



Sentencia 01 MAR 2023

PROCESO No. 110014003066-2021-00285-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Demandante: **ARMANDO ARIAS PULIDO**

Demandadas: **BLANCA GINETH DEL ROCÍO BERNAL PERALTA Y BLANCA  
MARÍA PERALTA GUACHETÁ**

Procede el Despacho a proferir SENTENCIA que corresponda en este asunto en relación con las pretensiones de la demanda, una vez agotadas las etapas correspondientes y en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, de conformidad con lo previsto en el artículo 280 y numeral 5 del artículo 373 del C.G.P.

### I. ANTECEDENTES

1.- Mediante escrito sometido a reparto el 19 de marzo de 2021 ARMANDO ARIAS PULIDO actuando en causa propia, instauró demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de BLANCA GINETH DEL ROCÍO BERNAL PERALTA y BLANCA MARÍA PERALTA DE GUACHETÁ, solicitando se libre mandamiento de pago por \$2'544.000 M/cte. que corresponde a la cláusula Octava del Contrato de arrendamiento, por \$5'088.000 M/cte. por la sumatoria de los cánones de arrendamiento causados y no pagados de septiembre de 2020 al 15 de marzo de 2021; por los cánones de arrendamiento que se causen a partir del 16 de marzo de 2021 hasta que se realice la entrega del bien; por \$92.317 M/cte, que corresponde a la sumatoria de las cuatro (4) facturas de servicio público Enel - Codensa y los correspondiente intereses moratorios sobre el valor de cada una de las facturas de servicio público en mención, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada una de ellas hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia

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

2.1.- Que las demandadas BLANCA GINETH DEL ROCÍO BERNAL PERALTA y BLANCA MARÍA PERALTA DE GUACHETÁ suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el apartamento No. 201 de la Cra. 69 F No. 64 H 59 de Bogotá el 16 de agosto de 2014 con el señor ARMANDO ARIAS PULIDO, en calidad de arrendador. Dicho documento fue autenticado ante el Notario 14 del Círculo de Bogotá.

2.2. Que el 16 de septiembre de 2020 habló telefónicamente con la arrendataria Blanca Gineth del Rocío Bernal Peralta informándole sobre los daños del apartamento y el arrendatario David Eugenio Prada Moreno se comprometió a repararlos y llamarlo para la entrega. Aclara que envió a Blanca Gineth una relación de los daños del apartamento y el costo de la reparación, ante lo cual guardó silencio.

2.3. Que el canon inicial pactado en el contrato fue de \$650.000 M/cte. y se han tenido en cuenta los aumentos de ley, por lo que el actual canon es de \$848.000 M/cte.

2.4. Que en la Cláusula quinta del contrato se pactó el servicio de energía a cargo del arrendador hasta la cantidad de 100 Kws, si pasare de ese consumo

los arrendatarios se comprometieron a pagar el excedente y en caso de que no pagaren los excedentes y el arrendador pagara las facturas, este podrá cobrar el interés moratorios sobre los valores pagados.

2.5. Que los arrendatarios incumplieron el contrato de arrendamiento, por cuanto:

a. Se encuentran en mora en el pago de los cánones desde el 16 de septiembre de 2020 al 15 de marzo de 2021, adeudando a la fecha de presentación de la demanda, seis (6) cánones que totalizan \$5'088.000 M/cte.

b. Las arrendatarias adeudan el valor de los excedentes de cuatro (4) facturas de energía Enel.

c. Las arrendatarias no han avisado por correo certificado la entrega del apartamento con noventa (90) días de antelación al vencimiento del contrato conforme se pactó en la Cláusula 7 del Contrato y aclara que el mismo vence el 15 de agosto de 2021.

d. Las arrendatarias incumplimiento la Cláusula 8 del Contrato por incumplimiento de las Cláusulas 2, 5 y7 del Contrato.

2.6. Que las arrendatarias deberán pagar los cánones que se causen a partir del 16 de marzo de 2021 hasta el día que sea entregado el inmueble en una forma real y material al arrendador.

2.7. Que los arrendatarios no han entregado el inmueble (apartamento), por lo que deberán pagar a favor del arrendador a título de indemnización el valor equivalente al precio de tres meses de arriendo vigente a la fecha en que se presente el hecho y con el lleno de los requisitos que consagra el artículo 24, numeral 4 del artículo 25 de la Ley 820 de 2003.

2.8. Que las arrendatarias renunciaron expresamente a los requerimientos y a ser constituidas en mora como aparece en la Cláusula 8 del Contrato de arrendamiento.

2.9. Que las obligaciones demandadas constan en documento privado auténtico y contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, provienen de las demandadas de pagar una suma líquida de dinero conforme lo consagra el artículo 422 del C.G.P.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. A través de auto del 12 de mayo de 2021 fijado en Estado el 13 de los mismos mes y año, este Juzgado libró mandamiento de pago, decisión que fue notificada a las ejecutadas personalmente a través de su apoderado, quienes, dentro del término de traslado, contestaron la demanda por medio de apoderado y presentaron las excepciones de mérito denominadas:

- a) *“Terminación del contrato por entrega de la cosa arrendada”*
- b) *“Ausencia de la Obligación”*
- c) *“Ausencia de mérito ejecutivo”*

2. En auto del 24 de junio de 2022 fijado en estado del 28 de los mismos mes y año, se corrió traslado de las excepciones planteadas, oportunidad en la cual la parte ejecutante dentro del término legal, recorrió el medio exceptivo.

3. A través de proveído calendado el 10 de octubre de 2022 se decretaron las pruebas que solicitaron las partes y se señaló fecha para audiencia de conformidad con el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso.

4. Mediante auto del 23 de noviembre del presente año fijado en estado del 24 de los mismos mes y año, se adicionó el auto anterior para incorporar algunas pruebas que solicitaron las partes en tiempo.

### 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 el demandante como la demandada 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 acreedora 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 deudoras, de donde deviene la legitimidad por pasiva para soportar las incidencias del proceso.

#### **La Obligación Cobrada:**

De la revisión del expediente, se revela soportada la ejecución en un título ejecutivo (contrato de arrendamiento), el cual obra como base de la ejecución, toda vez que se ajusta a las previsiones del artículo 422 del Código General del Proceso, al haberse denotado la presencia de una obligación, clara, expresa y exigible, a cargo de las demandadas.

#### **Jurisdicción y Competencia:**

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

#### **De las Excepciones de Fondo:**

- a) *“Terminación contrato por entrega de la cosa arrendada”*: El bien inmueble objeto de arrendamiento, fue entregado al arrendador el 15 de septiembre de 2020 quien inconforme con los daños en el apartamento lo recibió y le colocó avisos de *“se arrienda”*.
- b) *“Ausencia de la obligación”* El inmueble fue entregado el 15 de septiembre de 2020 y dada la inconformidad del demandante que radica en los arreglos que se deben realizar por los daños que al parecer se ocasionaron. Sin embargo, el demandante recibió de manos de David Eugenio Prada Moreno el apartamento desocupado según álbum fotográfico que alega y considera que no hay lugar a decretar el mandamiento de pago como lo consagra el artículo 422 del C.G.P. pues la acción ejecutiva versa sobre cánones de arrendamiento adeudados con posterioridad al acuerdo de entrega del inmueble.

- c) “Ausencia de Mérito” La obligación requiere que sea expresa, clara, exigible y que provenga del deudor. El demandante pretende el pago de cánones de arrendamiento con posterioridad a la entrega del inmueble y el inconformismo de este radica en que deben realizar los arreglos que debían hacerse al inmueble y que según el demandante, las demandadas incumplieron, sin embargo, del material probatorio, se demuestra que al colocarle al bien en arrendamiento el propietario se encontraba ejerciendo el derecho de dominio.

#### **De las Pruebas Recaudadas:**

Obran como pruebas las siguientes:

i) Documentales:

- Contrato de arrendamiento en forma Minerva No. CT-19242593
- Acta de entrega de inmueble sin firma.
- Comunicación dirigida por el arrendador Armando Arias Pulido a Blanca Gineth Bernal Peralta.
- Comunicación de notificación de cambio de dirección contractual de Armando Arias Pulido a Blanca Gineth del Rocío Bernal Peralta, David Eugenio Prada Moreno, Blanca María Peralta Guachetá y Diego Fernando Jiménez Betancourt.
- Avisos incremento anual canon de arrendamiento de los años 2016 a 2020.
- Cuatro (4) facturas de cobro de Enel Codensa.
- Fotografías que aportó la parte demandante y la parte Demandada.

ii) Interrogatorios

-**BLANCA GINETH DEL ROCÍO BERNAL PERALTA** en resumen precisó que junto con David Eugenio Prada fueron arrendatarios del apartamento 201 de la Cra. 69 F No. 64 H 59 de Bogotá contrato que realizaron en el año 2014.

Que David Eugenio Prada fue quien últimamente vivió en el inmueble objeto de arrendamiento por parte del señor Armando Arias Pulido, por lo que estos habían acordado el pago de multa previo a la entrega del bien y que la entrega del apartamento se realizó el 15 de septiembre de 2020.

Adicionalmente señaló que el inmueble fue entregado pero el arrendador Armando Arias Pulido no lo quiso recibir porque las condiciones no eran ideales.

Que el arrendador Armando Arias Pulido al momento de irse a vivir en el inmueble objeto de arrendamiento, le solicitó permiso para colocar en la ventana de una de las habitaciones un aviso de “se arrienda apartamento” y ellos accedieron a tal pedimento.

Que el apartamento le fue entregado en buen estado de servicios, seguridad y sanidad según inventario que firmaron y hace parte del contrato.

Así mismo, refirió que firmó el contrato conjuntamente con el señor David Eugenio Prada Moreno como arrendatarios en el año 2014 y aclara que en el año 2018 se separaron y él quedó habitando en el inmueble, que no pudieron realizar el cambio del contrato y la entrega del bien quedó en manos de David Prada.

Que el contrato se iba a prorrogar hasta el siguiente año de agosto, pero David había hecho un acuerdo de pago con el señor Armando para pagarle la cláusula de los tres (3) meses y no más, en ese momento que se hizo la entrega el 15 de septiembre de 2020.

**-BLANCA MARÍA PERALTA GUACHETÁ** señaló que no tiene conocimiento pleno de la prórroga del contrato de arrendamiento, porque su hija Blanca Gineth era la encargada pues ella firmó el contrato como codeudora. No precisó la fecha de entrega del inmueble por parte del señor David Eugenio Prada Moreno.

**-ARMANDO ARIAS PULIDO** como arrendador, afirmó que no recibió el inmueble el 15 de septiembre de 2020, aclarando que ese día fue al apartamento porque había acordado con el señor David Eugenio Prada que le iba a hacer entrega del apartamento, pero previamente el señor Héctor, todero del Edificio, le había informado que el bien se encontraba en malas condiciones, por lo que ese día llevó su cámara para tomar fotografías del estado del apartamento y un acta de entrega del mismo, entregando el acta a David Eugenio, pero no recibió el inmueble porque no se encontraba en las condiciones en las que le fue entregado, por lo que el señor David Eugenio Prada se comprometió a arreglarlo y llamarlo cuando estuviera listo, para fijar una nueva fecha para dicha entrega del bien.

Que el acta de entrega no fue firmada, por ende, no recibió el apartamento y considera que el apartamento quedó abandonado.

Que no demandó a David Eugenio Prada en atención a que como el contrato es solidario, él como demandante puede escoger a cualquiera de los arrendatarios y él eligió demandar a las otras personas arrendataria y coarrendataria en atención a que el señor Prada no tenía puesto fijo.

Que previo a la reunión del 15 de septiembre de 2020 acordó con David Eugenio Prada telefónicamente la cita para ese día y el motivo era la entrega del apartamento, el cual no se pudo recibir por el deplorable estado en el que se encontraba y la remodelación tiene un costo aproximado de \$5'000.000, trató de conciliar con el señor David Eugenio pero él no aceptó.

Que los veintiséis (26) meses de arriendo que adeudan los demandados, es el resultado de los cánones causados desde el 16 de septiembre de 2020 al 29 de noviembre de 2022, debido a que no le fue entregado el apartamento.

Que no ha vuelto a ir al apartamento a revisar, está abandonado, ha permanecido cerrado y conforme a los recibos de Codensa se establece que el bien está deshabitado.

### iii) Testimonios

**-HECTOR AURELIO PUIN QUINTERO** es el todero del edificio en el cual se encuentra el apartamento objeto de arrendamiento, trabaja con Armando hace varios años.

La parte demandada por medio de apoderado tachó de sospechoso el testimonio de esta persona, en atención a la relación de subordinación por cuanto el demandante es empleador del testigo PUIN QUINTERO.

El testigo indicó que le constan los hechos acaecidos el 15 de septiembre de 2020 respecto a la entrega del apartamento. Que previo a que el señor Armando asistiera al apartamento, le comentó a éste (Armando) que el apartamento estaba en malas condiciones porque le habían pintado las puertas con pintura negra, los closet también estaban pintados de color negro, las paredes pintadas en colores fuertes, el baño tenía otro acrílico que no era el original, en la alacena de la cocina faltan algunos vidrios que son biselados, la estufa estaba llena de grasa, las puertas sueltas, las paredes llenas de huecos y otras cuestiones. El señor Armando Arias le informó que el señor David le iba a entregar el apartamento 201 de la Carrera 69 F 64 H 59 barrio Estrada, asistió

con él al apartamento, el señor David dijo que él arreglaba el apartamento y que cuando estuviera arreglado llamaba a don Armando para su entrega, este último guardó el acta en una carpeta.

Que no le consta que el señor David le hubiera realizado algún arreglo al apartamento porque él en ocasiones ingresaba al apartamento a tomar el consumo del agua y no vio ningún arreglo y no se volvió a arrendar ese apartamento porque ha estado cerrado.

Que en el apartamento siempre ha permanecido un aviso de "se arrienda" incluso a las personas que han tomado en arriendo siempre han pedido el favor de que permitan colocar el aviso porque es más visible, tiene vista a la calle para las personas que pasan y vean el aviso, inclusive antes de que estuvieran don David y Blanca Gineth ese aviso ha permanecido ahí y cuando ellos estuvieron se les pidió el favor de colocarle, y aún está ahí porque el apartamento ha permanecido cerrado.

**-DAVID EUGENIO PRADA MORENO** adujo que el apartamento inicialmente lo tomó con Blanca Gineth en el año 2014 y la relación que tenía con ella terminó en el año 2018 y el apartamento quedó a su cargo.

Que vivió en el apartamento hasta el fin de semana del 11 de septiembre de 2020.

Que el 15 de septiembre de 2020 tenía cita con el señor Armando Arias, cuando llegó el señor Héctor ya estaba en el apartamento y observó como éste quitaba las cosas que estaban funcionando, los grifos del agua, la llave del gas, que le hizo entrega de las llaves, su pareja también tenía juego de llaves y también se la entregó al señor Héctor y verificaron que todo estuviera funcionando, él se comprometió a arreglar los daños. Cuando llegó el señor Armando y vio el apartamento, se negó a recibirlo y él le informó que ya le había entregado las llaves a don Héctor y que no estaba viviendo en el apartamento y el arrendador le informó que la reparación de los daños tenían un costo de \$5'000.000 M/cte.

Que una vez entregó las llaves al señor Héctor ya no tenía acceso al apartamento para realizar los arreglos. Que el señor Armando le envió un correo a Blanca Gineth informándole que el apartamento estaba en malas condiciones.

Que llamó a don Armando informándole que estaba buscando apartamento y le informó de la intención de entregar el apartamento, acordaron que pagaba el canon del mes de agosto más la cláusula de 3 meses adicionales para terminar el contrato, él le preguntó a don Armando si se lo entregaba a él o a don Héctor y dijo que estaba bien que se lo entregara a Héctor, porque como con ellos nunca habían tenido problema, aunque tuvo prevención porque les informaron que unos vecinos habían tenido un inconveniente similar.

Que pagó el último mes de arriendo y en el momento de la entrega del apartamento como la cifra no quedó clara, el canon de arrendamiento en ese momento era de \$860.000 más o menos entonces como \$1'520.000 de tres meses extra de arriendo por la cláusula más las reparaciones como el señor Armando dijo, y eso quedó así, luego el señor Armando le colocó la queja a Blanca Gineth y ya no volvió a contestar y después supo de que había demandado.

Que si informó al arrendador que desocuparía el inmueble lo hizo telefónicamente desde junio o julio aproximadamente, si lo notificó con antelación. Que el contrato no se había prorrogado por otro año, dado que había hablado con el señor Armando para la entrega del inmueble, por tanto, no se prorrogó.

Que tuvo conocimiento que el señor Armando el 16 de septiembre de 2020 le envió un correo a la señora Blanca Gineth donde le informó los daños del apartamento y de la relación y valores que cobraba para arreglarlo y las fotos y que el inmueble le fue arrendado para dos personas, pero que él informó que tenía tres hijos que ellos irían ocasionalmente en período de vacaciones y como hubo una mala situación y sus hijos vivían en Villavicencio, tuvieron que irse a vivir con él hasta el 11 de septiembre de 2020.

Que ocasionalmente el arrendador pedía permiso para colocar el aviso de "se arrienda" en la ventana de la alcoba norte del apartamento, aclaró que al momento de la entrega del apartamento, el aviso no estaba.

Que cuando hizo entrega de las llaves del apartamento al señor Héctor, éste volvió a colocar el aviso porque estaba entregando el apartamento.

Que al momento de tomar el apartamento en el año 2014 en el inventario quedó establecido que tres o cuatro vidrios se encontraban vencidos y no ha habido refacciones de los mismos desde el arrendatario anterior, pero sí las condiciones son iguales, excepto la pintura todo lo demás estaba funcionando al momento de la entrega.

**-YENNI ALEJANDRA GARCÍA DAZA** señaló que tiene entendido que después que entregaron el inmueble don Armando no estuvo de acuerdo en las condiciones como lo entregaron, no quiso hacer ninguna conciliación.

Que dos días antes del 15 de septiembre de 2020 estuvo presente en la entrega del inmueble, entregaron las llaves a don Héctor.

Que al momento de la entrega del apartamento, tenía una relación con David viviendo en el apartamento y no habían encontrado un apartamento para la fecha de corte que era el 15 de septiembre, el señor David habló con don Armando, él le dijo que nunca había tenido problemas, en general hablando de Gineth y David que no había ningún problema que lo entregarán un mes después porque entendía que no había sido fácil conseguir el apartamento, ese fin de semana los niños no estaban y quisieron darles la sorpresa y trasladaron las cosas a la nueva vivienda y entregaron las llaves a don Héctor y como la entrega las tenían que hacer Gineth y David porque eran los que estaban en el contrato, por lo que David se encontró con don Armando, Gineth llegó tarde, pero no le consta lo que sucedió pues todo se lo contó David.

Que el señor Héctor es el que hace todos los arreglos en el apartamento y con la que siempre se hablaba cuando había dificultades locativas.

Que acordaron hablar con don Armando para la entrega del apartamento, que no le podían entregar una fecha exacta, pero tampoco podían quedarse un año más, que era hora de cambiar, escuchó en las conversaciones y lo que le comentó David, don Armando estuvo de acuerdo con la entrega en la fecha en que se hizo y entregar las llaves a don Héctor por solicitud de don Armando.

## CONSIDERACIONES

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 los artículos 422 Ibídem, esto es, que deber ser expresa, clara y exigible.

En el ámbito jurídico, el cobro ejecutivo nace de la existencia de un documento con las características indicadas en los artículos 422 del Código General del Proceso; de ahí, que de la naturaleza misma de los títulos valores se desprende su ejecutividad.

En el sub-judice, la ejecución se fincó en el contrato de arrendamiento en Forma Minerva No.19242593 militante en el Item 01 del expediente digital. En dicho documento consta que fue celebrado el 16 de agosto de 2014 en Bogotá, como arrendador aparece ARMANDO ARIAS PULIDO y como arrendatarios obran BLANCA GINETH DEL ROCÍO BERNAL PERALTA, DAVID EUGENIO PRADA MORENO, BLANCA MARÍA PERALTA GUACHETÁ y DIEGO FERNANDO JIMÉNEZ BETANCOURT, la dirección del bien objeto de arrendamiento es Cra. 69F No. 64 H 59 apto. 201 de Bogotá, D.C., como precio del canon se fijó la suma inicial de \$650.000 durante 12 meses; duración doce (12) meses desde el 16 de agosto de 2014, la destinación del inmueble se estableció para vivienda.

Cabe señalar que el contrato está firmado por las partes e incluso los arrendatarios realizaron presentación personal ante la Notaría 14 del Círculo de Bogotá.

En la Cláusula Séptima del contrato se pactó: *“En caso de que los arrendatarios quieran hacer cesar el contrato, éstos deberán comunicarlo por escrito mediante correo certificado al arrendador esta circunstancia con noventa (90) días de anticipación al vencimiento anual del contrato y permitir en todo caso que el inmueble sea visitado y refaccionado para su posterior arrendamiento; si así no lo hicieren, los Arrendatarios quedarán obligados a pagar la cláusula penal señalada en este contrato.”*

En la Cláusula Octava se indica: *“En todo caso el simple retardo en el pago de cualquiera de las mensualidades del arrendamiento estipuladas en la cláusula segunda (2a.) de este contrato el no pago de los servicios públicos o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que este contrato o la ley impone, el Arrendador tendrá los siguientes derechos que podrá hacer efectivos simultáneamente: a.- Constituir a los arrendatarios en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que este vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, como cláusula penal antelada, sin menoscabo de sus derechos a la indemnización o perjuicios, acorde a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, al cobro de la renta y a obtener el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los arrendatarios sin necesidad de constituirlos en mora y hacerles requerimiento alguno”*

Corresponde entonces, según el contexto jurídico-procesal planteado en el litigio, entrar a decidir la disyuntiva planteada por las partes conforme a las pruebas legales y oportunamente allegadas al proceso. En ese orden de ideas, se entrará a considerar la defensa formulada por el extremo ejecutado de manera conjunta y respecto de las excepciones: *“Terminación del contrato por entrega de la cosa arrendada”, “Ausencia de la obligación”* y *“Ausencia de mérito ejecutivo”*.

Resalta el hecho que la pasiva se enfrasca en realizar varios señalamientos respecto a la obligación, (i) que realizó entrega del inmueble el 15 de septiembre de 2020 y el arrendador lo recibió por parte de David Eugenio Prada Moreno e hizo entrega de las llaves del inmueble (apartamento) (ii) que el demandante exige la realización de las reparaciones al inmueble debido a los daños ocasionados (iii) el demandante pretende el pago de cánones de arrendamiento que se causaron con posterioridad a la entrega del inmueble (iv) el demandante recibió el inmueble y como prueba existen unas fotografías que demuestran que el mismo colocó aviso en la ventana de “se arrienda”.

Como primera medida, frente a la tacha de sospecha que presentó la parte demandada por medio de apoderado en cuanto al testimonio del señor Héctor

Aurelio Puin Quintero, el despacho la acepta, en razón a que pese a no existir prueba documental que acredite la relación laboral existente entre el demandante Armando Arias Pulido como empleador y el señor Héctor Aurelio Puin Quintero como empleado del mismo, en la declaración hecha por el demandante, se estableció de manera verbal que el señor Hector es trabajador de este. El testimonio del señor Héctor Aurelio Puin Quintero afecta sustancialmente la credibilidad de su dicho, pues el mismo pudo verse parcializado por la condición de subordinación que tiene con el demandante, razón por la cual se desestima tal declaración, por lo que no tiene en cuenta en la presente decisión.

Frente a las excepciones, se analizarán en conjunto en atención a que en todas se enuncian los similares argumentos.

Para efectos de la entrega del inmueble, la parte demandada en calidad de arrendatarias, tenían que cumplir con la Cláusula Séptima del contrato de arrendamiento, es decir, comunicarle por escrito mediante correo certificado al arrendador dicha circunstancia con 90 días de anticipación al vencimiento del contrato, en este caso, las demandadas debían haber avisado al arrendador en mayo de 2020 su intención de entregar el inmueble a través de una empresa de correo, en el plenario, no obra constancia que demuestre que las arrendatarias así lo hicieron, adicionalmente, existe un acta de entrega del inmueble que aportó el demandante la cual carece de validez, toda vez que no está suscrita por ninguna de las partes.

De igual modo, en la declaración bajo juramento que rindió el testigo David Eugenio Prada Moreno quien es uno de los arrendatarios del inmueble objeto de arrendamiento en este proceso, a la pregunta que le realizó el demandante quien también es el arrendador del inmueble en este asunto, a los 52:23 de la audiencia celebrada el 29 de noviembre de 2022 *“Informe al despacho si usted notificó al arrendador con 90 días de antelación al vencimiento del contrato, el cual vencía el 15 de agosto de 2021?”* el testigo adujo a los 52:46 de la audiencia en cita, *“Nosotros hablamos de manera telefónica, no fue de manera escrita pero...tengo una factura de mi celular donde tengo el registro de llamadas, nosotros habíamos estado hablando desde junio o julio aproximadamente de la entrega del apartamento, yo si le notifiqué con antelación”*.

Esta misma pregunta le fue realizada a la demandada BLANCA GINETH DEL ROCÍO BERNAL PERALTA a los 4:02 por el demandante *“Diga al despacho si usted notificó al arrendador con 90 días de antelación al vencimiento del contrato el cual vencía el 15 de agosto de 2021”* la misma adujo a los 4:10: *“No, no señora no lo notifiqué yo, el que estaba ocupando el espacio era David Prada uno de los testigos”*.

Conforme con lo anterior, los arrendatarios Gineth Bernal Peralta y David Eugenio Prada al haber aceptado no haber comunicado por escrito la entrega del inmueble con 90 días de antelación, ni que lo hubieran enviado a través de una empresa de correo, se hacen acreedores a la sanción por incumplimiento.

De otra parte, con las declaraciones bajo juramento de los señores David Eugenio Prada Moreno y Yenni García Daza está probada la entrega de las llaves del inmueble objeto de arrendamiento al señor Héctor Aurelio Puin Quintero quien es empleado del arrendador Armando Arias Pulido, el 15 de septiembre de 2020, es decir, un mes después del vencimiento del contrato de arrendamiento, pues el mismo vencía el 15 de agosto de 2020.

De otra parte, de las declaraciones rendidas por David Eugenio Prada Moreno y Yenni García Daza bajo la gravedad de juramento, se establece que a pesar de que el demandante - arrendador aduzca que el inmueble nunca le ha sido entregado, dichas personas declararon que le dieron las llaves de acceso al apartamento 201, al Todero del edificio señor Héctor Aurelio Puin Quintero, empleado del arrendador Armando Arias Pulido y no hay prueba que desvirtúe

tales declaraciones, tampoco el señor Hector Aurelio negó en su declaración no haberlas recibido. A pesar de que el demandante aduzca que no le fue entregado el inmueble arrendado, si manifestó que el 15 de septiembre de 2020 se encontraba desocupado y si mostró su inconformidad en la entrega porque según él, el apartamento tenía que ser sometido a unas refacciones, de paredes y pintura de paredes y closets. Por estas razones, el despacho encuentra probada la entrega del bien inmueble el día 15 de septiembre de 2020.

Por lo que no hay lugar al cobro de los cánones de arrendamiento del 16 de septiembre de 2020 al 15 de marzo de 2021 que se ordenaron en el numeral 2 del mandamiento de pago del 12 de mayo de 2021, toda vez que de acuerdo con el material probatorio ya descrito, sí se realizó la entrega del inmueble. Tampoco hay lugar al cobro de cánones de arrendamiento que se causen a partir del 16 de marzo de 2021 conforme se ordenó en el numeral 3 de la orden de pago en mención.

De los álbumes fotográficos que aportaron ambas partes, a pesar de que se reputan auténticos, estos se excluyen de valoración probatoria, toda vez que para este despacho es imposible establecer la fecha, el lugar y la persona que tomó tales fotografías y no existe medio probatorio suficiente contra el cual se pueda corroborarse su contenido.

El título ejecutivo, base de recaudo, contrato de arrendamiento, reúne los requisitos que consagra el artículo 422 del C.G.P. en lo atinente a la cláusula penal (Octava del Contrato de arrendamiento) por la suma de \$2'544.000, en razón a que los arrendatarios no cumplieron con la cláusula Séptima del Contrato de arrendamiento, es decir, no informaron con 90 días de anticipación al vencimiento del contrato la entrega del bien, ni que hayan informado tal hecho a través de una empresa de correo al arrendador, de igual modo, hay lugar al cobro de las cuatro facturas de Enel – Codensa por exceso de kw que totalizan \$92.317 M/cte., y los correspondientes intereses moratorios, máxime que el contrato es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales como lo establece el artículo 1602 del C.C.

Conforme con lo anterior, no hay ausencia de la obligación a cargo de las demandadas, por el contrario, las obligaciones consignadas en el numeral 1, 4 y 5 del mandamiento de pago del 12 de mayo de 2021 son exigibles en la medida que los arrendatarios incumplieron con las cláusulas Séptima y Octava del Contrato de arrendamiento, como ya se analizó.

En lo atinente a la “Ausencia de Mérito”, importante es aclarar que el mérito ejecutivo es la cualidad o capacidad que tiene un documento o título para ejecutar judicialmente a un deudor, exigiéndole que cumpla con la obligación contenida en el documento y dada la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo, permitirá al acreedor o beneficiario exigir ante un juez la ejecución del deudor, que consiste en obligarlo a pagar la deuda o a cumplir la obligación presente en el respectivo documento.

Una vez definido el mérito ejecutivo, se establece en el caso en concreto que el documento que aportó la parte demandante como base de la ejecución, es el contrato de arrendamiento, el cual es idóneo para el cobro de las obligaciones pretendidas dado el incumplimiento que del mismo efectuaron las demandadas en calidad de arrendatarias como ya se explicó en párrafos anteriores.

Adicional es de resaltar que, el título ejecutivo - contrato de arrendamiento - no fue tachado de falso, sumado que, como dispone la norma antes mencionada,

la parte ejecutada logró demostrar parcialmente el medio exceptivo propuesto.

Por lo argumentado, los medios de defensa analizados están llamados a su prosperidad de manera parcial, por lo que se seguirá adelante con la ejecución conforme a los numerales 1, 4 y 5 del mandamiento de pago del 12 de mayo de 2021 fijado en estado del 13 de los mismos mes y año, no así por las sumas consignadas en los numerales 2 y 3 de la orden de pago en cita.

#### IV. DECISIÓN

Corolario, **EL JUZGADO SESENTA Y SEIS (66) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C. TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE 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 DENOMINADAS** *“Terminación del contrato por entrega de la cosa arrendada”* y *“Ausencia de la Obligación”*.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **ORDENAR** seguir adelante la ejecución, en la forma ordenada en el mandamiento de pago del 12 de mayo de 2021 fijado en estado del 13 de los mismos mes y año únicamente por los numerales 1, 4 y 5, conforme se analizó en la parte motiva de esta decisión.

**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** la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso, excluyendo los valores de los numerales 2 y 3 del mandamiento de pago del 12 de mayo de 2021.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada en un porcentaje del 60% por haber prosperado de manera parcial el medio exceptivo. Secretaria proceda a efectuar la liquidación respectiva, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **\$ 487.000 M/cte.**

**NOTIFÍQUESE**

  
**MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ**  
JUEZ

Firmado Por:

Monica Viviana Maldonado Suarez

Juez

**Juzgado Municipal**  
**Civil 066**  
**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: **a326b0482e8aefbc63cb3ccdef2b3a6045e847a6488a060595b8aa17f131899c**

Documento generado en 01/03/2023 12:05:32 PM

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