



AFLR
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: INMOBILIARIA CAÑAVERAL PARQUE SAS
DEMANDADO: ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO Y OTROS.
RADICADO 2019-00551-00

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Procede el Despacho conforme con el Acuerdo PCSJA20-11549 del 7 de mayo de 2020, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, por ser procedente, a emitir sentencia anticipada de que trata el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., atendiendo a que no se estima pertinente practicar pruebas, toda vez que existen elementos probatorios suficientes en el expediente, debido a que se aportaron las pruebas documentales necesarias con la demanda y con la contestación.

II- ANTECEDENTES

1. La INMOBILIARIA CAÑAVERAL PARQUE SAS en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento de un inmueble para establecimiento de comercio, con los señores SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA, en calidad de arrendataria y los señores CARMEN LIZETH SERRANO HEARNANDEZ y ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO como deudores solidarios.
2. El mentado contrato de arrendamiento fue celebrado el 28 de noviembre de 2012, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 19 # 8 – 57 Local 109 Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club PH, de esta ciudad, pactado por el término de un año prorrogable en la forma que lo determina la Ley.
3. Indicó el demandante que, para la fecha de la presentación de la demanda, el canon mensual de arrendamiento ascendía a la suma de \$ 2.303.050 y la cuota de administración para ese entonces correspondía al valor de \$ 162.900. En tal sentido señala que acciona por la vía ejecutiva en virtud de la mora presentada

por la arrendataria, la cual adeuda el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019.

4. Finalmente refiere que como quiera que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, conforme a la Clausula vigésima quinta, de dicho acuerdo privado, solicita al Despacho se libre mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento adeudados, correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019, todos los cuales, ascienden a la suma de \$13.818.300 junto con los intereses de mora, causados a partir de que se hizo exigible cada periodo o canon de arrendamiento, asimismo solicitó el pago de las respectivas cuotas de administración, todas ellas, por la suma de \$ 971.300, junto con los intereses moratorios causados.

5. Junto con la demanda, se anexó como prueba el contrato de arrendamiento para Establecimiento Comercial, suscrito por el término de 1 año, a partir del 29 de noviembre de 2012, estipulando un valor del canon mensual de arrendamiento por la suma de \$ 1.300.000 y \$ 47.000 por concepto de administración, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 19 # 8-57 Local 109 del Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio, de la ciudad de Bucaramanga, donde obra como arrendador la INMOBILIARIA CAÑAVERAL PARQUE SAS y en calidad de arrendataria la señora SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA, y los señores CARMEN LIZETH SERRANO HERNANDEZ y ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO, como deudores solidarios. (fl. 10 – 17, archivo 001 del expediente digital).

4. Mediante providencia de fecha 06 de septiembre del año 2019, se libró mandamiento ejecutivo (archivo 001-C-1, folios 27 y 28 del expediente digital), de acuerdo con las pretensiones de la demanda y al considerar reunidos los requisitos legales y sustanciales, ordenando a los demandados, que, dentro de los cinco días siguientes a la notificación personal del mandamiento ejecutivo, cancelarán a favor del demandante las sumas de dinero adeudadas según lo pretendido por el demandante.

El 22 de enero de 2020 la demandada SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA, se notificó personalmente del mandamiento de pago en su contra, como se tiene

según diligencia de notificación personal practicada por el Despacho y firmada por la citada demandada, seguidamente por auto de fecha 28 de enero de 2021, se tiene notificado por conducta concluyente al señor ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO y por último, la notificación personal de la demandada CARMEN LIZETH SERRANO HERNANDEZ, se llevó a cabo el 01 de septiembre de 2021, a la dirección electrónica reportada en las diligencias, notificación que fue consumada en los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020. Así las cosas, y una vez trabada la litis, el demandado ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO, procede a contestar la demanda, el día 12 de febrero de 2020, invocando como excepciones de fondo las que denominó “INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA INMOBILIARIA QUE PUSIERON A MI MANDANTE EN CONDICION DESFAVORABLE y COBRO DE LO NO DEBIDO”.

Frente a la primera, refiere que *“De acuerdo a lo estipulado en la cláusula vigésimo segunda del contrato de arrendamiento, el arrendador estaba habilitado por el arrendatario, para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia, de percatarse que este, se hallara en situación de abandono por más de 30 días, lo que no ocurrió, puesto que la inmobiliaria obvio este deber, ello para que se causaran mayor deuda a los arrendatarios y/o deudores solidarios”*. De la segunda, que *“La inmobiliaria retraso la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento para hacer mas gravosa la situación de los obligados en calidad de arrendatarios”*.

De la contestación de la demanda se ordenó correr traslado por auto de fecha 30 de septiembre de 2021 (Archivo 015 C-1 expediente digital), traslado frente al cual la parte activa emitió pronunciamiento en los siguientes términos:

Refiere delantadamente que las obligaciones contractuales que vincularon a las partes fueron aceptadas por los demandados de acuerdo a la autonomía de sus voluntades, y que, a partir de ella, se derivaron una serie de obligaciones contractuales como el pago de los cánones de arrendamiento. A su vez señala que no le es dable a la inmobiliaria interferir en los aspectos propios de los inquilinos, pues no es de resorte del arrendador comunicar las acreencias al arrendatario, las cuales eran conocidas por su parte, como quiera que por 3 años se venían efectuando los pagos mensuales del canon de arrendamiento.

A su vez señala que la interpretación que realiza el demandado sobre el clausulado del contrato de arrendamiento, es equivocada y acomodada a su interés, ya que lo relativo al allanamiento del inmueble producto de su abandono, se predica solo cuando este, genere ruinas o daños a terceros, momento en el cual, la inmobiliaria estaría habilitada para tomar posesión de dicho inmueble.

Finalmente frente al cobro de lo no debido sostiene que la parte demandada asume que debe realizar una serie de reparaciones locativas en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en consecuencia no entiende el motivo por el cual la excepción se encamina a demostrar que la parte demandante debía irrumpir en el inmueble y realizar las reparaciones y después cobrarlas, cuando de antemano se tiene que para que se produzca la entrega material y formal de este, deben mediar las reparaciones locativas efectuados por el arrendatario.

III. PRUEBAS

Dentro del expediente obra como prueba para decidir el contrato de arrendamiento suscrito por la INMOBILIARIA CAÑAVERAL PARQUE SAS, en calidad de arrendador y por los señores SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA, como arrendataria y CARMEN LIZETH SERRANO HERNANDEZ y ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO como deudores solidarios, efectuado respecto del inmueble ubicado en Carrera 19 # 8 – 57 Local 109 del Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club P.H. de la ciudad de Bucaramanga. Asimismo obra en el expediente el contrato de fianza N° 68533 suscrito con Fianzacrédito Inmobiliario de Santander SA respecto de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento con fecha de inicio 29 de noviembre de 2012, teniendo como arrendataria a SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA y como deudores solidarios a CARMEN LIZETH SERRANO HERNANDEZ y ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los Presupuestos Procesales: Se encuentran satisfechos en el caso en estudio, en la medida en que tanto la parte demandante como las demandadas, tienen capacidad para ser parte y la demanda se ajusta a las exigencias formales

del ordenamiento procesal civil; la competencia está radicada en este Juzgado por la cuantía y por el domicilio de las partes; por lo que sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado lo viable es proferir una decisión de fondo.

2. Problema Jurídico: i) El título ejecutivo que se anexó, contrato de arrendamiento suscrito por las partes respecto del inmueble ubicado en la Carrera 19 # 8 – 57 Local 109 del Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club P.H. de la ciudad de Bucaramanga, presta mérito ejecutivo y es exigible respecto de las acreencias de los deudores?. li) Se presenta en este caso incumplimiento de las obligaciones de la arrendadora que tornan desfavorables las condiciones del deudor y finalmente si llegó a operar un cobro de lo no debido?.

3. Marco Normativo:

3.1. Artículo 278 del C.G.P, “Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada,
total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

3.2. El proceso ejecutivo tiene por finalidad lograr que el titular de una obligación

pueda obtener su cumplimiento acudiendo a la jurisdicción ordinaria, para hacer efectivo su derecho que está incorporado en un título ejecutivo (contrato de arrendamiento). Es así como el CGP. se ocupa de esta clase de procesos, en el TÍTULO UNICO CAPITULO 1 art. 422 y ss, y con independencia de la modalidad de ejecución, hace indispensable la existencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible, que conste en documento que provenga del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

3.3. El artículo 422 del CGP: “**Títulos ejecutivos.** Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley...”.

De tal manera, en aras de lograr la prosperidad de la ejecución se hace necesario acompañar la demanda del título que preste mérito ejecutivo, en donde conste una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor. **La claridad** significa que la obligación debe ser indubitable, que aparezca de tal forma, que a la primera lectura del documento que la contiene, se vea nítida fuera de toda oscuridad o confusión. **Ser exigible**, según Devis Echandía, “es la que debía cumplirse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acaecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió,...”. **Es expresa** la obligación cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que complementen formando una unidad jurídica.

En el caso que nos ocupa se trajo por la demandante el contrato de arrendamiento que milita en el cuaderno principal de expediente digital, allegado con la demanda, cuyo cobro rechazó la parte demandada a través de su apoderado, en virtud de que aduce la inmobiliaria quien actuó en calidad de arrendadora, retrasó la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ello para que se causaran más cánones de arrendamiento, acepta que tenía que efectuar las reparaciones locativas necesarias para la entrega del inmueble, sin embargo, estas pudo

efectuarlas la arrendadora para recibir el citado inmueble, y luego exigir su pago, lo que beneficiaría a los arrendadores, pues no se causarían más cánones de arrendamiento.

Examinado el contenido del contrato de arrendamiento allegado con la demanda como título ejecutivo, se puede afirmar que cumplen con los requisitos del artículo 422 del C.G.P., y por tanto, presta mérito ejecutivo, pues **es exigible** toda vez que los deudores incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto de 2019, por lo que no le queda otro camino a la acreedora, que exigir el cumplimiento por la vía ejecutiva. Así mismo, la obligación contenida en el citado instrumento contractual **es expresa**, ya que se encuentra plasmada en el título ejecutivo de forma ostensible y notoria y **es clara**, porque examinadas el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, no queda duda alguna de que adquirió una obligación de pagar las sumas ejecutadas periódicamente como se dijo en la demanda.

3.4. La ejecución o exigibilidad de los contratos de arrendamiento parte de lo definido en la ley sustancial, esto es, el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, el cual refiere: “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. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”.

3.6. En cuanto a lo relativo al contrato de arrendamiento de local comercial, su regulación se deriva de la codificación comercial, aspecto sustancial contenido en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio.

3.7 Luego el Código Civil determina aspectos propios que se derivan del contrato de arrendamiento, y su definición parte del artículo 1973, el cual define: “ El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

3.5 Las excepciones de mérito. Las excepciones de mérito son las que se oponen a las pretensiones del demandante, bien porque el derecho alegado en que se basan nunca ha existido, o porque habiendo existido en algún momento se presentó una causa que determinó su extinción o, también, cuando no obstante que sigue vigente el derecho, se pretende su exigibilidad en forma prematura por estar pendiente un plazo o una condición.

De conformidad con el artículo 282 del Estatuto Procesal, se tiene que “...En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción...”

El artículo 167 del CGP, por regla general establece: “*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...*”

1.

Por tanto, le corresponde a la demandada demostrar los hechos en los cuales fundamentan las excepciones propuestas.

4. El caso concreto: De la actuación procesal se tiene, que el 06 de septiembre de 2019, se ordenó librar mandamiento ejecutivo por las sumas solicitadas en la demanda, es decir, por los cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeudados por los demandados, frente a los periodos de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019, todos ellos equivalente a la suma de \$14.789.600 junto con el reconocimiento de intereses moratorios a partir de la exigibilidad de cada periodo; El 22 de enero de 2020 la demandada SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA, se notificó personalmente del mandamiento de pago en su contra, como se tiene según diligencia de notificación personal practicada por el Despacho y firmado por la citada demandada, seguidamente por auto de fecha 28 de enero de 2021, se tiene notificado por conducta concluyente al señor ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO y por último, la notificación personal de la demandada CARMEN LIZETH SERRANO HERNANDEZ, se llevó a cabo el 01 de septiembre de 2021, a la dirección electrónica reportada en las diligencias, notificación que fue consumada en los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020. Así las cosas, y una vez trabada la litis, el demandado ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO, procede a contestar la demanda, el día 12 de febrero de 2020, invocando como excepciones de fondo las que denominó “INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA INMOBILIARIA QUE PUSIERON A MI MANDANTE EN CONDICION DESFAVORABLE y COBRO DE LO NO DEBIDO.

A su paso, el apoderado de la parte demandante se pronunció frente a las defensas planteadas manifestando que éstas no pueden prosperar pues no están soportadas en un mecanismo probatorio y las interpretaciones del demandado son convenientes, ya que pretende trasladar la responsabilidad al demandante, para justificar la ausencia del pago de los cánones de arrendamiento adeudados por los obligados.

ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO

1. De la de INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA INMOBILIARIA QUE PUSIERON A MI MANDANTE EN CONDICION DESFAVORABLE: La presente decisión inicia por despachar la primera de las

defensas utilizada mediante el mecanismo exceptivo utilizada por la parte demandada. Esta excepción la plantea la parte demandada a partir de lo que considera un incumplimiento por parte del arrendador, frente a lo dispuesto en la cláusula vigésimo segundo del contrato de arrendamiento, la cual, le facultaba expresamente para penetrar el inmueble y recuperar su tenencia siempre que por cualquier circunstancia el mismo permaneciera abandonado por más de 30 días.

Aduce en consecuencia, que al no inspeccionar el estado del inmueble no se percató de su abandono, y esto ocasionó que se causaran más cánones de arrendamiento a cargo de los obligados, aspecto que desconocía el deudor solidario ALVARO SANCHEZ MALDONADO, quien asevera, estaba en desventaja, pues desconocía de la mora presentada por la arrendataria.

En este punto de la providencia advierte el Juzgado que la enunciada excepción no está llamada a prosperar y poca vocación tiene de llegar a enervar las pretensiones de la demanda, justo resulta traer al relieve procesal las cláusulas que componen el contrato de arrendamiento suscrito por las partes que aquí convergen, como quiera que de allí parten sus obligaciones contractuales, pues los demandantes se han sujeto a ellas con rigurosidad.

Existe un aspecto relevante denunciado por el demandado SANCHEZ MALDONADO, que tiene que ver con la no entrega del inmueble objeto de arrendamiento comercial, y más aún, con la ausencia de que esta entrega se efectuara de manera unilateral por el demandante.

En la Cláusula décima primera del contrato, se estipuló que: “... *REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo del ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR...*” suficiente ello para concluir, y más cuando de la contestación de la demanda, se ha logrado extraer, que el demandado conviene aceptar que el inmueble debía repararse locativamente, y que estas obligaciones se derivan de la responsabilidad de los arrendatarios, como contractualmente está estipulado, es así, como conclusivamente el demandado no puede alegar su propia inmoralidad ante la ley y su ausencia de lealtad contractual, para determinar que el inmueble debió ser recibido por parte de la

INMOBILIARIA CAÑAVERAL PARQUE SAS, en las condiciones que se encontraba, únicamente para que no se causaran cánones adicionales, cuando previamente, y desde el momento de la suscripción del contrato, conocía que el local comercial dado en arriendo, debía entregarse en las condiciones iniciales que fueron dadas para su uso, es por tal razón, que el Despacho no recibe los argumentos esbozados por el demandado, pues ello sería limitar las condiciones contractuales y obligar a la parte arrendadora a recibir la cosa dada en arriendo en cualquiera sea las condiciones en que se encuentren, propiciando un desequilibrio contractual. Refulge como necesario señalar que entregar el inmueble dado en arriendo, no es una acción que únicamente surge del desinterés de seguir ocupándolo, y que una vez éste se halle deshabitado o desalojado deberá la parte arrendadora penetrar en él y recibirlo en las condiciones en que se halle.

Ahora bien, la interpretación que ofrece la contestación de la demanda, frente a la cláusula vigésima segunda del mentado contrato de arrendamiento de local comercial, en efecto, no corresponde a la realidad contractual, y es desobligante para con los apremios que debe asumir la parte arrendataria en esta clase de acuerdos privados. Conviene entonces citar la misma de manera literal *“CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA. ABANDONO DEL INMUEBLE, Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente AL ARRENDADOR para penetrar el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado y/o desocupado por el termino de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario...”*

Lo anterior no quiere decir que en la ejecución del contrato de arrendamiento de local comercial, se halle probada algún tipo de negligencia que pueda endilgarse al arrendador, y usar este aparte clausular en los términos citados por el demandado, sin duda se convierte en una salida rápida para evadir la obligación que reposa en la arrendataria de efectuar las reparaciones locativas y no necesarias sobre el inmueble.

Es por ello que la defensa planteada por la parte demandada no tiene la capacidad de oponerse a lo pretendido con la demanda, máxime, cuando solo es un pronunciamiento interpretativo que no acompaña ninguna prueba que soporte su dicho, únicamente se erige como un escrito de apología a su comportamiento contractual y desobligante, pues de mediar la entrega del inmueble en las condiciones previstas en el contrato de arrendamiento, no se hubiesen causado más periodos y esta sería real y efectiva, pero no se anexó al proceso, prueba si quiera sumaria de que se intentará entregar el inmueble y la voluntad de la parte demandante hubiere sido la de no recibirlo, o que se actuó conforme las cargas que imponía el contrato, practicando las reparaciones locativas a su cargo, lo que daría lugar a que el inmueble debiera recibirse.

Si bien es cierto el arrendador estaba facultado por el arrendatario para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia fue con el único propósito de evitar el deterioro o desmantelamiento del mismo, más no para exonerar al arrendatario que abandona el inmueble de su obligación de pagar los cánones de arrendamiento causados hasta tanto no se haga la entrega legal del bien. Además, el demandado debió estar atento al devenir de la relación contractual en la cual se comprometió como DEUDOR SOLIDARIO, tal como obra en el contrato allegado con la demanda y no asumir esa actitud pasiva y omisiva al punto de que la arrendataria SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA, vendió el negocio a un tercero y ni por este motivo intentó legalizar dicha situación ante la inmobiliaria, ni hacer los requerimientos del caso a la arrendataria, luego consintió el cambio de dueño del negocio que funcionaba en el local. No es de recibo que se obligue como deudor solidario y descuide totalmente o no haga seguimiento estricto sobre el estado del contrato y especialmente sobre el cumplimiento o no del pago de los cánones de arrendamiento y la administración. Tampoco allegó prueba alguna que demuestre lo contrario, como lo es que desde el mes de julio intentó hacer la entrega del inmueble ya abandonado sin obtener respuesta positiva de la inmobiliaria.

2. De la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO: Pues bien, de acuerdo con los antecedentes hasta aquí plasmados, el asunto puesto a consideración guarda estrecha relación con el primer mecanismo excepcional, la parte demandada refiere que no debe asumir el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de

administración de los periodos causados entre marzo y agosto de 2019, puesto que asumió una deuda únicamente por la figura del deudor solidario, y que el arrendador debió efectuar las reparaciones locativas para así consumir la entrega del inmueble y con ello impedir que se causaran más cánones de arrendamiento a cargo de los obligados.

Nuevamente debe el Juzgado puntualizar que la última de las excepciones propuestas por la parte demandada, no tiene validez jurídica, pues escapa de todo entendimiento su configuración. Así entonces, partiendo de que la excepción es una manera especial de ejercer el derecho de contradicción, que tiene todo demandado encaminado a negar la existencia del derecho pretendido por el actor o afirmar que este se extinguió invocando hechos propios y distintos de los expuestos por la parte demandante, y, por lo tanto, que le corresponde probar todos los invocados en su defensa con los que pretende impedir la propiedad de las pretensiones; se apuntala de una vez que las así planteadas en este caso no están llamadas a prosperar.

Sumado a ello, la parte demandada a pretendido imponer su voluntad contractual sobre el acuerdo privado al que llegaron las partes al momento de la suscripción del contrato, pues escapa de toda lógica y entendimiento, que señale que entiende que las reparaciones locativas en el local comercial deben efectuarse con cargo a los demandados o arrendatarios y/o deudores solidarios, no obstante, el arrendador debió practicarlas por mutuo propio y luego exigir las, tal apreciación es bastante ligera y superflua, mas aún cuando del sentido común se tiene que si estas (reparaciones locativas) se exigieron previo a la entrega del inmueble y no se efectuaron, que seguridad tendría la parte demandante de que después de realizadas, las mismas iban a ser reconocidas por los demandados.

Se duele el señor demandado que la demandante tenía conocimiento que el inmueble se encontraba en estado de abandono, bien pudo recuperarlo y si era del caso, demandar de los deudores las reparaciones y no dilatar los tiempos haciendo más gravosa su situación, al tener que asumir una deuda por un negocio del que nunca se lucró y solo acudió en solidaridad para dar vida jurídica a un negocio donde el único beneficiado es el arrendador. Al respecto es de anotar que no demostró lo afirmado y además al momento de suscribir como deudor

solidario debió entender que en caso de que la arrendataria no cumpliera con el contrato debía responder por dicho incumplimiento, pues el deudor solidario está en el mismo rango de responsabilidades del deudor principal, y si éste no cumple con la obligación, el deudor solidario debe responder por ésta, luego ha de entenderse que ambos se han beneficiado de la suscripción del contrato (inciso 2 del artículo 1579 del Código Civil), independiente de sí se lucró o no del negocio que funcionó en el local comercial objeto del contrato de arrendamiento. Luego la excepción de cobro de lo no debido no prospera, por lo antes indicado, pues la inmobiliaria demandó al señor ALVARO IVAN SANCHEZ, debido a su condición de deudor solidario y ante el evidente incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración de parte de la señora Sandra Liliana Salazar.

En consecuencia, las excepciones propuestas de “INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA INMOBILIARIA QUE PUSIERON A MI MANDANTE EN CONDICION DESFAVORABLE y COBRO DE LO NO DEBIDO” serán declaradas infundadas en la parte resolutive de esta sentencia. Por consiguiente, se ordenará seguir adelante la presente ejecución conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago e imponer condena en costas a la parte demandada, a favor del demandante, de conformidad con lo previsto en el artículo 365 del C.G.P.

Por lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de “INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA INMOBILIARIA QUE PUSIERON A MI MANDANTE EN CONDICION DESFAVORABLE y COBRO DE LO NO DEBIDO” , por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en contra de ALVARO IVAN SANCHEZ MALDONADO, SANDRA LILIANA SALAZAR CANDELA y CARMEN LIZETH SERRANO HERNANDEZ, para el pago de las obligaciones que en el

presente proceso se exigen, todo conforme lo dispuesto en el mandamiento de pago adiado 06 de septiembre de 2019.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y que posteriormente se embarguen, una vez sean secuestrados.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma indicada en el artículo 446 del C.G.P.

QUINTO: SEÑALAR la suma de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$887.376)**, como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor este que se incluirá en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 366 del C.G.P.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Tásense por Secretaría.

SEPTIMO: ORDENAR que por Secretaría del despacho se realice la conversión de los títulos que existan dentro del presente proceso y se emitan los oficios al pagador y/o consignante para que en adelante se realicen las consignaciones a órdenes de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución, indicando el número de la cuenta a la que deberá efectuarse.

OCTAVO: En firme la presente decisión, **REMITIR** las presentes diligencias a los **JUZGADOS DE EJECUCIONES CIVILES MUNICIPALES DE BUCARAMANGA REPARTO** - conforme al acuerdo No. PSAA13-9984 proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, una vez agotados los tramites que trata el Acuerdo No PCSJA17-10678 del 26/05/2017.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,



MARÍA CRISTINA TORRES MORENO

