



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 veinte (2020)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: FERNANDO FERRERO SABOYÁ

Demandados: JOHN HAROLD FONSECA GARZÓN Y SANTIAGO PINZÓN GODOY

Radicación No. 11001400307620190059300

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

### **I. ANTECEDENTES**

1. El señor Fernando Ferrero Saboyá instauró demanda ejecutiva en contra de los señores Jhon Harold Fonseca Garzón y Santiago Pinzón Godoy, para obtener el pago de la suma de \$2.284.0000,00 por concepto de 4 rentas causadas desde por los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2018, \$2.284.0000,00 como cláusula penal; \$90.251,00 por 45 días del servicio de acueducto; \$90.251,00 del servicio de energía; \$51.439,00 por reconexión; \$277.270,00 por instalación de vidrios rotos; más los intereses de mora y los perjuicios morales causados.

2. La demanda se fundamenta en que el 1 de octubre de 2008 se suscribió contrato de arrendamiento entre las partes sobre el predio de la carrera 14 No. 65-36, apartamento 301 de Bogotá, D.C., pero los demandados desde junio de 2018 cesaron en los pagos de la renta,

quienes hicieron entrega del bien el 30 de septiembre de 20128 adeudando los cánones reclamados.

3. Repartida la demanda el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. mediante auto de 3 de mayo de 2019 libró mandamiento de pago por las rentas reclamadas y la cláusula penal ajustada a \$571.000,00 y lo negó frente a los demás pedimentos.

4. Los demandados se notificaron en forma personal manteniéndose silente Jhon Harold Fonseca Garzón, en tanto que Santiago Pinzón Godoy, a través de apoderado judicial, formuló excepción de pago de la obligación, soportada en que los ejecutados solucionaron la suma de \$2.855.000,00 en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia a favor del juzgado.

## **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 copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre el señor Fernando Ferrero Saboyá, como arrendador y los señores Jhon Harold Fonseca Garzón, como arrendatario y Santiago Pinzón Godoy, como coarrendatarios, sobre sobre el predio de la carrera 14 No. 65 - 36, apartamento 301 de Bogotá, D.C., a partir del 1º de octubre de 2008, con una duración de un año, y una renta de \$400.000,00 (fls. 1 a 4), escrito que no fue tachado de falso por los demandados y se presumen auténtico (art. 244 C.G.P.).

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.

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.

6. Frente al pago, se tiene que 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.

7. Si las excepciones de mérito -por regla- son hechos que se enfrentan a los supuestos fácticos en que se sustentan las pretensiones de una demanda, desde luego acaecidos con anterioridad a ella, es claro que los pagos efectuados con posterioridad a la misma no pueden servir de soporte para una excepción, en la medida en que los hechos que constituyen los cimientos de la defensa, ocurrieron luego del ejercicio de la acción ejecutiva por parte del acreedor, sólo pueden tener virtualidad de ser abonos (inc. 4º, art. 305 C.P.C.).

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia ha dicho que *"es preciso examinar en cada caso los efectos y la actitud de los contratantes, particularmente la del deudor, a quien de ningún modo se le puede patrocinar que pague tardíamente para obtener provecho censurable"* (CCLV, 653, 654)

Obsérvese que el libelo fue formulado el 3 de abril de 2019, en tanto que la consignación de depósitos judiciales data de 10 de julio de 2020, luego de que se acudiera a la jurisdicción a través del ejercicio de la acción ejecutiva.

Es incontestable que una defensa no puede soportarse en hechos ocurridos luego de formulada la pretensión, dado que ésta necesariamente tiene soporte en la situación fáctica existente para

ese momento. Mírese que como se indicara en auto de 6 de agosto de 2020, la obligación no fue atendida dentro del término establecido en el artículo 431 del C.G.P.

En todo caso, el pago que se efectuó a la obligación luego de la demanda se imputará en la liquidación del crédito en la forma prevista en el artículo 1653 del C.C.

Es necesario memorar que le correspondía al demandado la carga de acreditar la extinción de la deuda por uno cualquiera de los modos previstos en el artículo 1625 del Código Civil (art. 167 C.G.P.), pues al acreedor ejecutante le bastaba demostrar la existencia de la obligación, como en efecto lo hizo con el documento visible a folios 1 a 4.

8. 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. Se ordenará el avalúo y remate del bien embargado y de los que se lleguen a embargar, si fuere el caso, la práctica de la liquidación del crédito imputando el abono efectuado como lo establece el artículo 1653 del C.C., 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.

**TERCERO:** Disponer el avalúo y remate del bien embargado 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, imputando el abono efectuado como lo establece el artículo 1653 del C.C.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$142.750,00.

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

**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:

**762ff5c74fbc7cb3ff8f0c6cda3d78ef6205a2a9d3a91792f4b097dd2290  
bf73**

Documento generado en 30/09/2020 03:39:33 p.m.