



República de Colombia
Rama Judicial

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

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

Proceso: Ejecutivo

Demandante: CONSORCIO INMOBILIARIO TORRES Y ASOCIADOS S.A.S.

Demandados: NATURALFROST S.A.S. Y HAROLD CAMERO SANTOFIMIO

Radicación No. 11001400307620200014000

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 Consorcio Inmobiliario Torres y Asociados S.A.S. instauró demanda ejecutiva en contra de Naturalfrost S.A.S. y el señor Harold Camero Santofimio, para obtener el pago de las rentas de septiembre de 2019 a enero de 2020, los cánones que se siguieran causando y \$5.236.000,00 como cláusula penal.
2. La demanda se fundamenta en que el demandante celebró con los demandados contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 137 No. 46 -18, piso 1 local de Bogotá, D.C., desde el 1º de agosto de 2017, con una renta de \$2.200.000,00, la cual se reajustó en cada anualidad, con un término de 12 meses, pero los arrendatarios no pagaron el canon, 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 20 de febrero de 2020.

4. La demandada Naturalfrost S.A.S., a través de curador *ad litem*, propuso las excepciones que nominó "*falta de legitimación por pasiva de la demandante para incoar la demanda*" "*extinción de las obligaciones*", "*pacta sunt servanda*", sustentadas en que se convino en las cláusulas décima octava, vigésima segunda, vigésima sexta la constitución de una fianza con Unifianza, cuya póliza cubría el riesgo y exoneraba del pago al arrendatario y los deudores solidarios, existiendo un contrato de garantía No. 2-2017007. "*existencia simultánea de cláusula penal y los intereses moratorios*" fincada en que el acreedor solicitaba ambos conceptos, lo cual no resultaba admisible, siendo una indebida acumulación de pretensiones, y "*mala fe*" soportada en que existía una póliza con Unifianza.

El ejecutado Harold Camero Santofimio mediante curadora *ad litem* se opuso a las pretensiones sin invocar medios exceptivos, señalando que no se anexaba la notificación enviada al demandado, ni preaviso sobre la intención de terminar el contrato de arrendamiento.

Se surtió el traslado de las excepciones es del caso resolver.

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.

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 Consorcio Inmobiliario Torres y Asociados S.A.S., como arrendador y Naturalfrost S.A.S., como arrendataria y el señor Harold Camero Santofimio, como deudor solidario, sobre el inmueble ubicado en la calle 137 No.-46 – 18 piso 1 local de Bogotá, D.C., desde el 1º de agosto de 2017, por el término de 12 meses, con una renta de \$2.200.000,00 (fl. 3, 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 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 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. La legitimación en la causa corresponde a la facultad o titularidad legal de una persona en concreto, para reclamar de otra el derecho controvertido, por ser esta última la llamada a solventarlo, siendo un asunto que debe establecerse de manera inicial, al momento de proferir la sentencia.

Al respecto, consideró la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, lo siguiente:

"(...) La legitimación en la causa es en el demandante la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la obligación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra (...)”¹.

Por ello, como la legitimación en la causa es una cuestión sustancial que atañe a la acción, su ausencia, conduce inexorablemente a un fallo adverso a las pretensiones del demandante², así lo explicó la mencionada Alta Corporación:

"[L]a legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por

¹ Corte Suprema de Justicia, Gaceta Judicial, Tomo CXXXI, 14.

² Corte Suprema de Justicia, SC de 10 de marzo de 2015, exp. 1993-05281

*el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo*³.

6. La fianza es considerada como un contrato de garantía que se celebra para responder de una obligación ajena con el patrimonio del fiador, es una obligación accesorio, en virtud de la cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o en parte, si el deudor incumple (art. 2316 C.C.).

Ese contrato es consensual, unilateral, gratuito, accesorio y transmisible. Por la consensualidad se perfecciona con el acuerdo del acreedor y el fiador, sin que se requiera la orden o noticia del deudor, es más, se puede constituir contra la voluntad de éste. En todo caso, el consentimiento debe ser expreso, la "*fianza no se presume*", tal como se señala en forma categórica y perentoria el artículo 2373 del Código Civil.

La obligación del fiador es pagar una suma de dinero, conservando el acreedor la facultad de demandar al fiador desde que la obligación se haga exigible. Por ello si el fiador paga se subroga, por mandato de la ley de los derechos del acreedor, así tiene un interés en que se le reembolse la totalidad de lo pagado, por ello tiene dos acciones la de reembolso y la de subrogación, según el caso.

7. En el contrato de arrendamiento báculo del cobro compulsivo si bien se señaló en varias cláusulas (décima octava, vigésima segunda

³ Corte Suprema de Justicia, SC 14 Mar. 2002, Rad. 6139.

y vigésima sexta), que el acreedor había constituido una garantía de una fianza con Unifianza S.A., sin que la misma liberara al arrendatario y el deudor solidario de pagar la totalidad de la obligación incumplida y las accesorias. Y que en el evento de efectuar la reclamación a la afianzadora, una vez ésta efectuara el pago se subrogaba convencionalmente del contrato de arrendamiento de las obligaciones principales y accesorias a la afianzadora, quien sería la legitimada para cobrarlas extrajudicial o judicialmente a los obligados en el pago.

Empero, ningún contrato de fianza se suscribió con Unifianza S.A. como enfáticamente lo señalara tal sociedad en el informe exigido. En efecto, Unifianza S.A. es contundente, clara y categórica en expresar que *"no suscribió contrato de fianza con Naturalfrost S.A.S. ni con el señor Harold Camero Santofimio, así como tampoco se encuentran afianzadas las obligaciones dinerarias derivadas de contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 137 No. 46 – 18 piso 1 local de Bogotá"*; que la solicitud formulada *"no fue afianzada"*; que *"Consortio Inmobiliario Torres y Asociados S.A.S. no ha presentado reclamación ante Unifianza S.A. por mora presentada"* en el aludido contrato; que la demandante *"no ha recibido por parte de Unifianza S.A. pago alguno por la mora presentada"* en el mismo negocio jurídico y que *"Consortio Inmobiliario Torres y Asociados S.A.S. no ha suscrito contrato de fianza o algún otro documento, con el fin de subrogar derechos u obligaciones a Unifianza S.A."* sobre tal contrato de tenencia (fls. 129, 144 y 159 c. 1).

De suerte, que ante la inexistencia de un contrato de fianza con Unifianza S.A., el que por mandato legal *"no se presume"* (art. 2373 C.C.), o de pago efectuado al fiador, el arrendador estaba plenamente

facultado para ejercer la acción encaminada para obtener el cobro y recaudo de las rentas señaladas como insolutas. Y es que "*nadie está obligado a servir de fiador si expresamente no consiente en ello*"⁴, como ocurrió en este caso.

En el escrito inaugural el demandante fue claro y preciso en señalar el valor de las rentas en sus diferentes periodos, persiguiendo el cobro compulsivo de las mismas y es a lo que se contraen las pretensiones, junto con la cláusula penal.

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 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.

En suma, las excepciones llamadas a no prosperar.

8. De otro lado, frente al cobro simultáneo de la cláusula penal e interés moratorios, basta simplemente revisar las súplicas del libelo genitor para darse cuenta que ninguno de los cuatro numerales se exora la solución de réditos de mora, deviniendo el fracaso de la defensa.

⁴ JOSÉ ALEGANDO BONIVENTO FERNÁNDEZ. *Los Principales Contratos Civiles y Comerciales*, tomo II, Librería Ediciones Del Profesional Ltda., octava edición, 2009, pág. 5.

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."*⁵

9. En punto a la mala fe cabe precisar que en nuestra legislación se ha consagrado el principio que la buena fe se presume, excepto en los casos en que se establezca la presunción contraria (inc. 1º art. 769 C.C.; art. 835 del C. de Co.). Por ello, quien afirma la mala fe de otro, debe probarla (inc. 2º ib.). Presunción que deviene también del mandato constitucional consagrado en el artículo 83 de la Carta Política, sin que se haya acreditado que el ejecutante obrara de mala fe o con temeridad, carga que le competía a las ejecutadas.

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de febrero de 1980.

10. Lo relativo al preaviso para la terminación del contrato de arrendamiento, basta señalar que la acción emprenda en este caso no un declarativo para tal fin, sino la ejecutiva para recaudar los cánones de arrendamiento pendientes de lasto, con soporte en la cláusula legal señalada en el artículo 422 del C.G.P., siendo frustráneo el medio de defensa.

11. 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, precisando que las rentas se causarán hasta el 25 de agosto de 2020, fecha de entrega del predio dado en locación, según expresión del arrendador demandante visible a folio 24 del legajo. 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, precisando que las rentas se causarán hasta el 25 de agosto de 2020, fecha de entrega del inmueble arrendado.

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 \$785.400,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE⁶.



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez

⁶ Providencia notificada mediante estado electrónico E-187 de 1º de noviembre de 2022