bogotá, D.C., treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: DIANA PATRICIA MURILLO LOZANO

Demandados: LIGIA MARÍA NIÑO TRUJILLO Y OTROS

Radicación No. 11001400307620190023500

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. La señora Diana Patricia Murillo Lozano instauró demanda ejecutiva en contra de los señores Ligia María Niño Trujillo, Eulalia Realpe Mosquera y Yeison Emiro Orjuela Molina, para obtener el pago de las rentas causadas de enero de 2019 hasta mayo de 2019, más sus intereses de mora, una cláusula penal, unos servicios públicos domiciliarios y unas costas.

2. La demanda se fundamenta en que los demandados suscribieron contrato de arrendamiento con la demandante sobre el inmueble ubicado en la carrera 73 A No. 56 A 45, interior 4, apartamento 302 del Conjunto Multifamiliar Coovimac Ltda. de Bogotá, D.C.

Que ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento promovió proceso de restitución de inmueble arrendado, en el que obtuvo fallo a su favor el 17 de febrero de 2022, sin que los ejecutados hubieran

pagado suma alguna pese a tener conocimiento del proceso declarativo.

3. Recibida la petición de ejecución a continuación del proceso declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado adelantado entre las partes, el juzgado profirió mandamiento de pago el 27 de abril de 2022 por las rentas de enero de 2019 a abril de 2019, por 25 día de mayo de tal anualidad y por la cláusula penal, siendo negado por los demás conceptos.

4. Los demandados se notificaron por estado manteniéndose silentes los señores Eulalia Realpe Mosquera y Yeison Emiro Orjuela Molina. La demandada Ligia María Niño Trujillo remitió un mensaje de datos del cual se desprende que propone una excepción en el sentido que la oficina de Recursos Humanos había cumplido el embargo por \$4.000.000,00, pero lo que debía era \$2.400.000,00 por dos meses de arrendamiento, por lo cual la demandante le causó costas y perjuicios, encontrándose ésta demandada ante la Procuraduría General de la Nación.

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.

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.

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. El soporte de las pretensiones respecto de las cuales se libró la orden ejecutiva es el contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana celebrado entre la señora Diana Patricia Murillo Lozano, como arrendadora y los señores Lina Ligia María Niño Trujillo, Eulalia Realpe Mosquera y Yeison Emiro Orjuela Molina, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la carrera 73 A No. 56 A 45, interior 4, apartamento 302 del Conjunto Multifamiliar Coovimac Ltda. de Bogotá, D.C., por el término de un año, desde el 13 de julio de 2018, con una renta de \$1.300.000,00 mensuales, incluida la administración.

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 ésta 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.

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. Del escrito aportado por la ejecutada se desprende que alega un pago, el cual es uno de los mecanismos para extinguir las obligaciones consistente en "*la prestación de lo que se debe*", en virtud del cual el deudor u otra persona a nombre de aquél, cumple la obligación debida, y que debe realizarse de conformidad con el tenor de la obligación (C. C., art. 1626, 1627, 1630 y ss.).

El pago así efectuado produce la extinción total y absoluta de la obligación, la soluciona respecto de todo el mundo, por lo que el acreedor satisfecho no puede exigirle nada a su deudor, quien queda liberado al desaparecer el vínculo obligacional.

Pero ese efecto liberatorio no tiene lugar cuando el pago es parcial, evento en el cual, el vínculo obligatorio se extingue hasta la concurrencia del pago, pero permanece por el saldo insoluto, así como por los accesorios no solucionados.

La relación obligacional está destinada a cumplir su finalidad consistente en el pago o satisfacción del acreedor, con lo cual aquélla

llega a su fin predeterminado, por ello, el deber de prestación se extingue cuando es efectuada a favor del acreedor.

El deudor queda liberado mediante cumplimiento solo cuando efectúa la prestación tal como era debida, es decir, en el tiempo y lugar fijados, de modo completo y en forma adecuada, paga el que hizo lo prometió hacer.

7. La ejecutada Ligia María Niño Trujillo invoca la oficina de Recursos Humanos donde labora había cumplido el embargo por \$4.000.000,00, sin embargo, lo que debía era \$2.400.000,00 por dos meses de arrendamiento, por lo cual la demandante le causó costas y perjuicios, encontrándose ésta demandada ante la Procuraduría General de la Nación.

En materia probatoria, es principio general, que quien invoca un hecho, respecto del cual aspira a derivar consecuencias en derecho, debe acreditarlo, salvo, contadas excepciones como los hechos notorios; las afirmaciones y negaciones indefinidas.

La negación indefinida del no pago de las rentas por los demandados que efectúa la demandante, no requiere de prueba por mandato del inciso final del artículo 167 del C.G.P., de suerte que la competía al extremo pasivo aportar los medios de prueba encaminados a demostrar que no adeudaba las sumas exigidas por la ejecutante.

Y es que "las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: 'onus probandi incumbit actori', al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; 'reus, in excipiendo, fit actor', el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los

*hechos en que funda su defensa; y, 'actore non probante, reus absolvitur', según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción"*¹.

8. Dentro del presente asunto en providencia de 30 de abril de 2019 se decretó el embargo y retención de la quinta parte que excediera el salario mínimo que devengara la demandada Ligia María Niño Trujillo, en la Clínica Roma de la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio, limitando la medida a la suma de \$4.000.000,00, valor por el cual obran dineros para este asunto según el informe de título de depósito judicial del Banco Agrario de Colombia que obra a folio 201 del cuaderno principal.

Empero la cifra por la cual se libró el auto de apremio es \$7.583.333,33 correspondiente a las rentas de enero de 2019 a abril de ese mismo año, 25 días de mayo de tal anualidad y una cláusula penal, es decir, mayor a la que figura embargada, con lo cual el pago no aparece acreditado.

La demandada aduce que lo adeudado eran \$2.400.000,00 correspondiente a dos meses, empero, ningún medio de prueba allegó para comprobar sus aserciones, pues 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 la excepción impetrada, con desconocimiento de la carga que le asignaba el artículo 167 del C.G.P., pues si disputaba el monto de las obligaciones, o que había efectuado el pago, tenía la carga procesal de demostrarlo con alguno de los medios de prueba

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-070 de 1993.

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."*²

Con todo, la sumas consignadas se imputarán en la forma que establece el artículo 1653 del C.C. una vez efectuado su pago al ejecutante.

Así no resultan afortunadas las excepciones pregonadas.

9. En suma, se declarará la improsperidad de las excepciones de mérito propuestas 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 embargados y de los 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.

² Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de febrero de 1980.

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 indicó 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 la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$379.166,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE


JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez