



PROCESO No. 110014003066-2020-01004-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Demandante: **MÓNICA FORERO SÁNCHEZ**

Demandados: **JOSÉ MARÍA PÉREZ E INTY ALEJANDRO MONROY ABAD**

Bogotá, D.C., **30 MAR 2023**

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante escrito sometido a reparto el 04 de noviembre de 2020, MÓNICA FORERO SÁNCHEZ por conducto de apoderado instauró demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de JOSÉ MARÍA PÉREZ e INTY ALEJANDRO MONROY ABAD, solicitando se libre mandamiento de pago por \$3'730.750 M/cte. que corresponde a la sumatoria de los cánones de arrendamientos de abril a junio de 2020, por los intereses moratorios sobre el valor de cada uno de los aludidos cánones de arrendamiento, desde la fecha de exigibilidad de cada uno de ellos, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y por \$755.117 M/cte. que corresponde a la sumatoria de los valores por concepto de las facturas de servicios públicos domiciliarios (agua, luz y gas).

2. La demanda se sustentó en los siguientes supuestos fácticos:

2.1. Mediante contrato de arrendamiento del 01 de mayo de 2018, la demandante entregó en arrendamiento un local comercial, ubicado en la Diagonal 24 No. 27 A-27 de Bogotá, a los señores INTY ALEJANDRO MONROY ABAD y CLAUDIA STEPHANIE PEREZ HERRERA por un periodo de dos (2) años, fijándose un canon por la suma de \$1'500.000 M/cte. mensuales pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, con incremento al vencimiento del 8.5% lo cual indica que a partir del 01 de mayo de 2019 el canon quedó en \$1'627.500 M/cte.

2.2. Los arrendatarios incumplieron el pago de los cánones de arrendamiento, dejando de pagar los correspondientes a abril, mayo y siete (7) días de junio de 2020, fecha en la cual abandonaron el inmueble.

2.3. Los arrendatarios, INTY ALEJANDRO MONROY ABAD y CLAUDIA STEPHANIE PEREZ HERRERA, quedaron debiendo su cuota parte que les correspondía del servicio de agua por \$458.538 M/cte., energía \$238.669 y gas por valor de \$57.910, los cuales, para no permitir el corte del servicio fueron cancelados por la demandante frente a lo cual a pesar de los requerimientos que, en forma

verbal y escrita ha efectuado el demandante éstos hicieron caso omiso para atender las obligaciones.

2.4. Los arrendatarios INTY ALEJANDRO MONROY ABAD y CLAUDIA STEPHANIE PÉREZ HERRERA colocaron como deudor solidario al señor JOSÉ MARÍA PÉREZ hecho por el cual su vinculación a este proceso por pasiva.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. A través de proveído de 19 de enero de 2021 fijado en estado de 20 de los mismos mes y año, se libró mandamiento de pago, decisión notificada a la parte ejecutada por conducta concluyente y por medio de apoderada contestaron la demanda y propusieron las excepciones de mérito denominadas:

a) *“PAGO, TRANSACCIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO”*

b) *“MALA FE”*.

2. La parte ejecutante describió traslado de las excepciones propuestas por la parte ejecutada mediante memorial que presentó el 16 de febrero de 2022.

III. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales:

Se verifican cumplidos a cabalidad los presupuestos procesales o requisitos necesarios para la regular formación de la relación jurídico procesal, esto es, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, la competencia del Juez y finalmente, la idoneidad del introductorio, toda vez que tanto la demandante como los demandados en este asunto son capaces; atendiendo los diversos factores que integran la competencia el proceso estuvo correctamente radicado ante este Despacho y el libelo cumplió de manera satisfactoria con los requisitos de forma exigidos por la ley procesal.

De otro lado, al proceso se le imprimió el trámite de ley y no se observa la presencia de causales de nulidad que tengan la virtualidad de invalidar lo actuado.

Legitimidad de las Partes:

En procura de los derechos incorporados, la parte demandante en calidad de arrendadora y tenedora legítima del documento presentado como título ejecutivo, ejercitó la acción ejecutiva, desprendiéndose la legitimidad por activa, en contra de quienes ostentan la calidad de arrendatarios - deudores, de donde deviene la legitimidad por pasiva para soportar las incidencias del proceso.

La Obligación Cobrada:

Para que pueda cobrarse una obligación por medio de la acción coercitiva, debe estar contenida en un documento que constituya título ejecutivo, que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él.

De la revisión del expediente, se revela soportada la ejecución en un (1) título ejecutivo de la especie contrato de arrendamiento, el cual en su momento constituyó el título ejecutivo base de la acción, toda vez que se ajustaba a las previsiones del artículo 422 y s.s. del Código General del Proceso, al haberse denotado la presencia de una obligación, clara, expresa y exigible.

Jurisdicción y Competencia:

En atención a la naturaleza del asunto, el domicilio de los demandados y la cuantía de las pretensiones, está correctamente radicado el asunto en este Despacho Judicial.

De las Excepciones de Fondo:

a.- "*PAGO, TRANSACCIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO*", sustentada en el hecho de que la demandante y demandados en un intercambio de correos electrónicos los días 26 y 30 de mayo, acordaron como se iba a efectuar la entrega del bien comercial y el pago de las sumas adeudadas.

Que mediante acta de entrega del local, se dejaron las observaciones respecto al pago de servicios públicos, la entrega del local y el pago conciliado de los cánones adeudados.

Que en el acta de entrega, la arrendadora indicó que recibió los recibos de servicios públicos de luz calendado el 04 de junio, lo que quiere decir que el recibo por \$212.100 M/cte. lo pagaron los demandados el 04 de junio de 2020.

Del mismo modo en la aludida acta, se dejaron las observaciones de que los demandados dejaban a favor de la demandante un saldo a favor de \$225.000 para efectos de cancelación de recibos pendientes, información que también se dejó informada por correo a la demandante el 22 de julio de 2020.

b.- "*MALA FE*", la pasiva señaló que mediante correo del 30 de mayo de 2020, la señora Mónica Forero Sánchez, en el numeral 3 del contenido del correo, expuso que se concederá el no pago del canon de arrendamiento del mes de mayo como consecuencia de la actual situación que afronta la ciudad y por las medidas tomadas por el Gobierno Nacional, con base en esto, se liquidó la deuda restante, se propuso arreglo de pago y se entregó el inmueble a satisfacción y ahora, mediante el proceso ejecutivo está cobrando el valor del canon que había sido conciliado para no pago a razón de la declaración de Estado de emergencia.

De las Pruebas Recaudadas:

Obran como pruebas las siguientes:

Documental:

- Original del contrato de arrendamiento y el inventario del inmueble.
- Facturas de Energía Nos. 592072191-5 y 599166985-9.
- Factura de Acueducto No.33697976117
- Factura de gas No. A208752423
- Acta de entrega del local del 07 de julio de 2020.
- Copias de los correos electrónicos del 26 y 30 de mayo de 2020 y 22 de julio de 2020.

Es de resaltar y de tener en cuenta que la acción ejecutiva parte de la certeza de la existencia de una obligación con las características indicadas en el artículo 422 del Código General del Proceso, la cual se materializa en un título, el cual debe reunir condiciones formales y de fondo.

Las condiciones formales se concretan a que conste en un documento; mientras que las de fondo hacen relación a que la obligación cumpla las exigencias indicadas en el artículo 422 *Ibídem*, esto es, que deber ser expresa, clara y exigible.

En el presente caso, la ejecución se fincó en un contrato de arrendamiento efectuado el 01 de mayo de 2018, se lee en el mismo que la demandante MÓNICA FORERO SÁNCHEZ en representación de los señores Carlos Arturo Forero Calderón y Ana Leonor Sánchez de Forero (Propietarios del inmueble) dio en arrendamiento el inmueble – local - ubicado en la diagonal 24 No. 27 A 27 de Bogotá para funcionamiento de un restaurante a los señores INTY ALEJANDRO MONROY ABAD y CLAUDIA STEPHANIE PÉREZ HERRERA y como coarrendatario JOSÉ MARÍA PÉREZ, como fecha de inicio del contrato las partes pactaron el 01 de mayo de 2018 y como fecha de terminación el 01 de mayo de 2020, el término de duración del mismo fue de dos (2) años y como canon de arrendamiento de pactó la suma mensual de \$1'500.000 M/cte. En la cláusula Novena del contrato, las partes pactaron el pago de servicios públicos a cargo de los arrendatarios.

Corresponde entonces, según el contexto jurídico-procesal planteado en el litigio, entrar a decidir la disyuntiva presentadas por las partes conforme a las pruebas legales y oportunamente allegadas al proceso.

a).- Respecto a la excepción denominada “ *PAGO, TRANSACCIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO*” Importante es traer a colación el artículo 1649 del Código Civil que consagra que para que pueda hablarse de pago este debe ser total, el deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que adeuda, el pago comprende el total de la deuda y los intereses.

Ahora bien, el artículo 2469 del Código Civil define la Transacción así:

“La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.”

Conforme con lo anterior, evidencia el despacho de las pruebas obrantes en el plenario que en este caso, no hay prueba que acredite que los demandados realizaron pago de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y que son objeto de cobro en este proceso.

No obstante lo anterior, la pasiva adjuntó un acta de entrega del inmueble – local- en donde consta que esto se realizó el 07 de junio de 2020 y obra un correo electrónico que envió la demandante MÓNICA FORERO SÁNCHEZ – arrendadora- a CLAUDIA PÉREZ –arrendataria- (ítem 13 del expediente digital) de fecha 01 de junio de 2020 en el que consta que la arrendadora – demandante, aceptó la entrega del local por parte de los arrendatarios para el 07 de junio como éstos lo propusieron, para lo cual los servicios públicos deben estar cancelados, así mismo que se deberían cancelar los cánones de arrendamiento de los meses de marzo y abril de 2020 en dos cuotas. La primera

el 30 de junio y la segunda el 31 de julio de 2020. En el numeral 4 textualmente dice:

“4. Se concederá el no pago del canon de arrendamiento del mes de Mayo como consecuencia de la actual situación que afronta la ciudad y por las medidas tomadas por el Gobierno Nacional...”

Evidenciándose que solo es susceptible de cobro el canon de arrendamiento de abril y siete (7) días de junio de 2020, no así el canon de arrendamiento de mayo de 2020, pues aunque la parte ejecutante predique que el mismo es susceptible de cobro en atención a que los ejecutados no cumplieron con la transacción a la cual llegaron, dicho acuerdo transaccional obedeció a las medidas transitorias en materia de contratos de arrendamiento en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 579 de 2020, el cual era obligatorio para los arrendadores pues en el artículo 3 de dicha disposición legal estipula:

“ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020...” (subrayado del juzgado).

Como quiera que no le era dable a la parte demandante el cobro del canon de arrendamiento del mes de mayo de 2020, lógicamente se establece un cobro indebido como lo propuso la parte ejecutada, por lo que se declarará probada y fundada esta excepción en lo atinente a este punto.

Del mismo modo, se establece que la demandante obró de “*MALA FE*”, pues como ya se indicó, pretende el cobro del canon de arrendamiento de mayo de 2020 que fue objeto de transacción entre las partes y mal podía incluirlo en la demanda para su cobro.

En cuanto al cobro de intereses moratorios, este es viable, en atención a la mora en la que incurrió la parte demandada en dicho pago (canon de abril y siete días de junio de 2020).

En lo atinente al pago de los servicios públicos de acueducto, luz y gas, a pesar de que en el acta de entrega del 07 de junio de 2020 se estipuló por parte de la arrendadora MÓNICA FORERO SÁNCHEZ que los servicios de luz y gas se encontraban cancelados para esa fecha, la factura de Acueducto quedaba pendiente por pago, así mismo, quedó pendiente el valor de pago de la luz por \$225.000 correspondiente a los consumos de mayo y junio de 2020 del local y como quiera que de la observancia de las facturas de los servicios públicos de acueducto, luz y gas que se allegaron como base del proceso, se establece que los consumos se realizaron con fecha anterior a la entrega, por lo que tales cobros consignados en el numeral 3 del mandamiento de pago del 19 de enero de 2021.

Como ya se indicó, se declarará probada parcialmente las excepciones propuestas por la pasiva.

Se ordenará seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago, pero únicamente por el canon de arrendamiento de abril de 2020 y siete (7) días de junio de 2020, por los intereses moratorios sobre dichos cánones y por la sumatoria de los valores por concepto de servicios públicos domiciliarios (numeral 3 de la orden de pago).

IV. DECISIÓN

Corolario, **EL JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C., TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CUARENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS PARCIALMENTE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO denominadas “*PAGO, TRANSACCIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO*” y “*MALA FE*”.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** seguir adelante la ejecución por lo que se modifica el numeral 1 del mandamiento de pago del 19 de enero de 2021, en cuanto a que el cobro de los cánones de arrendamiento es por el mes de Abril y siete (7) días de Junio de 2020 y sus correspondientes intereses moratorios, como se explicó en los considerandos.

El numeral 3 de la orden de pago, queda incólume.

TERCERO: DECRETAR el remate, previo avalúo de los bienes que se hubieren embargado y secuestrado y de los que posteriormente se llegaren a embargar.

CUARTO: ORDENAR a cualquiera de las partes que presente la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada en un 70% por haber prosperado parcialmente las excepciones propuestas. Secretaría proceda a efectuar la liquidación respectiva, consultando lo reglado en el artículo 366 de idéntico compendio procesal y teniendo como agencias en derecho la suma de \$ 360.000.

NOTIFÍQUESE

MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 31 MAR 2023 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 047 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHÁN
Secretaria