REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C
Bogotá D.C., seis (6) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE: 2015 – 753
DEMANDANTE: AMANDA TORRES HERNÁNDEZ
DEMANDADO: EFRAÍN GUTIÉRREZ ZAMBRANO Y MARY MARTÍNEZ CORREDOR
SENTENCIA ANTICIPADA

Agotado en legal forma el trámite pertinente procede el Despacho a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del art. 278 del C. G del P.

1. ANTECEDENTES

1.1 PRETENSIONES.

La demandante actuando por medio de apoderado judicial constituido, promovió proceso **EJECUTIVO SINGULAR** de única instancia contra Efraín Gutiérrez Zambrano y Mary Martínez Corredor, a efectos de obtener el pago, a más de las costas que genere el presente proceso, de las siguientes sumas de dinero:

Por la suma de $14.300.000.oo por concepto del saldo de los cánones de arrendamiento en mora, devengados entre los meses de abril de 2011 a enero de 2012, junto con la cláusula penal pactada, contenidas en el contrato de arrendamiento aportado como título ejecutivo.

1.2. HECHOS

Como soporte de las pretensiones incoadas, se expuso la situación fáctica que se resume de la siguiente manera: a) que la demandante, mediante documento privado, entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 4 D No. 53 F – 20 de esta ciudad a los ejecutados, caso en el cual pactaron el valor de la renta en la suma de $1.400.000.oo mensuales, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes, por el término de doce (12) meses contados a partir del 9 de agosto de 2009; b) que los demandados incumplieron con el pago desde el 9 de abril de 2011 hasta marzo de 2012, mes éste último en el que los arrendatarios desocuparon el bien; c) que de acuerdo a la cláusula 7° del contrato, el arrendador puede pedir la terminación unilateral del mismo por la no cancelación de la reta y reajustes dentro del término pactado; d) que en la cláusula 17° del documento aportado como título se acordó la suma de $300.000.oo por concepto de cláusula penal; d) que a pesar de los plazos solicitados por los convocados a juicio, los mismos se encuentran en mora.

1.3. ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez reunidos los requisitos legales, mediante proveído del 6 de noviembre de 2015 se libró mandamiento de pago por las sumas deprecadas en el libelo introductor (fl.8, c.1.).

Ahora bien, en lo que respecta a la integración del contradictorio, no obstante que se decretó el emplazamiento de los demandados, lo cierto es que, antes de concurrir al proceso algún curador, la señora Mary Martínez Corredor se notificó personalmente de la orden de apremio el 11 de mayo de 2018 (fl.34, c.1), quien dentro del término legal procedió a contestar la demanda, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones allí contenidas, caso en el cual propuso las excepciones de mérito de prescripción y caducidad respecto de las rentas pretendidas. En cuanto a la cláusula penal, adujo que el demandante fue quién incumplió el contrato y, por ende, el reconocimiento de la misma debe hacerse a su favor (fls.38 a 40, ib.).

Por su parte, mediante auto del 4 de marzo de 2019, el señor Efraín Gutiérrez Zambrano se tuvo notificado por conducta concluyente, quién formuló ataques de fondo de prescripción y caducidad sobre los cánones librados, bajo el argumento que el mandamiento de pago se notificó por estado al demandante el día 17 de noviembre de 2015 pero sólo hasta el 6 de agosto de 2018 se le enteró de la orden de apremio, esto es, cuando ya transcurrieron más de los cinco (5) años.

A lo anterior, el ejecutado agregó que no hay lugar al cobro de la pena, como quiera que fue la arrendadora quién incumplió sus obligaciones, amén que en el contrato no se hizo mención alguna al mérito ejecutivo de la misma.

El despacho mediante proveídos del 4 de marzo de 2019 y 20 de enero del año en curso, ordenó correr traslado de los medios de defensa invocados, frente a los cuales el ejecutante expresó que no se han superado los términos legales para incoar la acción ni para notificar a los convocados a juicio y, por ende, no operó prescripción ni caducidad alguna.

A lo anterior, el libelista agregó que, los demandados sí incumplieron el contrato de arrendamiento al no pagar los cánones de arrendamiento.

Luego, al no haber pruebas por practicar, teniéndose como tales las documentales aportadas por las partes en cuanto fueren procedentes y pertinentes, el juzgado decidió dictar sentencia anticipada.

2. CONSIDERACIONES

2.1 Los presupuestos procesales han sido considerados como la base fundamental para regular el desarrollo de la relación procesal, por lo que debe determinarse primeramente su existencia para poder entrar a proferir un pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

Son ellos la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, la competencia del juez y finalmente la idoneidad del libelo demandatorio que ha

dado origen a la acción.

De la simple vista del proceso resulta claro que tales elementos se encuentran reunidos satisfactoriamente, pues las partes son capaces; atendiendo a los diversos factores que integran la competencia, éste Despacho la tiene para tramitar y definir la acción; y el libelo introductorio cumplió de manera satisfactoria con los requisitos de forma exigidos por la ley procesal.

Como puede apreciarse de las peticiones de la demanda, la presente acción está encaminada a obtener el recaudo por vía judicial de unas sumas de dinero a favor del ejecutante y a cargo de los ejecutados.

2.2. Así pues, el proceso ejecutivo en cualquiera de sus modalidades tiene como característica especial el dar certeza y determinación al derecho sustancial pretendido en la demanda; certidumbre que otorgan los documentos que se aportan con el libelo ejecutor, esto es, el título ejecutivo. Para que haya lugar a proferir una orden de pago, el documento sobre el cual se finque la pretensión ejecutiva debe cumplir las exigencias previstas por el artículo 422 del Código de la Ley de enjuiciamiento civil.

En este orden, debe contener una obligación clara y expresa, es decir que sobresalga con total nitidez del documento con solo recorrerlo con la vista. Además, dicha obligación debe ser exigible, o lo que es igual estar en situación de reclamarla al deudor, ya porque sometida a un plazo este ha vencido, ora porque la condición a que se sujetó ha acaecido. Y finalmente el documento contentivo de dicha acreencia debe provenir del deudor o su causante y constituir prueba idónea en su contra.

El artículo 422 de la Ley de ritualidad Civil es tutelar en la definición del título ejecutivo base de recaudo, al exigir de éste, que por lo demás será un documento escrito, una serie de requisitos que al encontrarse reunidos devienen indefectiblemente en la orden de pago.

Dichas exigencias como se dijo; deben estar contenidas en un documento cuya obligación sea *"clara"*, es decir que señale diáfanamente quien será el sujeto activo, el llamado a reclamar de otro, y a su vez quien será el obligado a su cumplimiento, a avenirse a la satisfacción de la obligación.

Debe ser además *"expresa"* especificada, que se patentice, o mejor aún que no haya necesidad de hacer razonamiento alguno, que no se necesite rodeo mental de ningún tipo para inferir del documento la obligación debida, es decir que al simple recorrido con la vista aparezca llana la obligación debida.

Como última exigencia dispuso el legislador que la obligación sea actualmente *"exigible"*, condición que se verifica bien porque es pura y simple o porque si estuvo sometida a plazo o condición este se ha cumplido.

En síntesis si el documento aportado demuestra dichas calidades deberá por consiguiente librarse el mandamiento de pago.

2.1 Encontramos dentro del *sub-examine* que la parte ejecutante allegó como sustento de sus pretensiones el contrato de arrendamiento suscrito por los extremos de la litis (fl.2, cdno. ppal.), de cuya revisión se infiere que se reúnen las exigencias relacionadas con el mérito ejecutivo que fueron desarrolladas en precedencia; documento que, valga decir, a la postre no fue tachado de falso.

Conforme lo anterior se desprende que el documento que fundamenta la ejecución, cumple los requisitos generales de los títulos ejecutivos al contener una obligación clara, expresa y exigible[1] que consta en un documento que proviene de los convocados a juicio y constituye plena prueba en su contra, debiendo el Despacho estudiar si con las excepciones propuestas por los ejecutados se pueden enervar las pretensiones del actor, las que se resolverán en conjunto teniendo en cuenta que se soportan en situaciones fácticas similares.

---

[1]Se considera que la obligación es **expresa**, cuando en el documento aparece determinada de manera indubitable y tratándose de sumas de dinero, que aparezcan **expresadas** en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por simple operación aritmética. Tiene la calidad de **clara**, la obligación, cuando en el título consten todos los elementos que la integran, esto es, la identificación del acreedor, del deudor y del objeto o prestación. Y es **exigible** la obligación cuando no está sometida a plazo por no haberse estipulado éste o por haberse extinguido, o cuando no está sometida a condición o modo, o si habiéndolo estado se hubieren realizado.

2.3 En cuanto a la *"PRESCRIPCIÓN"* de los cánones de arrendamiento alegada por los convocados a juicio, halló este juzgador que está llamada a prosperar por los motivos que pasan a exponerse:

Memórese que el fenómeno de la prescripción es un modo de adquirir el dominio y, al mismo tiempo, de extinguir las acciones y derechos (artículo 2512 del C. Civil.).

Pues bien, sobre este punto precisa el Despacho, que la prescripción extintiva o liberatoria, que es la que aquí interesa, se produce por la inactividad del titular de un derecho que no lo ejercitó dentro del término que la ley le otorga para tal, trayendo, como consecuencia jurídica, la liberación del deudor de la obligación a su cargo. Ahora, para que esta clase de prescripción opere, deben concurrir estos requisitos: transcurso del tiempo e inacción del acreedor. Por lo demás, debe ser alegada por el demandado y no suspendida ni interrumpida.

La prescripción puede interrumpirse, ya sea civil, o naturalmente tal y como lo indica el canon 2539 del C. C., a cuyo tenor:

"…Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.

Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524".

Ocurre lo primero – civil – en función de la presentación de la demanda conforme lo prevé el artículo 94 del C. G del P., y acaece lo segundo – natural – **cuando antes de vencer el término de prescripción, el deudor reconoce la deuda, expresa o tácitamente, esto es, cuando exprese su voluntad inequívoca de mantener vigente la obligación, o por renuncia que solo puede configurarse cuando aquella se consolidó**. (Arts. 2539 y 2514 del C. Civil.).

Así las cosas, tenemos que el Art. 94 del C. G del P., previó que se tendrá

como fecha de interrupción de la prescripción, la de la presentación de la demanda, siempre que el mandamiento de pago se notifique al demandado dentro del año siguiente contado a partir de la notificación de ese mismo auto al ejecutante, es decir, habrá que precisar cuándo se notificó el auto que libró la orden compulsiva al actor, y de allí en adelante computar un año, para verificar si la interposición de la presente demanda tuvo la virtualidad de interrumpir el término prescriptivo, pues de lo contrario, pasado este lapso, los efectos de dicha disposición solo se producirán con la notificación al demandado.

Corolario de lo anterior, descendiendo al caso *sub lite*, encuentra esta sede judicial que el mandamiento de pago librado se notificó por estado al demandante el 17 de noviembre de **2015**, caso en el cual para que la presentación del libelo genitor tenga la virtualidad de interrumpir la prescripción, el extremo actor debió notificar a los ejecutados dentro del término de un año, contado a partir del día siguiente a la notificación de tal providencia al demandante, lo cual, en el presente caso, evidentemente no ocurrió puesto que los reconvenidos Mary Martínez y Efraín Gutiérrez se notificaron los días 11 de mayo y 6 de agosto de **2018**, respectivamente; datas desde la cuales se producirán los efectos de que trata el canon en desarrollo.

Con todo, no sobra advertir que, aun teniendo en cuenta la data desde la cual el gestor judicial de la parte actora solicitó el emplazamiento de los convocados a juicio, valga decir, el 10 de marzo de 2017[2], ya el término del año se había superado con holgura, toda vez que se consumó el 18 de noviembre de 2016.

Por lo tanto, en este orden de ideas, debe decirse que la demanda NO tuvo la virtud de interrumpir el término prescriptivo consagrado en el artículo 8º de la Ley 791 de 2002, esto es, de cinco (5) años tanto para el primer canon de arrendamiento en mora – 9 de abril de 2011 – como de los subsiguientes, el último – 9 de enero de 2012 – inclusive, pues, para la época en la que los ejecutados se notificaron, desde que se solicitó su emplazamiento, inclusive, las rentas pretendidas ya se encontraban prescritas.

[2] Ver folio 12, c.1.

Además de lo anterior, tampoco existió interrupción natural, pues no obra en el expediente prueba alguna que permita inferir, comprobar o demostrar que los deudores reconocieron, bien sea de forma expresa o tácita, las obligaciones que se ejecutan, amén que tampoco se halló algún requerimiento escrito realizado por parte del acreedor a los ejecutados y, por ende, la excepción planteada en este sentido prospera.

2.4 Ahora, en lo que tiene que ver con los ataques formulados en contra de la cláusula penal, fundados en el hecho que la ejecutante fue quien incumplió el contrato de arrendamiento, pues, el inmueble arrendado se encontraba en estado de ruina y tenía filtraciones de agua y humedad, encuentra el despacho que los mismos no tienen vocación de prosperidad por las razones que pasan a exponerse:

De acuerdo al art. 1592 del C.C *"La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal"* y, para su cobro, no resulta menester acreditar el incumplimiento endilgado, pues, de cara a las negaciones indefinidas, esto es, la falta de pago de los cánones de arrendamiento, no se requiere prueba (art.167 del C. G de P). Y, con ello, la parte pasiva estaba compelida a probar que durante la ejecución del contrato de arrendamiento observaron las obligaciones contraídas, so pena de que el arrendador se hiciera acreedor de la sanción contemplada, esto es, por la suma de $300.000.oo

Sobre el particular, téngase en cuenta que el Art.167 del C. G del P., establece que le incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, lo que significa que los extremos de la Litis tienen la obligación de demostrar los hechos materia de su alegación, so pena de esperar un resultado adverso.

Pues bien, con base en lo anterior, a más que los demandados tenían la carga de acreditar que cumplieron todas las estipulaciones contractuales, lo cual, valga decir, no ocurrió, dentro del legajo tampoco milita elemento de juicio

alguno que sirva de respaldo a las afirmaciones realizadas en los escritos de contestación de la demanda en cuanto al estado del inmueble arrendado.

En consecuencia se despachará desfavorablemente los argumentos propuestos en contra de la pena, teniendo en cuenta que para las partes es un deber procesal demostrar el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho que dicen detentar, y si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida o se equivoca en su actividad, necesariamente ha de esperar un resultado adverso.

Para finalizar, en lo que respecta al mérito ejecutivo de la cláusula penal, comporta destacar que para su recaudo es suficiente que la misma conste en un título ejecutivo que contenga los requisitos legales, aspecto que ya fue decantado en la presente providencia y, con ello, no siendo menester la mención echada de menos por los demandados.

En este orden de ideas, debe decirse que la defensa propuesta denominada *"PRESCRIPCIÓN"* de los cánones de arrendamiento es la única que está llamada a prosperar y así se declarará, efectuando una condena parcial de costas de acuerdo a lo establecido en el numeral 5° del canon 365 del C. G del P., como quiera que prosperó la pretensión sobre la cláusula penal, amén que dentro del expediente aparecen acreditados los gastos judiciales en los que incurrió el extremo ejecutante a lo largo del proceso que fueron útiles y corresponden a actuaciones autorizados por la ley.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de "*PRESCRIPCIÓN"* de la acción formulada por los demandados respecto de los

cánones de arrendamiento base de recaudo, en razón de lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

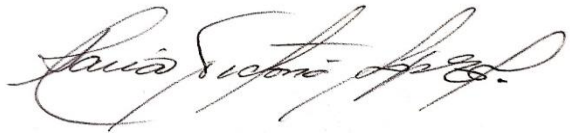
SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas en contra de la cláusula penal por la parte demandada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Como consecuencia, **ORDENAR** que se siga adelante la ejecución por concepto de la cláusula penal únicamente, tal y como se dispuso en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados y los que posteriormente sean objeto de las mismas medidas.

CUARTO: CONDENAR al demandado EFRAÍN GUTIÉRREZ ZAMBRANO al pago de las costas del proceso en un 30%. Tásense por la Secretaría del Juzgado, teniendo como agencias la suma de $21.000.oo M/cte.

NOTIFÍQUESE



MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA
JUEZ

jvr