



## JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés  
(2023)

<b>Radicado:</b>	<b>11001400303920190032500</b>
<b>Asunto:</b>	<b>EJECUTIVO</b>
<b>Demandante:</b>	<b>RESTREPO NIETO Y CIA SAS</b>
<b>Demandados:</b>	<b>MARÍA VICTORIA RESTREPO DE BUSTAMANTE, LILIANA BUSTAMANTE RESTREPO</b>
<b>Objeto de Decisión:</b>	<b>SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.</b>

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente controversia, previo el análisis de los siguientes

### ANTECEDENTES

**RESTREPO NIETO Y CIA SAS**, actuando mediante apoderada judicial presentó demanda ejecutiva de menor cuantía en contra de **MARÍA VICTORIA RESTREPO DE BUSTAMANTE** y **LILIANA BUSTAMANTE RESTREPO**, por los cánones de arrendamiento dejados de cancelar en virtud de contrato de arrendamiento presentado como base de la ejecución.

Como sustento de las pretensiones relató que Restrepo & Cia SAS., a través de su representante legal, suscribió contrato de arrendamiento de inmueble con las demandadas, Liliana Bustamante y María Victoria Restrepo, en calidad de solidaria, el 28 de enero de 2017, sobre el apartamento 903 del Edificio Cabrera Parque 86 PH, ubicado en la carrera 12 No. 86-17 de la ciudad de Bogotá. Que la duración del contrato se pactó por 12 meses desde el 1º de febrero de 2017 hasta el 31 de enero de 2018, y como canon de arrendamiento la suma de 9'000.000,00 suma que se incrementó en el IPC en febrero de 2018. Que la arrendataria incumplió el pago de los cánones de arrendamiento durante todo el año 2018 dejó de cancelar la administración del inmueble. Que la arrendataria los convocó a una conciliación en la que se pactó la entrega del inmueble y el pago de los cánones y la administración hasta el día de suscripción del acta, sin embargo, pese a que el inmueble fue entregado el 5 de octubre de 2018 y la administración fue cancelada hasta el 30 de septiembre de 2018, los cánones de arrendamiento no se han cancelado.

### ACTUACION PROCESAL

Mediante proveído calendado el 15 de mayo de 2019 este despacho libró mandamiento de pago conforme lo pedido, en los siguientes términos:

Librar **MANDAMIENTO DE PAGO** por la vía **Ejecutiva de Menor Cuantía** a favor de **RESTREPO NIETO & CIA S.A.S.**, contra **LILIANA BUSTAMANTE RESTREPO y MARÍA VICTORIA RESTREPO**, por las siguientes sumas de dinero: Fl 70

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. \$65.045.050.00 por concepto de cánones de arrendamiento, comprendidos entre enero de 2018 a octubre de 2018.
2. Los intereses moratorios, liquidados a la tasa máxima legal permitida, certificada por la Superfinanciera, a partir de la exigibilidad de cada uno de los cánones de arrendamiento en mora y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

Sobre costas se resolverá oportunamente.

La demandada Liliana Bustamante Restrepo se notificó personalmente el 1º de octubre de 2019 según acta de notificación que reposa a folio 49 - documento 01 Digital, quien dentro del término legal contestó la demanda y propuso como excepción: i) *Falta de Claridad en el Título Ejecutivo*. También presentó recurso frente al mandamiento de pago librado, el que fue rechazado por extemporáneo, a través de providencia del 10 de febrero de 2020.

Por su parte, la demandada María Victoria Restrepo fue notificada por aviso y guardó silencio. (Fl 70, documento 01 digital)

Una vez surtido el traslado de las excepciones de fondo propuestas, dentro del plazo de ley la parte demandante se pronunció.

De manera que, agotado el trámite previsto en la legislación adjetiva, se pasa a definir de fondo la controversia, previas las siguientes

### CONSIDERACIONES

#### **Presupuestos Procesales:**

Concurren dentro de este proceso todos los presupuestos procesales, como son: La capacidad procesal, la capacidad de las partes para obrar dentro del proceso, así como la competencia que tiene el Juzgado para conocer del proceso, y la demanda reunió todos los requisitos de ley. De otra parte, no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado ni en todo ni en parte, por lo tanto, es del caso proferir el fallo de fondo que en derecho corresponda y ponga fin a la instancia.

#### **Legitimidad en la causa:**

Sobre este punto no existe reparo alguno, pues los sujetos procesales gozan de tal legitimidad para ocupar su posición de demandante y demandada. La parte demandante aparece como arrendadora del inmueble que dio origen al contrato de arrendamiento base de la ejecución y las demandadas son las arrendatarias y deudoras de los cánones reclamados.

#### **Título Ejecutivo:**

Tratándose de un proceso de ejecución, es deber del operador judicial, aún, al momento de proferir la sentencia, verificar la existencia del título que preste mérito ejecutivo de conformidad con el artículo 422 del C.G.P

y determinar la procedibilidad de la ejecución. Con respecto a la verificación de la existencia del título que preste mérito ejecutivo, del documento aportado con la demanda (contrato de arrendamiento y acta de conciliación) tendiente a establecer la obligación cobrada, se infiere la existencia de ésta en la cuantía precisada en el mandamiento de pago y con las características de la norma invocada en la medida que el documento allegado reúne los requisitos de ley. En lo segundo, también se establece la viabilidad de la ejecución frente a las demandadas, porque está acreditada la legitimidad por activa y por pasiva de los intervinientes, toda vez que la empresa ejecutante corresponde al titular de la acreencia y de igual forma, se acreditó que las demandadas, fueron quienes suscribieron y se obligaron con el contrato de arrendamiento.

## **Medios de Defensa**

La defensa de la pasiva se cristaliza a través de la oposición que esta pueda hacer respecto de la intención de su demandante, dicha oposición puede revestir el carácter de mera objeción a los hechos en que se funda la demanda o de excepción. Sobre esta última forma defensiva ha conceptualizado la doctrina, así:

*"... se presenta cuando el demandado alega hechos diferentes a los invocados por el demandante y que se dirigen a desconocer la existencia del derecho reclamado por este, o bien, sin rechazarlo, oponerle circunstancias que tienden a extinguirlo o evitar su efectividad dentro de un proceso determinado. La excepción como bien lo explica CARNELUTTI, es la propia razón del demandado que la opone a la invocada por el demandante. Es una especie de contraprestación, para constituir argumentos propios, basados en hechos diferentes que tienden a dejar sin fundamento la pretensión del demandante..."*

Hecha esta ambientación sobre el capítulo que ahora nos ocupará, se examinará si los medios tuitivos expuestos por la parte demandada, lograron su demostración y por ende generar los efectos que surgen de este linaje de defensa.

### **Argumentación:**

#### **i) Falta de claridad en el título ejecutivo:**

Argumenta la ejecutada que la parte demandante no es clara respecto de si pretende demandar ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento o en el acta de conciliación aportada, pues si la ejecución se presenta respecto del contrato de arrendamiento, la consecuencia jurídica es que el ejecutante debió agotar la solemnidad contemplada en la cláusula novena del contrato, es decir someter el presente asunto al Trámite de Arbitramento. Por otro lado, asegura que si se está ejecutando el acta de conciliación, tal documento presta mérito ejecutivo de manera autónoma e independiente, por lo que considera se presentó una novación de las obligaciones, y en dicha conciliación y de conformidad con el artículo 1704 del CC, tal novación trae como consecuencia la liberación de los codeudores solidarios.

Al descender el traslado de la anterior excepción la parte ejecutante se opuso a su prosperidad bajo el siguiente argumento:

En cuanto al carácter del acta de conciliación, al tratarse del pacto de sobre la forma de cumplimiento de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento sin cambiar ninguna de sus cláusulas, solo podía suscribirse entre arrendatario y arrendataria.

Ahora bien, se pactaron obligaciones de dar que se incumplieron totalmente y hay obligaciones de hacer traducidas en la entrega y forma de entrega, que se cumplieron.

Es menester demandar con los dos documentos como un título ejecutivo complejo, pues la base es el contrato de arrendamiento y en la conciliación se estableció la forma de cumplir con las obligaciones incumplidas para esa fecha, del mencionado contrato, sin que opere novación alguna.

Si se hubiere demandado con uno solo, tendríamos a la pasiva aduciendo que estaba incompleto el título, como un medio más para evadir el cumplimiento manifiesto de sus obligaciones, derivadas del contrato de arrendamiento y acordadas en la conciliación.

Para esta Juzgadora no existe mérito para declarar probada la excepción propuesta por la parte ejecutada, pues este despacho libró mandamiento de pago con fundamento en la obligación contenida en el contrato de arrendamiento el cual fue la base de la presente ejecución, ello se desprende de la literalidad de la providencia del 15 de mayo de 2019, mediante la cual se libró el respectivo mandamiento de pago:

Librar **MANDAMIENTO DE PAGO** por la vía **Ejecutiva de Menor Cuantía** a favor de **RESTREPO NIETO & CIA S.A.S.**, contra **LILIANA BUSTAMANTE RESTREPO y MARÍA VICTORIA RESTREPO**, por las siguientes sumas de dinero:

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. \$65.045.050.00 por concepto de cánones de arrendamiento, comprendidos entre enero de 2018 a octubre de 2018.
2. Los intereses moratorios, liquidados a la tasa máxima legal permitida, certificada por la Superfinanciera, a partir de la exigibilidad de cada uno de los cánones de arrendamiento en mora y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

Sobre costas se resolverá oportunamente.

Es decir, no existe la confusión alegada por la pasiva, respecto al título ejecutivo base de la presente acción. Y es que, al revisar la literalidad de los términos de la conciliación en efecto en dicha acta se realizó un acuerdo respecto de los plazos en que se debería pagar la deuda inicial por los cánones de arrendamiento y aspectos relativos a la entrega del inmueble y al pago de la administración, no obstante, tal acuerdo en nada modificó la obligación base que aquí se reclama, por los cánones dejados de cancelar.

Recordemos que de conformidad con el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, las obligaciones dinerarias derivadas de la relación de arrendamiento, pueden ser exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento, es decir dicho acuerdo de voluntades presta mérito ejecutivo de forma autónoma e independiente.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD.** 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

Ahora bien, con relación a lo alegado por la pasiva relativo a que la ejecución de los cánones debió adelantarse a través del trámite arbitral, por estar así consagrado en la cláusula novena del contrato, basta recordarle a la ejecutada, que el trámite arbitral está regulado para dirimir controversias relativas a procesos declarativos, no así con los procesos de naturaleza coactiva, ello por cuanto el inciso 2° del artículo 1° del Decreto 2279 de 1989, modificado por el artículo 96 de la Ley 1563 de 2012, señala que *"los aspectos de ejecución que demanden las condenas en los laudos deberán tramitarse ante la jurisdicción ordinaria"*, de lo que se deduce la carencia del poder coactivo por parte de los árbitros.

Así lo ha entendido la Jurisprudencia patria, pues nuestro máximo órgano de cierre de la especialidad Civil, desde el año 1994, ha sostenido la imposibilidad de resolver procesos de ejecución en los tribunales de arbitramento, bajo los siguientes argumentos:

*"Sin embargo, excepcional y transitoria e individualmente se permite que el Estado delegue su función en administrar justicia en particulares, como en los árbitros (Art. 116, inc. Final. C. N.), de acuerdo con la ley y precisamente la ley actualmente vigente continúa con el criterio tradicional de reserva por parte del Estado del poder jurisdiccional de ejecución, debido a su esencia coercitiva y coactiva de las órdenes, y medios y medidas que en ella deben aplicarse; razón por la cual se excluye de la posibilidad de cláusula compromisoria, compromiso y arbitraje los asuntos de ejecución".*

Así las cosas, y ante la no prosperidad del medio exceptivo propuesto por la parte ejecutada, se ordenará seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento de pago librado el 15 de mayo de 2019 de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del Artículo 440 del C.G.P. Ahora bien, como se observa que a folio 29 del expediente digital se aportó prueba de abonos realizados por la ejecutada, se ordenará el descuento de tales sumas al momento de la presentación de la liquidación del crédito.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

## **R E S U E L V E**

**PRIMERO:** Declarar no probada la excepción de falta de claridad en el título ejecutivo propuesta por la demandada **Liliana Bustamante Restrepo**.

**SEGUNDO:** Ordenar seguir adelante la ejecución a favor Restrepo Nieto Y Cia SAS y en contra de **María Victoria Restrepo De Bustamante y Liliana Bustamante Restrepo**, en los términos del mandamiento de pago librado el 15 de mayo de 2019 de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del Artículo 440 del C.G.P.

**TERCERO.** Ordenar que los abonos realizados con posterioridad a la fecha del mandamiento de pago, (folio29) sean tenidos en cuenta como abonos

a la deuda, en la respectiva liquidación del crédito.

**CUARTO.** Ordenar el avalúo y remate de los bienes que con posterioridad sean objeto de medida cautelar.

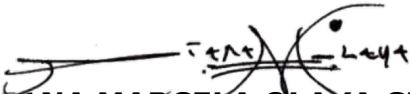
**QUINTO.** Practíquese la liquidación de crédito en la forma y términos de que trata el Art. 446 del C.G.P., teniendo en cuenta los abonos realizados posteriores a la presentación de la demanda.

**SEXTO** Condenar en costas del presente proceso a la parte demandada y a favor de la parte ejecutante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000,00 Mcte. Líquidense por secretaría.

**SÉPTIMO.** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 8º del Acuerdo No. PSAA139984 de 2013, proferido por parte de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se ordena la remisión del proceso de la referencia a los Jueces de Ejecución Civil, en la medida y tiempo en que se habilite la recepción por parte de la oficina de ejecución.

Para la notificación de este proveído, la secretaría deberá atender lo dispuesto en el párrafo 1, del artículo 13 del Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020.

## NOTIFÍQUESE

  
**DIANA MARCELA OLAYA CELIS**  
**JUEZ**

**JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 40**

Hoy, 19 de mayo de 2023

**La Secretaria: Yady Milena Santamaria Cepeda**

Firmado Por:

Diana Marcela Olaya Celis

Juez

Juzgado Municipal

Civil 039

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **eb8c1d22fa123a71434eb9f5fe2e99937d823b407ef1a3b7145889dab5f135**

Documento generado en 19/05/2023 09:33:27 AM

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