

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

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

Bogotá, D.C., treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: ÁLVARO HUMBERTO MEDINA MONROY

Demandados: LILIA STELLA SÁENZ SANTAMARÍA Y BENITO VILLAMIL QUIROGA

Radicación No. 11001400307620170105100

Agotadas las etapas propias, decide el Despacho la instancia dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 278 num. 2º y 398 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

1. El señor Álvaro Humberto Medina Monroy instauró demanda ejecutiva en contra de los señores Lilia Stella Sáenz Santamaría y Benito Villamil Quiroga, para obtener el pago de la suma de \$1.900.000,00 como cláusula penal; \$3.448.500,00 por concepto de 3 rentas causadas desde el 9 de octubre de 2017 hasta el 8 de enero de 2018 y \$300.000,00 reajuste de renta de 25 de junio de 2016 a 24 de julio de 2017 y.

2. La demanda se fundamenta en que el 25 de junio de 2015 las partes celebraron contrato de arrendamiento sobre el inmueble de la calle 11 sur No. 15 – 82, local comercial, barrio Luna Park de Bogotá, D.C., con un canon de \$950.000,00.

Que los ejecutados adeudan las rentas, reajuste y cláusula penal perseguidas, pues la señora Lilia Stella Sáenz Santamaría hizo entrega del predio el 9 de octubre de 2017 sin dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula 2 del contrato.

3. Repartida la demanda el Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal de Bogotá, D.C. mediante auto de 20 de noviembre de 2017 libró mandamiento de pago.

4. Los demandados se notificaron mediante curador *ad litem*, formuló excepciones de mérito de falta e indebida identificación del demandado soportada en que se en el poder y en la demanda se citaban documentos de identificación del ejecutado Benito Villamil Quiroga diferentes 2.145.315 al del contrato 2.145.352, por ello no puede tener dos cédulas de ciudadanía diversas, defensa de la cual se dio traslado al ejecutante quien se opuso.

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. En cuanto al número de identificación del ejecutado Benito Villamil Quiroga, basta señalar que el ejecutante procedió a aclarar la demanda en el sentido que su cédula de ciudadanía correcta era 2.145.352 de Santana, Boyacá, la que coincide con el contrato de arrendamiento, por ello el Juzgado, luego de que se presentara debidamente integrado el libelo genitor, tuviera en cuenta tal precisión, así, la pretensa discrepancia en este aspecto quedó superada. De modo que no prospera la excepción propuesta.

4. 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).

5. 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 el señor Álvaro Humberto Median Monroy, como arrendador y los señores Lilia Stella Sáenz Santamaría, como

arrendataria y Benito Villamil Quiroga como coarrendatario, sobre el local ubicado en la calle 11 sur No. 15 – 82, barrio Luna Park de Bogotá, D.C., a partir del 25 de junio de 2015, con una duración de doce (12) meses, y una renta de \$950.000,00 (fls. 5 a 10).

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.

El 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 suerte, que como los ejecutados no acreditaron el cumplimiento de las obligaciones perseguidas sería del caso seguir adelante la

ejecución en la forma señalada en los numerales 1, 2 y 3 del auto de apremio, en tanto que el párrafo segundo del numeral 3, se dejará sin efecto, dado que es contradictorio con el ordenamiento 1º de esa determinación.

6. No obstante, se precisará que las partes acordaron que el incumplimiento parcial de cualquiera de las cláusulas del contrato, el arrendatario sería deudor del arrendador de la suma de \$1.900.000,00 a título de cláusula penal (estipulación novena, fl. 9, c. 1).

Se aduce que el valor de la renta ascendía a \$1.149.500,00, y aunque el ejecutante solicitó como el pago de \$1.900.000,00 como cláusula penal y por esa cantidad se profirió el auto de apremio, la misma debe ser regulada, pues “[c]uando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.” (C. de Co., inc. 2º art. 867). Así, la pena no podía superar la suma de \$1.149.500,00, pues no puede ser superior a la obligación principal.

Lo anterior dado el control oficioso de legalidad de los títulos, en armonía con los artículos 4º, 42-2º y 430 inciso 1º del C.G.P., pues al fin y al cabo, un error no puede ser puntal de otro. Sobre el particular es indispensable recordar que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)”.

“De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)” (Corte Suprema de Justicia, sentencia 068 de 7 de marzo de

1988, G.J. CXCII, 131, reiterada en sentencias de 9 de agosto de 1995, Exp.: 5093 y de 14 de mayo de 2014, Exp.: 2010-00958-00, 12 de agosto de 2015, Exp.: 2015-00137-01, 4 de diciembre de 2015, Exp.: 2015-00734, 15 de diciembre de 2016, 5 de abril de 2017).

En otra oportunidad se señaló que *"todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)"* (sentencias STC14164-2017, 11 septiembre de 2017, rad. 2017-00358-01 y STC14595-2017, 14 de septiembre de 2017 Rad. 2017-00113-01 y STC3298-2019, 14 de marzo de 2019 Rad. 2019-00018-01).

6. Así, pues, entonces, se desestimaré la excepción de mérito que propuso la parte demandada. En consecuencia, se ordenará proseguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago por las rentas y reajuste y por la suma de \$1.149.500,00 como cláusula penal y se dejará sin efecto el párrafo segundo del numeral 3º de esa decisión. 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 ejecutada.

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 la excepción de mérito propuesta por la parte demandada.

SEGUNDO: Ordenar proseguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago por las rentas y reajuste y por la suma de \$1.149.500,00 como cláusula penal y se deja sin efecto el párrafo segundo del numeral 3º de esa decisión.

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

CUARTO: Practicar 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 \$244.900,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE


JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez

La providencia anterior se notificó por anotación
en ESTADO No E-16 fijado hoy
~~10~~ 1 JUL 2020 a la hora de las 8:00 A. M.
MARTHA ISABEL OSORIO MARTÍNEZ
Secretaria