

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	SAÚL DUKÓN LÓPEZ
DEMANDADO	ROBERFABIAN ANGARITA SEQUEDA TATIANA DEL PILAR CAMACHO ENCISO ROBERTO ANGARITA PINTO ALEXANDER CUADROS SEQUEDA.
RADICADO	680014003018-2020-00495-00

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Nueve (09) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a tomar la decisión que en derecho corresponda, por cuanto no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que están presentes los presupuestos procesales esenciales, dentro del presente proceso ejecutivo iniciado por Saúl Dukón López en contra de Roberfabian Angarita Sequeda, Tatiana Del Pilar Camacho Enciso, Roberto Angarita Pinto y Alexander Cuadros Sequeda.

Si bien en el caso de marras por auto del 11/02/2022 se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, lo cierto es que revisado el expediente no es necesario agotar dicha etapa.

Serán objeto de desistimiento la declaración de parte, los interrogatorios y las testimoniales, que fueron decretados en el auto en mención, teniendo en cuenta que son los únicos elementos de juicio que requieren de práctica, toda vez que las documentales serán analizadas en el acápite correspondiente.

Los hechos alegados que pretenden ser demostrados y sirven de sustento a las pretensiones y la defensa se mimetizan en la falta de pago, cobro de lo no debido (por pago), terminación unilateral del contrato de arrendamiento, la restitución de un bien entregado en arriendo y la fuerza mayor o el caso fortuito, que no son probados mediante testimonios ni interrogatorios. Estos medios de prueba resultan inconducentes, comoquiera que la ley prevé unos distintos como tarifa legal, para las situaciones descritas tanto en la demanda como en la contestación. Al no ser los adecuados para lograr ese fin, se declaran desistidos.

En virtud de los principios de celeridad y eficacia de la administración de justicia, cuando no hay pruebas por practicar, como en el asunto litigioso, de forma inmediata, se debe dar aplicación al numeral 2 del inciso 3º del artículo 278.

Lo anterior, ha sido reiterado por la Corte Suprema de Justicia, que citando la propia Jurisprudencia de la Sala en sentencia No. 11001-02-03-000-2016-01173-00 con M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo dispuso lo siguiente:

“De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderante oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada a viva vos, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por

anticipado se configuro cuando la serie no ha superado la fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane"

En idéntico sentido, se pronuncia el máximo cuerpo colegiado de la justicia ordinaria en sentencia del 27/04/2020 con radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01:

Dicho en otras palabras, si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla, aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables.

En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado que no hay pruebas para practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya.

De contera se proferirá fallo anticipado.

HECHOS

1. SAÚL DUKÓN LÓPEZ a través de su poderdante manifiesta que en calidad de arrendador del inmueble ubicado en la CARRERA 34 No. 48 – 09, celebró contrato de arrendamiento de fecha 01/02/2020 con ROBERFABIAN ANGARITA SEQUEDA, TATIANA DEL PILAR CAMACHO ENCISO en calidad de arrendatarios, ROBERTO ANGARITA PINTO y ALEXANDER CUADROS SEQUEDA como deudores solidarios, quienes se comprometieron a cancelar un canon que asciende a \$5'000.000 más IVA.
2. Los aquí demandados adeudan al ejecutante por concepto cánones de abril a noviembre de 2020 \$40'000.000, más IVA y \$437.490 por servicios públicos e intereses de mora.
3. El título en mención contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, por tanto, presta mérito de recaudo ejecutivo mediante la presente acción cambiarla.

PRETENSIONES

Se libre mandamiento en contra de Roberfabian Angarita Sequeda, Tatiana Del Pilar Camacho Enciso, Roberto Angarita Pinto y Alexander Cuadros Sequeda por las siguientes sumas:

1. CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$40'000.000), correspondientes a los cánones de arriendo dejados de pagar que corresponde a los meses de abril a noviembre de 2022, la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$5'700.000) por concepto de IVA, por las mensualidades de abril, mayo, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2020.

2. Por los intereses e intereses corrientes a la tasa equivalente al 50% de la TIBC en la modalidad de consumo ordinario certificado por la Superfinanciera, conforme al Artículo 3° del Decreto 579 de 2020, sobre los cánones de arrendamiento de los meses abril, mayo y junio a partir del día 2 de abril, 2 de mayo y 2 de junio de 2020, respectivamente hasta el treinta (30) de junio de 2020, aunado a los intereses de mora certificados por la Superfinanciera sobre los cánones de arriendo de los meses de abril, mayo, junio de 2020 liquidados a partir del primero (1º) de julio de 2020, hasta que se verifique su cumplimiento.
3. Por los intereses moratorios certificados por la Superintendencia Bancaria, sobre los cánones de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre de 2020, a partir del día dos (2) de cada uno de los meses adeudados, conforme a lo descrito en el cuadro anterior, hasta que se verifique su cumplimiento. d. Por los cánones de arriendo que se sigan causando mes a mes, hasta que se verifique el pago total de lo adeudado.
4. Por concepto de SERVICIOS PÚBLICOS DE LA AMB., por la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$437.490) y los intereses de mora.
5. Por las costas y agencias en derecho.

CRÓNICA DEL PROCESO

1. La demanda ejecutiva fue instaurada el día 26/11/2020, correspondió por Reparto a este despacho, procediéndose a librar mandamiento de pago el 08/02/2021, por las pretensiones solicitadas en la demanda.
2. Los demandados Roberfabian Angarita Sequeda y Roberto Angarita Pinto se notificaron por conducta concluyente desde el 22 de septiembre de 2021. Tatiana Del Pilar Camacho Enciso se notificó de igual manera desde el 23 de julio de 2021.
3. El 28 de septiembre de 2021 Roberfabian Angarita Sequeda, Tatiana Del Pilar Camacho Enciso, y Roberto Angarita Pinto presentaron excepciones de fondo. Posteriormente, el día 16 de diciembre de 2021 el señor Alexander Cuadros Sequeda contestó demanda

SANEAMIENTO

Conforme lo dispone el artículo 132 del CGP, se procede con el control de legalidad con el fin de corregir o sanear vicios que configuren nulidades u otras irregularidades.

Revisada la foliatura se tiene que el demandado Alexander Cuadro Sequeda no pudo ser notificado por el extremo accionante, toda vez que manifestó desconocer su lugar de ubicación y solicitó emplazamiento (memorial del 24/06/2021-archivo digital 07 y 25/08/2021-archivo digital 11). Antes que el despacho se pronunciara a esa petición, el ejecutado en cuestión extendió poder al abogado WILLIAM VILLAMIZAR TARAZONA, al que se le reconoció personería en auto del 29/11/2021. Frente a esa situación se configura la

notificación por conducta concluyente, pero en esa ocasión no se tuvo en cuenta. Es esta la oportunidad procesal para sanear la irregularidad. Es menester indicar que, a pesar de todo, la contestación fue presentada en término y de la misma se le corrió traslado a la parte demandante. A pesar del desatino no se cercenó el debido proceso, la defensa y contradicción.

Para sanear la irregularidad en cuestión, se procederá a tener notificado por conducta concluyente conforme el artículo 301 del CGP desde el 30 de noviembre de 2021.

CONTESTACIONES

- El apoderado judicial de los señores Roberfabian Angarita Sequeda, Tatiana Del Pilar Camacho Enciso, y Roberto Angarita Pinto formula la defensa en las siguientes excepciones:

1. Cobro de lo no debido

Los únicos meses adeudados son los de abril y mayo, que fueron consignados a ordenes del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga. Lo anterior, teniendo en cuenta que el inmueble se entregó el 01/06/2020.

Además, conforme lo dispone el Decreto 682/2020 el arrendamiento de locales comerciales está exento de IVA, por tanto, dicho cobro es improcedente.

2. Temeridad o mala fe.

Fundada en el numeral 2 del artículo 79 del CGP, en la medida que se alegan hechos contrarios a la realidad. El demandante conoce que el inmueble esta desocupada desde el 01/06/2020 y, por ende, los cánones causados solo fueron los de abril y mayo de 2020, y estos fueron cancelados en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga.

Que igualmente existe temeridad en el señor Saul Dukon López al no haberse hecho presente en la audiencia de conciliación a la que se citó para acordar la terminación del contrato de arrendamiento y el pago de cánones.

3. Los hechos que generaron la demanda son constitutivos de fuerza mayor.

Los demandados y arrendatarios se vieron afectados con las medidas que se tomaron para afrontar la pandemia, pues fueron sometidos a cerrar el negocio de bar-restaurant que establecieron en el inmueble objeto de arriendo y sobre el que se alega la falta de pago de cánones. Estas circunstancias configuran una fuerza mayor.

- El apoderado judicial de Alexander Cuadros Sequeda propuso las siguientes excepciones:

1. Inexistencia De La Obligación.

El bien inmueble fue restituido el 01 de junio de 2020, se procedió a realizar los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo del 2020 consignados a órdenes del JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE

BUCARAMANGA el 02 de diciembre del 2020 dentro del proceso de restitución del bien inmueble arrendado y se enviaron las llaves vía correo certificado por la empresa de mensajería Servientrega S.A., mediante guía No. 9115092111 recibida voluntariamente por CAROL PALACIO, empleada del demandante. Dicha entrega se dio en virtud del artículo 2006 del Código Civil.

2. Fuerza Mayor Y Caso Fortuito Como Eximente De Responsabilidad Contractual.

Los hechos que obligaron a restituir el bien inmueble el 01 de junio de 2020 son constitutivos de fuerza mayor y caso fortuito, al desvirtuarse la culpa de los arrendatarios y por ende se configura el eximente de responsabilidad contractual, ya que la prestación de los servicios en el Bar nocturno - discoteca únicamente se podían prestar personalmente y en el punto de servicio. No existió otra forma de poder continuar con el negocio ante las restricciones legales implementadas por el Gobierno Nacional, Departamental y Local como consecuencia de la pandemia por el Covid – 19 que derivaron en el cierre total del local comercial y con una obligación que no estaban en la capacidad de resistir, es decir continuar pagando un canon por un valor considerable de \$5.950.000 mensuales incluido el IVA.

3. Temeridad o Mala Fe Del Demandante.

El demandante tenía pleno conocimiento de la entrega del inmueble el 01 de junio de 2020, situación que fue informada al señor SAUL DUKON el 21 de mayo de 2020, dos días después de haber sido convocado a conciliación y que termino fallida. Se hacen temerarias y de mala fe sus actuaciones, cuando conoce que ya le fueron pagados los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo dentro del proceso de restitución iniciado por demandante y que reposa en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga.

4. Genérica o Innominada.

Hecho o circunstancia que resulte probada en el presente proceso y en virtud de la cual la Ley considere su procedencia.

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES PRESENTADAS.

La apoderada de la parte demandante al descorrer traslado esbozo:

1. Cobro de lo no debido

No se acepta la terminación del vínculo contractual por la restitución del 01/06/2020, al no existir ninguna causal que permita la finalización del acuerdo, en consecuencia, se mantiene vigente.

El envío de las llaves al arrendador como señal de entrega de un bien inmueble, es válido cuando efectivamente hay lugar a la terminación del contrato de arriendo, bien sea porque las partes así lo acordaron o porque exista una causal que, desde la ley, ampara esa terminación.

2. Temeridad o mala fe.

El demandante no se encuentra obligado a recibir el inmueble de manera anticipada a la fecha de su terminación conforme a lo acordado en el mismo documento y por tanto pretender el cobro de las obligaciones que de este emanen en tanto que este vínculo contractual se encuentra vigente y en ejecución no es temerario ni de mala fe.

3. Fuerza Mayor.

Si bien es cierto, desde el mes de marzo de 2020, en Colombia se adoptaron medidas desde el Gobierno Nacional y Local para el manejo de la propagación de la enfermedad COVID – 19, esta situación era conocida en el mundo entero desde el mes de diciembre de 2019. Más que un hecho imprevisible e irresistible que no exima de nuestras obligaciones contractuales, fueron consecuencia de no saber prever una situación que desde finales del año 2019 ya era conocida por los medios de comunicación.

CONSIDERACIONES PARA RESOLVER

MARCO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

Del contrato de arrendamiento de locales comerciales

La Ley 820-03 se torna aplicable a todo tipo de arriendo, incluido al de locales comerciales, no solo por la remisión legal anterior, sino, además, porque de esa manera lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia (de forma primigenia la Corte Constitucional). Se trae a colación la sentencia STC4103-2019 del 02/04/2019.

“...basta decir que esta Sala de tiempo atrás estableció que la [ley 820 de 2003] es aplicable no solamente en alquiler de vivienda urbana sino de locales comerciales, bajo el entendido que,

«La Corte Constitucional en sentencia C-670 de 2004, revisó la constitucionalidad de la referida legislación y concluyó: En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula “para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto de arrendamiento... (STC2261-2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01). (Subrayado de origen, STC3582-2017, 15 mar. 2017, rad. 2017-00423-00).”

Mérito ejecutivo del contrato de arrendamiento

Dispone el artículo 14 de la Ley 820/03:

“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.”

Aunado, dicho documento debe cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que encontramos en el artículo 422 del CGP. La obligación deber ser clara, expresa y exigible y que además la misma provenga del deudor o de su causante.

El mismo contrato base de recaudo en la estipulación vigésima segunda dispone que el negocio jurídico presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la cláusula penal, los arrendamientos que se adeuden, los servicios públicos o cuotas de administración, así como cualquier otra suma a cargo del arrendatario.

Terminación unilateral del contrato de arrendamiento

El artículo 24 de la Ley 820/2003, la cual regula la terminación unilateral del contrato de arrendamiento. Para el efecto se citará en extenso:

ARTÍCULO 24. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO. *Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

- 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.*
- 2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.*
- 3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.*
- 4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.*

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

PARÁGRAFO. *Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.*

Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia.

El articulado prevé de forma taxativa las causales que permiten hacer uso de la terminación unilateral del contrato, la forma en cómo debe proceder el arrendatario e inclusive la entrega formal de inmueble.

CASO EN CONCRETO

Analizados los supuestos facticos y probatorios bajo la claridad que otorga el régimen legal explicado y analizado, se sostiene que en efecto las excepciones presentadas por la parte demanda no están llamadas a prosperar.

La parte actora ante la mora del extremo pasivo actuando a través de apoderado judicial presentó demanda ejecutiva. Se procedió a librar mandamiento de pago por las pretensiones solicitadas en la demanda el 08/02/2021, ordenando notificar a los demandados Roberfabian Angarita Sequeda, Tatiana Del Pilar Camacho Enciso, Roberto Angarita Pinto y Alexander Cuadros Sequeda.

Los medios exceptivos formulados son el cobro de lo no debido, la fuerza mayor como eximente de responsabilidad y la mala fe.

La defensa esgrimida se sostiene bajo la premisa que como consecuencia de las medidas tomadas por el gobierno nacional para evitar la propagación del COVID -19, se tuvieron que cerrar negocios como el que se ejercía en el bien objeto de arrendamiento sobre el cual recae el incumplimiento del canon. Al no existir utilidades ni acuerdo entre las partes, se entregaron las llaves del inmueble objeto de arrendamiento el 01 de junio de 2020, por ende, el acuerdo comercial finalizó y las sumas pretendidas no se causaron. La restitución del bien se finca en el artículo 2006 del Código Civil y por tanto la actuación esta ajustada a derecho.

Frente al particular se advierte que esos argumentos carecen de sustento jurídico y no se serán acogidos por esta judicatura.

De la fuerza mayor y la inexistencia de la obligación:

Como se relacionó en el acápite normativo, la Ley 820/03 es aplicable en los eventos de arrendamiento de local comercial. Esta norma trae consigo de forma taxativa las causales por las que legalmente se permite la terminación unilateral de contrato en cabeza del arrendatario. En ninguno de los cinco numerales que prevé el artículo 24 de la mentada norma se encuentra la fuerza mayor o el caso fortuito.

Analizada la ley en cita, lo cierto es que en su numeral cuarto se encuentra la respuesta a la coyuntura que relata el extremo pasivo. Debía comunicar al arrendador la terminación con antelación y pagar la indemnización.

De los elementos de juicio se extrae que al señor Saúl Dukon le fue remitida una misiva por Roberfabian Angarita y Tatiana Del Pilar, con la siguiente información:

1. Decidimos entregar el local comercial teniendo en cuenta que el mismo se encuentra cerrado desde el 14 de marzo del año en curso debido a la PANDEMIA que aqueja a todo el mundo.
2. A usted se le entrego un depósito por un valor \$5.000.000 (CINCO MILLONES DE PESOS M/C) como garantía de la entrega del mismo al día (servicios públicos y canon de arrendamiento). Valor que es el mismo del canon de arrendamiento suscrito entre las partes.
3. La propuesta dada por usted solo tiene un beneficio propio, ya que a pesar del conocimiento de la situación actual; de haber sido citado a una conciliación ante la cámara de comercio solo le interesa recibir un dinero de un contrato cuyo OBJETO CONTRACTUAL era el uso como Bar – Restaurante, el cual por motivos ajenos a las partes no se ha realizado.

Así las cosas, le informamos que el valor del canon de arrendamiento del local comercial ubicado la carrera 34 – 48-49 en el barrio cabecera de la ciudad, del mes de abril y los días que van de mayo son pagados con el mismo dinero del Depósito realizado a usted; pues si es de su saber el local no ha sido abierto no ha generado utilidades, por lo tanto, no hay dinero con que pagar un arriendo.

La comunicación no satisface las exigencias de la Ley 820/03, puesto que debía enviarse con una antelación de no menos de 3 meses y el pago de una indemnización de tres cánones. El aviso de terminación es del 21 de mayo de 2020 y la entrega del bien es del 01/06/2020. Afirman que los cánones de abril y mayo tendrían que ser saldados del depósito, el cual asciende a \$5'000.000. Prueba de ese depósito no existe en el plenario y en todo caso, la indemnización era de \$15'000.000.

Si el arrendador se abstenía de recibir se podía acudir ante la autoridad competente para hacer entrega provisional del bien. A pesar de existir esta solución, el extremo pasivo no acudió a ella, sino a enviar por correo postal las llaves del bien y decidir que, ante la ausencia de consensualidad, culminaba el negocio jurídico. **Carece de asidero la manifestación del extremo accionado frente a que la sola entrega del inmueble en las circunstancias descritas en la contestación es suficiente para afirmar que no existen obligaciones.**

Es evidente que el ordenamiento jurídico no le permite al arrendatario finiquitar el contrato por su mera liberalidad. Deben acaecer ciertas circunstancias y además cumplirse requisitos particulares para que se entienda legalmente entregado el bien. La parte pasiva esgrime que debido al COVID-19 se implementaron cierres a los negocios y que dicha situación se configura una fuerza mayor o caso fortuito, lo que le exime de honrar sus obligaciones contractuales y entregar el inmueble. Itérese, que la fuerza mayor es un fenómeno tratado con antelación a la expedición de la Ley 820/03 y aun así el legislador no la contempló como una alternativa para terminar el contrato de arrendamiento de forma unilateral.

Consecuentemente no se ajusta a derecho la entrega del bien dado en arriendo ni la terminación unilateral, en los términos expuestos por extremo contendor de la litis.

Del cobro de lo no debido

Es claro que, si el contrato de arrendamiento permanece vigente, **todas las obligaciones existen, incluyendo obviamente la del pago.** El contrato funge como título, tendiendo en cuenta que cumple los lineamientos del artículo 422 del CGP, puesto que los deudores no lo desconocen ni lo tachan, solo aducen su terminación y por ende infieren que cesan las obligaciones, situación que no fue demostrada conforme a la ley como se expresó en líneas anteriores.

En razón a ello, los cánones de junio a noviembre de 2020 y los que se sigan causando hasta que se verifique el pago total deben ser cancelados.

En cuanto a las mensualidades de abril y mayo de 2020, los ejecutados pretenden probar su pago a través de la consignación de depósitos judiciales a favor del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga. Se resalta de ese documento que la transacción se realizó el 02/12/2020, en la casilla de descripción aparece "canon de arrendamiento", y el valor son \$11'900.000.

Ese rubro no se reputará como pago, al hilo de dos aristas:

- (i) La prueba documental aportada no determina a qué cánones hace referencia. Para diciembre de 2020, ya se habían originado los

cánones de abril a diciembre de esa anualidad. Los mismos demandados le informaron al señor Saul que el valor de depósito que se había cancelado a la suscripción del contrato como garantía cubría “abril y los días que van de mayo”.

Coligese que el mismo extremo accionado presenta elementos de juicio contradictorios.

- (ii) Para la prosperidad del medio exceptivo en el entendido que no se adeuda una prestación que ha sido cancelada (cánones de abril y mayo), es decir, que se efectuó el PAGO, resulta imperativo demostrar que los hechos tuvieron lugar antes de la presentación de la demanda, en otras palabras, la cancelación de la acreencia tendría que haber acaecido entre el lapso comprendido desde la fecha de nacimiento de la obligación y la de presentación de la demanda.

La obligación nació desde el 01 de abril y 01 de mayo de 2020, la demanda se presentó de acuerdo al acta de reparto el 26/11/2020 y el depósito judicial es del 02/12/2020, luego esa transacción es posterior a la presentación de la demanda.

Ahora, de cara al IVA. El Decreto 682/2020 rige a partir de su publicación, que acaeció el 21 de mayo de 2021. Su artículo 10º dispone:

Exclusión del impuesto sobre las ventas -IVA sobre el arrendamiento de locales comerciales.

*A partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo y hasta el 31 de julio de 2020 se encuentran excluidos del impuesto sobre las ventas - IVA los cánones de arrendamiento mensual **causado y facturado con posterioridad a la vigencia del presente Decreto legislativo**, y los pagos mensuales causados y facturados con posterioridad al presente decreto legislativo **y hasta el 31 de julio de 2020** por concepto de concesión de espacios siempre cuando se cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos:*

10.1 Que se trate de arrendamientos o concesiones de locales o espacios comerciales.

Para la vigencia del decreto, de acuerdo al contrato de arrendamiento ya se debía haber sufragado el canon y el IVA de mayo de 2020, esta obligación comenzaba el 01 día de cada mes. Bajo este precepto, la exención del IVA no cobijaba el mes de mayo de 2020 como garantía favorecedora para los arrendatarios.

Por los meses de junio y julio de 2020 al tenor de la norma no se libró mandamiento de pago. Los meses subsiguientes no fueron eximidos, conforme el artículo en comento lo demanda.

Emerge palmario que la excepción será despachada de forma desfavorable.

Temeridad y mala fe.

De las probanzas es claro que los señores Roberfabian y Tatiana convocaron al señor Saul Dukon López ante el centro de conciliación de la Cámara de Comercio para terminar el contrato de arrendamiento, la entrega del bien y el pago de los canones. La conciliación es un mecanismo alternativo de solución de conflictos y no porque el demandante haya sido citado, pero fuera imposible llegar a un acuerdo, significa que existe mala fe por el demandante. La falta de animo conciliatorio no es una acción temeraria.

El demandante no desconoce la entrega del inmueble, se opone a ella y a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, así fue expresado por la apoderada del señor Saul al descorrer traslado de las contestaciones. No fueron alegados hechos contrarios a la realidad, solo que el accionante no esta de acuerdo con ellos.

El extremo pasivo restituye el bien desconociendo los mecanismos judiciales que tenía para lograr ese cometido conforme a derecho y le impone al arrendador la terminación del contrato y que reciba el inmueble bajo sus términos y condicione. Precisamente por estas situaciones a las que claramente el arrendatario se encuentra inconforme es que el inicia las acciones legales que tiene a su disposición, como el presente proceso ejecutivo.

El ejecutante no actúa con temeridad sino de forma consecuente antes las acciones voluntarias desplegadas por lo accionados. De contera, no hay lugar a la presunción de temeridad alegada.

Genérica.

Finalmente, del análisis de la demanda no se observa que haya lugar a declarar alguna excepción de oficio que conduzca a rechazar las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR DESISTIDA la práctica probatoria de los interrogatorios, declaración de parte y testimonios, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ABSTENERSE de llevar a cabo la audiencia del 11/03/2022.

TERCERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas por el apoderado de Tatiana del Pilar Camacho, Robergabian Angarita y Roberto Angarita denominadas COBRO DE LO NO DEBIDO, TEMERIDAD O MALA FE DEL DEMANDANTE y LOS HECHOS QUE GENERARON LA DEMANDA SON CONSTITUTIVOS DE FUERZA MAYOR, conforme lo expuesto en la parte motiva de la decisión.

CUARTO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas por el apoderado de ALEXANDER CUADROS SEQUEDA denominadas INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO COMO EXIMENTE DE

RESPONSABILIDAD CONTRATUAL y TEMERIDAD O MALA FE DEL, conforme lo expuesto en la parte motiva de la decisión.

QUINTO: SEGUIR ADELANTE con la ejecución, para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago librado el 08/02/2021 a favor de Saúl Dukón López y en contra de Roberfabian Angarita Sequeda, Tatiana Del Pilar Camacho Enciso, Roberto Angarita Pinto y Alexander Cuadros Sequeda.

SEXTO: EJECUTORIADO el presente proveído, dispóngase:

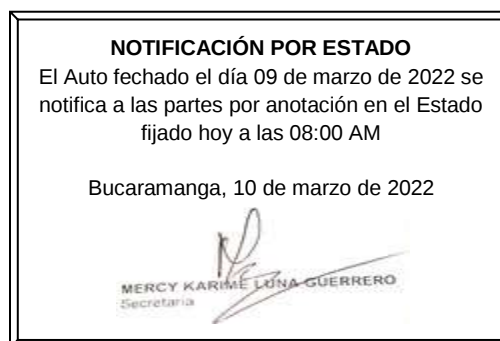
- a. El avalúo de los bienes embargados y secuestrados, de conformidad con las disposiciones previstas en el artículo 444 del Código General del Proceso.
- b. La liquidación del crédito y de costas.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada vencida. En consecuencia, se incluirán como agencias en derecho la suma de \$4.760.000, conforme al acuerdo No. PSAA16-1055 de agosto 5 de 2016.

OCTAVO: En firme la presente providencia y cumplidas las exigencias del Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, REMÍTASE la presente actuación a los Juzgados Civiles de Ejecución (Reparto).

Notifíquese y Cúmplase

VÍCTOR ANÍBAL BARBOZA PLATA
Juez



Firmado Por:

Victor Anibal Barboza Plata
Juez
Juzgado Municipal
Civil 018
Bucaramanga - Santander

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:

d15b314ee4c6e5775f4871d62a2249f735f4f498f5345cfdcf48ff71eac3c158

Documento generado en 09/03/2022 03:13:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>