



JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
CRA. 10 #14-33 PISO 16 ED. HERNANDO MORALES – TEL. 283 22 47
CMPL39BT@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Bogotá, D.C., quince (15) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado:	11001400303920200083000
Asunto:	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante:	EDIFICIO NOVANTA PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandados:	PARKING INTERNATIONAL SAS
Objeto de Decisión:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

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

EDIFICIO NOVANTA PROPIEDAD HORIZONTAL, actuando mediante apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva de menor cuantía en contra de **PARKING INTERNATIONAL SAS**, por los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de abril a noviembre de 2020 y los que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda, por los intereses moratorios causados sobre cada uno de los cánones de arrendamiento, así como las costas del proceso.

ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez subsanada la demanda, mediante proveído calendado el 27 de enero de 2021 este despacho libró mandamiento de pago, en los siguientes términos:

Librar MANDAMIENTO DE PAGO por la vía Ejecutiva con de menor cuantía a favor de EDIFICIO NOVANTA P.H. y en contra de PARKING INTERNATIONAL S.A.S, por las siguientes sumas de dinero:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. \$123.760.000.00 por concepto de 8 cánones de arrendamientos comprendidas desde abril de 2020 a noviembre de 2020.
2. Los intereses moratorios, liquidados a la tasa máxima legal permitida, certificada por la Superfinanciera, a partir de la exigibilidad de cada canon de arrendamiento y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.
3. Por las cuotas de administración que se sigan causando, junto con sus intereses moratorias que se causen.

Sobre costas se resolverá oportunamente.

El demandado se notificó personalmente el 29 de enero de 2021, tal como consta en acta de notificación personal (fl.12), quien propuso recurso de reposición frente al mandamiento de pago. Al resolver el recurso de reposición, este despacho advirtió que existía una irregularidad que ameritaba saneamiento, por lo que mediante providencia del 06 de abril de 2021 declaró la nulidad de lo actuado a partir del auto de fecha 27 de enero de 2021, que libró mandamiento de pago y rechazó de plano, por falta de requisitos formales, la demanda ejecutiva promovida por el **EDIFICIO NOVANTA PROPIEDAD HORIZONTAL** y ordenó la cancelación de las medidas. (fl. 19)

Frente a esta decisión la parte ejecutante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación. Este despacho confirmó la decisión, no obstante, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá revocó la providencia impugnada y ordenó dar continuidad al proceso ejecutivo, conforme al mandamiento de pago librado el 27 de enero de 2021. (fl.31)

La parte ejecutada presentó como excepción de mérito la denominada, “paz y salvo”, por lo que mediante providencia del 1º de diciembre de 2022 se corrió traslado para que el

ejecutante se pronunciara, quien lo hizo oportunamente.

En audiencia celebrada el 7 de diciembre de 2023, este despacho, al resolver una solicitud de corrección del mandamiento de pago elevada en audiencia por el apoderado del Edificio Novanta PG y que fue coadyuvada por la apoderada de la entidad ejecutada, procedió a corregir el numeral tercero del mandamiento de pago del 27 de enero de 2021. También se practicaron los interrogatorios de las partes y se recibió el testimonio de la señora **CLAUDIA GINES REALPE** y una vez escuchadas las alegaciones de las partes se profirió sentido del fallo.

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 beneficiaria del título valor base de la ejecución y la parte demandada como deudora del pagaré soporte de recaudo.

TÍTULO EJECUTIVO:

Si bien, 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, no puede desconocer esta Juzgadora que lo relativo a la fuerza ejecutiva del contrato de arrendamiento presentado como base de esta ejecución ya fue un asunto debatido y decantado durante este trámite procesal, dado que el Juzgado 8º Civil del Circuito al conocer el recurso frente al auto que decretó la nulidad de lo actuado y ordenó rechazar el proceso ejecutivo, ordenó que debía continuarse el trámite procesal conforme al mandamiento de pago librado el 27 de enero de 2021, al considerar que el contrato de arrendamiento sí cumplía los requisitos exigidos por el artículo 422 CGP. En tal decisión el *ad quem* consideró:

“ ...

Desde esa perspectiva y comoquiera que dentro del plenario se acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento que continua vigente y que contiene una obligación, clara expresa y exigible en cabeza de quien se reputa deudor, el Despacho revocará el auto atacado, para en su lugar ordenar al a quo que proceda a dar continuidad al asunto de la referencia sobre el mandamiento de pago librado el 27 de enero de 2021.

En virtud de lo anterior, el Juzgado

...”

Así las cosas, pese a que la apoderada de la ejecutada durante la etapa de saneamiento solicitó a este despacho realizar una nueva verificación de los requisitos del título base de esta ejecución, no hay lugar a volver sobre el tema dado que el carácter ejecutivo del contrato de arrendamiento fue un tema debatido, decantado y ejecutoriado.

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) **Paz y Salvo:**

La parte demandada centró su defensa a través del medio exceptivo que denominó “paz y salvo”, bajo los siguientes argumentos

“actualmente no existe obligación que además de encontrarse acreditada sea exigible a mi poderdante. Lo anterior, teniendo en cuenta que el 1 de marzo de 2021, por mutuo acuerdo entre las partes, se realizó diligencia de restitución del parqueadero objeto de la extinta relación comercial entre ellas, en virtud de la cual se suscribió acta de entrega en la que se declararon mutuamente a paz y salvo y que se adjunta al presente escrito. La mencionada acta fue suscrita por los representantes legales del Edificio Novanta P.H. y la sociedad Parking International S.A.S., en uso de las facultades que les fueron conferidas y cuya calidad se encuentra acreditada dentro del proceso de la referencia, situación que también deja sin asidero el proceso en curso y que impide que prosperen la totalidad de las pretensiones incoadas por la parte actora en el escrito del recurso interpuesto.”

Aunque la defensa de la ejecutada carece de claridad respecto del medio exceptivo planteado, pues informa al despacho sobre la existencia de un paz y salvo, pero no es clara en indicar si con ese paz y salvo pretende acreditar el pago total de la obligación o la inexistencia de la misma, una vez recaudadas las pruebas por parte del despacho se puede concluir que la defensa planteada por la ejecutada carece de todo sustento probatorio y argumentativo para contrarrestar el mandamiento de pago librado por este despacho.

Esto es así, por cuanto el mismo representante legal de **PARKING INTERNATIONAL SAS** al absolver su interrogatorio de parte, acepta y confiesa que no ha realizado el pago de la obligación ejecutada¹, ni ha realizado abonos a la deuda de los cánones, sólo refiere y asegura en su interrogatorio que se firmó un acta de entrega del inmueble y allí se firmó un paz y salvo, con lo que asegura, se dieron por satisfechas todas las obligaciones pendientes entre las partes.

Lo cierto es que, para este despacho, la simple lectura del paz y salvo presentado como medio de defensa por el ejecutado, demuestra que, lejos de tener el alcance que le pretende dar la defensa, tal documento lo único que expresa es un paz y salvo respecto de la entrega del inmueble arrendado y las condiciones del mismo, cuestión que es totalmente ajena a la naturaleza de este proceso toda vez que, una cosa es la ejecución de los cánones de arrendamiento adeudados y otra muy distinta la restitución de un bien inmueble arrendado o la entrega del mismo.

A continuación se presenta un pantallazo del acta de entrega del inmueble en el que de manera diáfana se evidencia que la referencia en el documento a que “*las partes quedan a paz y salvo*” (parte final del párrafo 2 del acta) hace referencia exclusivamente a las

¹ 061VideoAudiencia07-12-2023: Minuto 01:07:30- 01:07:35

condiciones de entrega del parqueadero, dado que todo el documento se refiere a tal diligencia, sin que en ningún aparte del mismo se pueda advertir algún arreglo, transacción, o condonación de la deuda por los cánones de arrendamiento.



Además, la intelección dada por este despacho al acta de entrega fue corroborada por la testigo **CLAUDIA GINES REALPE**, encargada de firmar el acta, quien de manera categórica indicó en su testimonio que en dicho documento en ningún aparte se tuvo la intención de condonar la deuda por los cánones de arrendamiento o hacer referencia a tal obligación, pues lo único acordado fue un paz y salvo respecto a las condiciones de entrega del parqueadero.² Con ello, se desvirtúa la defensa alegada por la parte ejecutada respecto a la inexistencia de la obligación.

En consecuencia, este despacho declarará no probadas las excepción de mérito propuesta por la ejecutada que denominó "paz y salvo" y se ordenará seguir adelante con la ejecución.

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.

RESUELVE

PRIMERO: Declara no probada la excepción de paz y salvo planteada por la parte ejecutada **PARKING INTERNATIONAL SAS.**

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante la ejecución a favor del **EDIFICIO NOVANTA PROPIEDAD HORIZONTAL** y en contra de **PARKING INTERNATIONAL SAS**, en los términos del mandamiento de pago librado 27 de enero de 2021 y corregido en audiencia del 7 de diciembre de 2023.

TERCERO. Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados, si existieren, y los que con posterioridad sean objeto de medida cautelar.

² 061VideoAudiencia07-12-2023: Minuto 01:59:20- 02:02:43

CUARTO. Practíquese la liquidación de crédito en la forma y términos de que trata el Art. 446 del C.G.P.

QUINTO. Condenar en costas del presente proceso a la demandada y a favor de la parte ejecutante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$7.000.000,00, de acuerdo a los criterios fijados por el Acuerdo No. PSAA16-10553 Mcte. Líquidense por secretaría.

SEXTO. 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

(Firmado Electrónicamente)
DIANA MARCELA OLAYA CELIS
JUEZ

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica en el **ESTADO No.002**
Hoy 16 de enero de 2024.
El Secretario: Hernando Martínez Rivera

Firmado Por:
Diana Marcela Olaya Celis
Juez
Juzgado Municipal
Civil 039
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **1900e651758a5561ae91d4b26481e8f1c06c92ef2e8d630b1f0ee40a3a71de3f**

Documento generado en 15/01/2024 07:46:35 PM

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