

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022)

REF. 2020-00127 Ejecutivo de DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS “DEL RICO SAS” contra MEDICAL PROTECTION LTDA. SALUD OCUPACIONAL, JOSE LUIS BUITRAGO REDONDO y LIGIA AGUILERA BELTRAN

Surtido el trámite correspondiente, procede el Juzgado a proferir sentencia en el proceso ejecutivo de la referencia en los siguientes términos.

ANTECEDENTES

DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS “DEL RICO SAS”, presentó demanda contra MEDICAL PROTECTION LTDA. SALUD OCUPACIONAL, JOSE LUIS BUITRAGO REDONDO y LIGIA AGUILERA BELTRAN, para que se ordenara el pago de las siguientes sumas de dinero respecto al inmueble pisos 2 y 3 de la Ac 9 No. 62-23 de la ciudad de Bogotá:

1. \$5.360.950, \$5.878.817, \$5.878.817, \$5.878.817, \$5.939.317, por concepto de cánones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018, enero de 2019.
2. \$249.320.00, por concepto de servicio público de energía.
3. \$1.065.020.00, por concepto de servicio público de agua y aseo.
4. \$11.878.634.00, por concepto de cláusula penal correspondiente a dos cánones de arrendamiento vigente a la fecha del incumplimiento.
5. Por los intereses moratorios sobre los cánones de arrendamiento indicados en el numeral 1, liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2018, enero de 2019 y febrero de 2019, respectivamente, hasta que se efectúe el pago total de la obligación.
6. Por los intereses moratorios sobre el capital de la factura de energía indicada en el numeral 2, liquidados desde el 3 de febrero de 2019 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal permitida, según certificación de la Superintendencia Financiera.
7. Por los intereses moratorios sobre el capital de la factura de agua y aseo indicada en el numeral 3, liquidados desde el 6 de marzo de 2019 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal permitida, según certificación de la Superintendencia Financiera.

Los supuestos fácticos en los cuales basó la parte ejecutante sus peticiones se compendian así:

La sociedad ejecutante, el día 24 de septiembre de 2014, celebró mediante documento privado un contrato de arrendamiento del bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle 9 No. 62-23, Piso 2 y 3, de esta Ciudad, con los demandados como arrendatarios.

El término inicial del contrato fue de 12 meses, contados a partir del 24 de septiembre de 2014, con un canon de arrendamiento de \$3.000.000.00 más IVA, pagos que debían efectuar anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada mes, consignados dichos dineros a la cuenta de ahorros No. 299-189893-30, Bancolombia, la cual pertenece a la sociedad ejecutante.

El precio del canon de arrendamiento se modifica aumentando su valor hasta en un 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor IPC, aumentado su valor en el año inmediatamente anterior al vencimiento del contrato, más 5 puntos adicionales y al término de la prórroga vigente y así sucesivamente cada 12 meses, sobre el valor de la mensualidad del año inmediatamente anterior, el cual a partir del mes de octubre de 2018, tiene un valor de \$5.878.817.

El inmueble arrendado se destinaría únicamente para el funcionamiento de IPS de propiedad de los arrendatarios.

Los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento conforme se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago de arrendamiento, correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018 y enero de 2019.

El día 15 de enero de 2019, los arrendatarios hicieron entrega del inmueble antes descrito y a la vez se comprometieron a cancelar los cánones que se encontraban en mora, junto con los servicios públicos de energía, agua y aseo, lo cual a la fecha no se ha dado.

ACTUACION PROCESAL

Mediante auto calendarado 18 de septiembre de 2020, se libró mandamiento de pago en la forma solicitada, el cual fue notificado a los demandados de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Dentro del término legal los demandados José Luis Buitrago Redondo y Medical Protection Ltda. Salud Ocupacional, a través de apoderado judicial, formularon las siguientes excepciones de mérito:

1º. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Como fundamento expresa que respecto de la vigencia del contrato y de la consecuente causación de las obligaciones derivadas del mismo, la comunicación del 28 de agosto de 2018, suscrito por la señora Martha Natalia Palacios Moreno, representante legal de DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS, en la que manifiesta su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 24 de septiembre de 2014 y exigiendo “(...) de forma inmediata la restitución del inmueble objeto de este contrato y la cancelación de los cánones de arrendamiento que se encuentran en mora desde el mes de febrero de 2018”.

Manifiesta que en esa comunicación señala que la entrega del inmueble arrendado, no podrá ser posterior al día 14 de septiembre de 2018 a las 10 AM.

Afirma que así mismo es necesaria la valoración de la constancia de arreglo extraprocesal de fecha 20 de noviembre de 2018, identificada, a su vez, con la referencia “informe de gestión y conciliación de arriendos”, en el que se acordaron los siguientes puntos:

La representante legal de DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS, señora Natalia Palacios, solicitó la terminación del contrato de arrendamiento No. 14-14, mediante escrito del 28 de agosto de 2018.

Las partes del contrato de arrendamiento No. 14-14 se reunieron el 21 de agosto de 2018, para llegar a un acuerdo extraprocesal propuesto por la señora Natalia para el pago de cánones y fecha de entrega del inmueble arrendado, se hizo una relación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento hasta por un valor de \$30.958.540, representados en los cheques que relaciona, los cuales fueron efectivamente cobrados por DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS.

Menciona que en el mismo sentido debe tenerse en cuenta el documento del 18 de noviembre de 2018, suscrito por la señora Martha Natalia Palacios Moreno, en el que señalaba que a pesar de haber exigido la entrega inmediata del inmueble y de haber acordado el plan de pagos y la terminación del contrato de arrendamiento No. 14-14, expresamente señala que “le recibiremos el próximo 15 de enero de 2019 y hasta tanto no nos cancele la totalidad de los arriendos que adeuda inclusive hasta la fecha de su entrega, en la cual deberá estar a paz y salvo”.

Destaca que en el expediente se encuentra el acta de entrega y recibo del inmueble, fechada el 15 de enero de 2019, en la que las partes del contrato dejan claro que el contrato de arrendamiento número 14-14 terminó en el mes de agosto de 2018 y que el pago de los cánones adeudados desde febrero y hasta agosto de 2018, se llevó a cabo mediante los cheques mencionados.

Así las cosas, aduce que la presunta obligación que se pretende ejecutar, se extinguió con paz y salvo otorgado por la ejecutante, quien recibió el inmueble arrendado “a satisfacción”.

Añade que está probado que el contrato de arrendamiento No. 14-14, que se iniciara el 24 de septiembre de 2014, terminó por decisión unilateral de la ejecutante, el 28 de agosto de 2018, así mismo, está demostrado que la ejecutante recibió el pago de los cánones que se le adeudaban y que motivaron la terminación, no se configuró el presupuesto exigido por la cláusula décima primera del contrato, en cuanto a la causación de la cláusula penal, y la demandante no puede desdecirse de su recibo a satisfacción ni del recaudo de los valores acordados con ocasión de la terminación del contrato

Por lo anterior, señala que la pretensión de obtener el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018 y enero de 2019, el valor de los servicios públicos, los intereses moratorios respecto de los cánones referidos y la cláusula penal derivada del contrato de arrendamiento No. 14-14, fechado el 24 de septiembre de 2014, es inexistente, pues para ese período el contrato de arrendamiento ya no existía, por expresa voluntad de la ejecutante y al no existir el contrato, las obligaciones derivadas de éste no existen y no pueden pretenderse.

2°. INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO

Como sustento expresa que demostrada como está la cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento desde el 28 de agosto de 2018 y la consecuente extinción de cualquier obligación posterior a esa fecha, lo pretendido y señalado en el mandamiento de pago es jurídicamente inexistente, puesto que a causa de la terminación del mencionado contrato, no existe ninguna obligación clara, expresa ni exigible, sustentada en ningún documento ni en ninguna manifestación de voluntad que le pudiera servir de base.

3°. FALTA DE CAUSA

Indica como fundamento que demostrado que no existe obligación posterior al 28 de agosto de 2018, ni su soporte como título ejecutivo, desde luego que las pretensiones ejecutivas carecen de causa jurídica, puesto que a causa de la terminación del mencionado contrato, no existe ninguna obligación clara, expresa ni exigible, sustentada en ningún documento ni en ninguna manifestación de voluntad que le pueda servir de base.

4°. COBRO DE LO NO DEBIDO

En apoyo de esta excepción, expresa que demostrado que no existe obligación posterior al 28 de agosto de 2018, ni su soporte como título ejecutivo, ni causa jurídica que lo sustentara, es evidente que lo que pretende probar DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS, no se debe, puesto que está probado que no existe ninguna obligación

clara, expresa ni exigible, sustentada en ningún documento ni en ninguna manifestación de voluntad que le sirva de base.

5°. PAGO

Señala como fundamento que está demostrado que la sociedad demandada pagó en su integridad cualquier obligación que existiera a favor de DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS, durante la vigencia del contrato de arrendamiento hasta el 28 de agosto de 2018, y desde ese momento no existe ninguna obligación expresa, clara ni exigible, sustentada en ningún documento ni en ninguna manifestación de voluntad que le pudiera servir de base.

Expresa que las obligaciones contractuales que están demostradas y finiquitadas, se limitan a la vigencia contractual del 24 de septiembre de 2014 al 28 de agosto de 2018 y no existe ningún soporte documental que establezca que existe la obligación de pagar cánones de arrendamiento por los periodos reclamados.

6°. COMPENSACION

Como sustento indica que la sociedad demandada pagó en su integridad cualquier obligación que existiera a favor de DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS, durante la vigencia del contrato de arrendamiento hasta el 28 de agosto de 2018, desde ese momento la ejecutante recibió el pago de lo que le correspondía, imputable a cualquier derecho incierto y eventual.

7° MALA FE

Manifiesta que es evidente que el proceder de DELICIAS Y RICURAS DE COLOMBIA SAS, atenta y es contrario al postulado de la buena fe, puesto que pretende obtener un provecho que no le corresponde a partir de una situación jurídica que en su momento generó unos derechos y obligaciones que fueron satisfechos oportunamente, en la medida en que la misma ejecutante se avino a dar cumplimiento a lo que ella misma proponía y exigía.

8°. PRESCRIPCION

Expresa que se decreta la prescripción de cualquier derecho eventual o hipotético causado con anterioridad al 11 de noviembre de 2016.

9°. LA EXCEPCION GENERICA, prevista por el artículo 282, solicita se declare cualquier hecho exceptivo que se hubiera demostrado en el trámite del proceso

De las excepciones propuestas se dio traslado a la parte ejecutante, cuyo apoderado judicial procedió a descorrerlo manifestando:

A la excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, replica que si el inmueble se entregó en enero de 2019, se adeudan los cánones de arrendamiento a partir del mes de septiembre de 2018 hasta la fecha de entrega, entonces no se entiende de qué paz y salvo habla el apoderado de los demandados. Así mismo, como se evidencia de todos los recibos de egreso aportados por la demandada, está demostrado, primero que fueron pagos de cánones de arrendamiento atrasados conforme consta en el acta de entrega y recibo del 15 de enero de 2019, y segundo, que a esta fecha adeudaban los meses de arriendo que son objeto del presente proceso.

A su vez, advierte que el documento que aporta la demandada denominado “CONSTANCIA DE ARREGLO EXTRAPROCESAL”, de fecha 20 de noviembre de 2018, es un documento suscrito por una de las demandadas y la Contadora de la empresa demandada, sin el consentimiento de la representante legal de la parte actora, dado que en ninguno de sus apartes aparece suscribiendo o avalando el mismo, razón por la cual solicita no tener en cuenta el mismo.

Expresa que está demostrado que el contrato de arrendamiento allegado como base de la acción y las facturas de servicios públicos se encuentran vigentes, dado que la ejecutante no firmó el mal llamado “CONSTANCIA DE ARREGLO EXTRAPROCESAL”.

A la excepción de INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO, afirma que el apoderado de la parte demandada, queriendo desconocer las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento base de ejecución y los recibos de pago de los servicios públicos cancelados por la ejecutante hasta la fecha de entrega del bien y los cánones adeudados al 15 de enero de 2019, alegando que en el expediente no obra ningún documento que sirva como título ejecutivo en los términos del artículo 422 del CGP.

Manifiesta que la excepción denominada FALTA DE CAUSA, tampoco está llamada a prosperar, pues en el acta de entrega y recibo se indica que “se encuentra en mora de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2018 y para el pago de los mismos se han girado 6 cheques por un valor total de \$18.575.124, los cuales cancelarían los cánones hasta el mes de agosto de 2018, además de los servicios públicos causados hasta la fecha”, y si el inmueble se entregó en enero de 2019, se adeudan los cánones de arrendamiento a partir del mes de septiembre de 2018 hasta la fecha de entrega.

A la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, replica que el hecho de que la demandante le haya enviado comunicación a los demandados, fechada el 28 de agosto de 2018, donde les manifestaba que el contrato de arrendamiento celebrado el 24 de septiembre de 2014 y solicitaba de forma inmediata la restitución del inmueble, a más tardar el 14 de septiembre de 2018, dejándoles claro que para el efecto debían cancelar los cánones de arrendamiento que se encuentren en mora desde el mes de febrero de 2018, esta fecha de entrega no se dio por la parte demandada y solo hasta el 15 de enero de 2019 se suscribió el acta de entrega y recibo, suscrita por la parte arrendadora y arrendataria, y reitera que si el inmueble se entregó en enero de 2019, se adeudan los cánones de arrendamiento a partir del mes de septiembre de 2018 hasta la fecha de entrega.

A la excepción de PAGO, manifiesta el apoderado de la parte ejecutante, que el apoderado de la parte demandada está desconociendo el acta de entrega y recibo suscrita por las partes el 19 de enero de 2019, pues una cosa es que en la comunicación del 28 de agosto de 2018 enviada por la ejecutante a los arrendatarios les indique que su ánimo es dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma inmediata y la cancelación de los cánones de arrendamiento en mora desde el mes de febrero de 2018, y otra cosa es que haya recibido ese bien en esa fecha, hecho éste que aconteció el 19 de enero de 2019, por lo que insiste en que se adeudan los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de septiembre de 2018.

Con relación a la excepción de COMPENSACION, reitera que el contrato de arrendamiento, las facturas de servicios allegadas como base de la acción se encuentran vigentes, dado que la ejecutante no firmó el mal llamado “Constancia de arreglo extraprocesal”.

En cuanto a la excepción de MALA FE, replica que la demanda se inició con base en el acta de entrega y recibo del inmueble fechada el 19 de enero de 2019, suscrita por las partes, por el no pago de los cánones de arrendamiento, los servicios y la cláusula penal, por lo que considera que quien está actuando de mala fe es la parte demandada, toda vez que allegan al proceso un documento denominado “CONSTANCIA DE ARREGLO EXTRAPROCESAL”, de fecha 20 de noviembre de 2018, el cual carece de toda veracidad, toda vez que es un documento suscrito por una de las demandadas y la Contadora de la empresa demandada, sin el consentimiento de la representante legal de la parte ejecutante, dado que no aparece suscribiendo el mismo.

Respecto a la excepción de PRESCRIPCION, señala que no está llamada a prosperar, pues los argumentos plasmados carecen de toda veracidad y aplicación para este proceso.

A la excepción GENERICA, solicita se despache desfavorablemente, con base en todo lo expuesto.

Decretadas las pruebas del proceso, practicadas éstas y precluido dicho término, se dio traslado a las partes para alegar de conclusión, formulándose los alegatos por sus respectivos apoderados.

El apoderado del ejecutante, con base en las pruebas que obran en el proceso, solicita se profiera sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, reitera que en el acta de entrega del 15 de enero de 2019 no se dice que los arrendatarios se encontraran a paz y salvo, pues con los cheques entregados por la parte demandada se cancelaron los cánones de arrendamiento hasta el mes de agosto de 2018, por lo que señala que se adeudan los cánones de arrendamiento reclamados en este proceso, más los servicios públicos que se cobran, la cláusula penal e intereses moratorios.

A su vez, el apoderado de la demandada, en su alegato de conclusión sostiene que está demostrado que no existe título ejecutivo para el cobro de las sumas reclamadas y que la entrega no se llevó a cabo por razones imputables a la arrendadora.

Surtido el trámite indicado, no encontrándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES: Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Despacho es competente para conocer de la acción promovida, las partes actantes dentro del trámite son capaces para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias de la ley procesal.

LA ACCIÓN:

Con la demanda génesis del presente asunto se ejerce la acción ejecutiva singular, instituida por el artículo 422 del CGP, cuya finalidad jurídica se orienta a obtener el cumplimiento de una prestación tutelada por la ley sustancial.

Atendiendo las orientaciones normativas del precepto en referencia, se sabe que para la procedencia de esta clase de acción, es necesario que quien la promueve, presente con la demanda prueba documental de la existencia de la obligación reclamada, que provenga del deudor o su causante y que aquélla emerja de manera clara, expresa y exigible.

El Título Ejecutivo

Para satisfacer tal exigencia, la parte ejecutante aportó con la demanda el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del inmueble por el cual se cobran los cánones de arrendamiento, las facturas de servicios públicos y la cláusula penal que refiere la demanda.

Este documento reúne a cabalidad los requisitos previstos por el artículo 422 del CGP, por lo que tiene la calidad de título ejecutivo y sirve de fundamento a la acción ejecutiva incoada.

Las Excepciones de Mérito

Cabe resaltar que si la obligación que se pretende cobrar consta en un título ejecutivo que cumple todas las exigencias legales, tal documento constituye la prueba de la existencia de la obligación. Para exonerarse del pago de la obligación o parte de ella que conste en un título ejecutivo que llene todos los presupuestos legales, al demandado le corresponde

probar satisfactoriamente que ya lo descargó total o parcialmente, o que la obligación frente a él no tiene vigencia, o que el título ya perdió su vigencia, o que no es obligado por no haberlo firmado o, cualquier otra circunstancia que desvirtúe, de manera absoluta, que la obligación es de su cargo.

La prueba de los hechos en que se fundan las excepciones, además, está en cabeza del excepcionante (art. 167 del C.GP).

Establecido lo anterior se entran a estudiar las excepciones de mérito propuestas por la parte ejecutada, y en cuanto las denominadas INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO, FALTA DE CAUSA, COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO, COMPENSACION, MALA FE, se fundamentan en los mismos hechos, se estudian conjuntamente.

La excepción genérica que consagra el artículo 282 del CGP, en el sentido de que se declare oficiosamente en la sentencia las excepciones que aparezcan probadas en el proceso, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, no resulta procedente en el proceso ejecutivo, en cuanto las excepciones deben alegarse por la parte ejecutada, pues de no proponerlas, dispone el inciso final del artículo 440 del mismo Código, que se ordenará seguir adelante la ejecución.

Con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble por el cual se cobran cánones de arrendamiento, celebrado el 24 de septiembre de 2014 y las facturas de servicios públicos de agua, aseo y energía (fls 2-7, 10-18)

Se aportó, igualmente, el acta de entrega y recibo del inmueble arrendado, del 15 de enero de 2019, en la cual se hace constar que los arrendatarios hicieron entrega del inmueble arrendado a satisfacción, a la arrendadora, y que en esa fecha se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2018 y para el pago de los mismos se han girado 6 cheques con los que se cancelan los cánones hasta el mes de agosto de 2018 (fl. 8).

La representante legal de la entidad ejecutante, MARTHA NATALIA PALACIOS MORENO, manifestó en el interrogatorio de parte absuelto en audiencia, que arrendó a los demandados el inmueble ubicado en la Avenida de las Américas No 62-23, del 14 de septiembre de 2014 al 15 de enero de 2019, ellos no pagaron los cánones de arrendamiento y eso originó la demanda. Expresó que tienen un acta de entrega en la cual consta claramente cuando entregaron los arrendatarios el inmueble y hasta cuándo pagaron, y manifestó que los cheques entregados para pago de cánones de arrendamiento hasta el mes de agosto de 2018, fueron cobrados por la arrendadora.

El señor JOSE LUIS BUITRAGO REDONDO, en el interrogatorio absuelto en nombre propio y como representante legal de MEDICAL PROTECTION LTDA. SALUD OCUPACIONAL, manifestó que celebraron un contrato de arrendamiento en el año 2014 por los pisos 2 y 3 del inmueble, para el año 2018 no se debían los cánones que se dice adeudan, porque en el año 2018 hubo problemas económicos en la empresa y se debían los cánones de marzo a agosto de 2018 cuando ella les terminó el contrato. Afirmó que el 28 de agosto de 2018 la arrendadora les envió una carta donde termina el contrato de arrendamiento y les dice que deben entregar el 14 de septiembre de 2018, no se entregó el inmueble el 14 de septiembre de 2018 porque la arrendadora no lo recibió, en noviembre les envió otro documento donde dice que recibe el inmueble el 15 de enero de 2019, y en esa fecha se entregó.

Afirmó que no debe los cánones de arrendamiento que se cobran en este proceso, porque el contrato ya había terminado.

La demandada LIGIA AGUILERA BELTRAN, en interrogatorio de parte que rindió en este proceso, manifestó que el 21 de noviembre vino la representante legal de la

demandante a la empresa e hicieron un acuerdo de pago donde le pagaban con cheques postfechados, por el valor total de la deuda, hasta el mes de agosto de 2018, que fue cuando se terminó el contrato. Se hizo un escrito donde relacionaron los cheques que se le estaban dando, el documento lo hicieron la contadora y ella, Ligia Aguilera Beltrán.

Refirió, a su vez, que el 28 de agosto de 2018, la arrendadora les envió una carta donde dice que debían entregar el inmueble el 14 de septiembre de 2018, fecha en la que no llegó a recibir el inmueble, luego les mandó un escrito donde dice que recibía el 15 de enero de 2019, fecha en que recibieron a satisfacción.

Afirmó que no quedaron debiendo cánones de arrendamiento porque el contrato se terminó el 28 de agosto de 2018.

Acorde con lo expuesto, se concluye que el contrato de arrendamiento base de la acción ejecutiva no fue tachado por la parte demandada, por lo cual es plena prueba de las obligaciones que constan en el mismo, el cual fue suscrito por los aquí demandados como arrendatarios y la demandante, como arrendadora, el 24 de septiembre de 2014, respecto del 1 y 2 piso del inmueble de la AC 9 No. 62-23 de la ciudad de Bogotá, con destinación para IPS, SALUD OCUPACIONAL, con un canon de arrendamiento inicial de \$3.000.000.00 más IVA, a pagar dentro de los primeros cinco días de cada período mensual en la cuenta de ahorros No. 299-189893-30 Bancolombia, con fecha de inicio del contrato del 24 de septiembre de 2014, por el término de un año, servicios de agua y luz a cargo de los arrendatarios.

Se estipuló igualmente en la cláusula 20 del contrato base de la acción, que el canon de arrendamiento se incrementará acumulativamente por cada período de un año en un porcentaje igual al que certifique el DANE como incremento del Índice de Precios al Consumidor en el año inmediatamente anterior al de la prórroga más 5 puntos adicionales.

Se estableció con el acta de entrega allegada con la demanda, que el inmueble arrendado fue entregado por los arrendatarios a la arrendadora el 15 de enero de 2019.

Por lo anterior, el cobro de los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre de 2018 a enero de 2019, lo encuentra el Juzgado comprendido dentro del período en que los demandados tuvieron en su poder el inmueble como arrendatarios, y el cobro de la cláusula penal procede por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, tal como lo convinieron las partes en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento.

Respecto de la cláusula penal, se observa que se estipuló que “el incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá deudora de la otra parte por la suma de doce (12) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento”.

Por tal razón, en cuanto para el año 2018, el salario mínimo era de \$781.242.00, los 12 salarios mínimos estipulados en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento, ascendían a \$9.374.904.00, suma por la cual se proseguirá la ejecución, toda vez que la consignada en el mandamiento de pago por \$11.878.634, supera dicha cantidad.

La obligación principal del arrendatario en el contrato de arrendamiento, es la de pagar el precio convenido, durante el tiempo en que tenga en su poder el bien objeto del contrato, obligación que establece el artículo 2000 del Código Civil.

A su vez, el artículo 2006 del mismo Código prevé que “la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa”.

En este caso, se encuentra plenamente acreditado con el acta de entrega que el inmueble fue restituido a la arrendadora el 15 de enero de 2019, por ende, hasta esa fecha debían pagarse los cánones de arrendamiento, si se tiene en cuenta que allí se dejó constancia que se habían entregado cheques para cancelar cánones hasta el mes de agosto de 2018, sin que se haya acreditado que hubo condonación de los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de septiembre de 2018 y hasta la fecha de entrega del inmueble, por lo cual no se han desvirtuado las pretensiones de la demanda.

La parte demandada, con el escrito de contestación aportó recibos de egreso, respecto del pago de arrendamientos hasta el mes de agosto de 2018, pero considera que con la comunicación del 28 de agosto de 2018, la arrendadora dio por terminado el contrato de arrendamiento, y que no hay título para cobro alguno a partir del mes de septiembre de 2018, lo cual no es de recibo, toda vez que solo una vez restituido el inmueble cesa para el arrendatario su obligación de pagar los cánones de arrendamiento.

A su vez, aporta la parte demandada el documento denominado “CONSTANCIA DE ARREGLO EXTRAPROCESAL”, de fecha 20 de noviembre de 2018, el cual aparece suscrito por una de las demandadas y la Contadora de la entidad arrendataria, y por ende, lo que allí se plasma no constituye prueba en contra de la arrendadora que no aparece suscribiendo dicho documento, y por ende, no puede deducirse que haya habido un acuerdo entre las partes a través de ese documento.

Por lo anterior, establecido como está que debía hacerse el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos que se reclaman en la demanda, el cual no fue acreditado, se concluye, que deben declararse no probadas las excepciones propuestas.

Respecto a la excepción de PRESCRIPCION, igualmente no está llamada a prosperar, si se tiene en cuenta que conforme al artículo 2356 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, la acción ejecutiva como la que aquí se adelanta, se prescribe en el término de cinco años, y en este caso, los cánones de arrendamiento y servicios que se cobran corresponden a los años 2018 y 2019, por lo que es evidente, que no ha operado la prescripción.

En armonía con lo expuesto, se declararán no probadas las excepciones propuestas, y se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el auto de mandamiento de pago, salvo lo ya expuesto con relación al monto de la cláusula penal, respecto de la cual se declarará probada en los términos ya consignados la excepción de cobro de lo no debido en la suma inicialmente decretada, para reducirla a la suma de \$9.374.904.00

DECISION:

En virtud de las anteriores consideraciones, el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO, FALTA DE CAUSA, COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO, COMPENSACION, MALA FE, PRESCRIPCION Y GENERICA, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO respecto de la cláusula penal, en cuanto el monto de la misma se reduce a la suma de \$9.374.904, por las razones expuestas en la parte motiva.

TERCERO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en la forma dispuesta en el auto de mandamiento de pago, con excepción de la cláusula penal, la cual se reduce a la suma de \$9.374.904.00.

CUARTO: DECRETAR el avalúo y remate de los bienes que se embarguen en este proceso.

QUINTO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito de conformidad con lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso.

SEXTO: CONDENAR a la parte ejecutada en las costas del proceso. Por Secretaría liquídense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.800.000.00.

NOTIFÍQUESE,


GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRONICO No.027 hoy veinticinco (25) de
febrero de dos mil veintidós (2022), a la hora de las 8:00
a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz