



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 80 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ hoy JUZGADO 62 DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE (Acuerdo 11127 del
12 de octubre 2018)**

Carrera 10 No. 19-65, piso 5°, teléfono 3520434

cmpl80bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., junio quince (15) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 110014003080-2021-00657-00

Con fundamento en el numeral 2º del artículo 278 del CGP, como no se requiere la práctica de pruebas adicionales para tomar una decisión de fondo, el Despacho procede a dictar sentencia anticipada en el proceso ejecutivo de la referencia.

ANTECEDENTES

1. R.V. Inmobiliaria S.A. demandó a Pedro Yobanny Páez Ortigón y Leidy Tatiana Mora Páez, con base en un contrato de arrendamiento, para obtener el pago de: \$1.462.242 por el saldo del canon de abril de 2021, \$12.127.500 por los cánones de mayo, junio y julio de 2021, \$12.127.500 por la cláusula penal, y por los cánones que en lo sucesivo se causen hasta la fecha de restitución del bien objeto del contrato.

2. En auto de septiembre 17 de 2021 se libró mandamiento de pago en la forma pedida en la demanda.

Los demandados se notificaron de forma personal¹ y en el término de traslado se opusieron a las pretensiones. En síntesis, refirieron que son contratantes cumplidos, que la parte actora no acató sus obligaciones por cuanto no ha procedido a reconocer las mejoras necesarias que efectuaron en el bien objeto del arrendamiento. Presentaron los medios exceptivos que denominaron "*inexistencia del incumplimiento del demandado*", "*carencia de causa legal para iniciar la acción*", "*excepción de contrato no cumplido*", "*enriquecimiento sin causa o enriquecimiento injusto*" y la genérica.

CONSIDERACIONES

3. Presupuestos procesales

Los presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite se hallan verificados en el expediente, y no se observa causal de nulidad para invalidar lo actuado².

¹ Como lo prevé el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022.

² Artículo 29 de la Constitución, artículos 20, 75 a 84, 422 y siguientes del Código General del Proceso.

4. Problema jurídico

Corresponde determinar si el contrato de arrendamiento base de recaudo presta mérito ejecutivo, y si las excepciones de mérito propuestas por los demandados tienen mérito suficiente para enervar el cobro.

5. Cuestión preliminar

El artículo 278 del CGP establece que el juez “*en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial*” entre otros eventos “*cuando no hubiere pruebas que practicar*”.

Tal precepto faculta al funcionario a dictar esta clase de proveídos, sin importar la etapa en que se encuentra el trámite, liberándolo de surtir otras etapas procesales, con la condición de que se cumpla la hipótesis de no tener pruebas que practicar.

En sentencia de tutela de 27 de abril de dos 2020 (Rad. 000-2020-00006-01) la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó:

“si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes” el juzgador “podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto”; a esto agregó que “en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente”
-subraya propia-

Entonces, si se estima conveniente dictar sentencia anticipada en tanto no hay pruebas que practicar, puede decidirlo, siempre que justifique con suficiencia las razones en que se soporta³, tarea que “impone mayor cautela y prudencia a la hora de evaluar la procedencia del material suasorio para evitar lesionar el derecho de los litigantes a «probar el supuesto de hecho de las normas que

³ Para la Corte, “*si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla, aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables. En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado que no hay pruebas para practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya”.*

consagran el efecto jurídicos que ell[os] persiguen» (art. 167) -subraya fuera del texto-

Siendo ello así, obsérvese que en el presente asunto la parte demandada al contestar la demanda únicamente aportó como documentales el otrosí al contrato de arrendamiento en cuestión, dos fotografías del bien inmueble, y solicitó la práctica del testimonio del propietario del bien.

Ese último medio de probanza, no cumple con los presupuestos del artículo 212 del CGP, toda vez que no se señaló el domicilio o residencia donde debe ser citado el testigo, ni tampoco se enunció en forma concreta el objeto de la prueba. Pero, además, no es una prueba conducente ni relevante, por cuanto los demandados no desconocieron la obligación aquí ejecutada, como se explica en líneas que siguen. Tales razones justifican emitir sentencia anticipada con la documental recaudada en este asunto.

6. Respuesta al problema jurídico

6.1. En el expediente obra el contrato de diciembre 4 de 2019 suscrito entre R.V. Inmobiliaria S.A. como arrendadora, y Pedro Yobanny Páez Ortegón y Leidy Tatiana Mora Páez como arrendadores, sobre el inmueble ubicado en la carrera 52 A N° 174 A – 65 de esta ciudad⁴.

Documento que contiene una obligación expresa, clara y exigible y cumple con los requisitos del artículo 422 del CGP. Ahora bien, la falta de pago de los cánones de arrendamiento fue un hecho que no se discutió por la parte demandada. Quien se limitó a referir haber efectuado mejoras necesarias que el demandante se rehúsa a reconocer.

Así, el prenotado contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, en consecuencia, se entrará en el estudio conjunto de las excepciones de mérito. En efecto,

6.2. Las excepciones de fondo “*inexistencia del incumplimiento del demandado*”, “*carencia de causa legal para iniciar la acción*”, “*excepción de contrato no cumplido*”, “*enriquecimiento sin causa o enriquecimiento injusto*” se fundamentaron, en que los demandantes son contratantes cumplidos y su contraparte contractual infringió el convenio, en relación con el pago de las mejoras realizadas por ellos al bien dado en arrendamiento, por tanto, consideran los demandados que no procede el cobro pretendido.

Al respecto, recuérdese que el contrato válidamente celebrado es ley para las partes, sin que pueda ser invalidado o modificado, sino por causas legales o el mutuo consentimiento (art. 1602 del Código Civil).

Cuando los contratos son bilaterales, al devenir incumplidos legitiman al contratante que cumplió o se allanó a cumplir a reclamar ante la jurisdicción

⁴ Folios 8 a 11. Archivo 01.003. Expediente Digital.

su resolución o cumplimiento, en ambos eventos con la correspondiente indemnización de los perjuicios que pudieron haberse generado.

En el caso, el contrato de arrendamiento en comento pactó un canon de \$3.750.000 mensuales, conforme la cláusula segunda. Frente a las mejoras, el mismo contrato prevé:

“[Cláusula] CUARTA: OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS... h. No realizar modificaciones al inmueble de ninguna naturaleza sin la autorización de la ARRENDADORA”.

[Cláusula] SEXTA. CONDICIONES PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: ... 5) En el evento que EL ARRENDATARIO haya realizado modificaciones, alteraciones o el inmueble presente daños o faltantes, este deberá entregarlo en las condiciones en que lo recibió salvo autorización expresa del arrendador.

[Cláusula] SÉPTIMA. PROHIBICIONES: ... b. Realizar en el inmueble reparaciones, modificaciones o mejoras no autorizadas por escrito por EL PROPIETARIO. Si las ejecutaren y EL PROPIETARIO las acepta por escrito, EL ARRENDADOR podrá aceptarlas o sin lugar a reembolso a favor del ARRENDATARIO o, cualquier tercero, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún valor por este concepto”⁵.

Entonces, en el contrato de arrendamiento quedó pactado **(i)** como obligación de los arrendatarios pagar el canon de arrendamiento, **(ii)** que las mejoras estaban prohibidas, y si los arrendatarios las llevaban a cabo, debían ser autorizadas por el propietario, aun así, no estaban autorizados a descontar su valor de los cánones de arrendamiento.

6.3. Así las cosas, de las pruebas se colige que la parte demandada es contratante incumplido, porque no demostró el pago de los cánones de arrendamiento, tampoco probó que las mejoras que alega haber construido fueran autorizadas por el propietario o que este se comprometió a pagar su valor por medio de los cánones de arrendamiento.

Sumado a ello, nótese que la parte demandada se limitó a aportar un “*otro sí*” que no es aplicable al contrato base de la acción pues, de un lado, no hace referencia a las obligaciones pactadas en dicho acuerdo y, por el otro, se suscribió el 27 de marzo de 2014⁶, es decir, antes de la celebración del contrato de arrendamiento que sirve de base al cobro ejecutivo que aquí se adelanta – 4 de diciembre de 2019.

Pero, además, frente al reconocimiento y pago de mejoras, es evidente la carencia probatoria de la defensa, en tanto no fueron explicadas, tasadas ni siquiera individualizadas.

⁵ Folios 8 a 11. Archivo 01.003. Expediente Digital.

⁶ Folios 5 a 8. Archivo 01.010. Expediente Digital.

Entonces, se tiene que es obligación de los arrendatarios aquí demandados el pago del canon de arrendamiento en la suma pactada en el contrato, y, que a dicho valor no les está autorizado descuento alguno por concepto de mejoras realizadas al bien.

Sin embargo, recálquese, la obligación del pago de la renta, no han sido cumplida por los demandados, quienes no allegaron ninguna que permita concluir que cancelaron los cánones pretendidos, además, no se acreditó la existencia de una acreencia por mejoras a cargo de la parte actora.

De igual forma, en el contrato de arrendamiento quedó pactado que las mejoras estaban prohibidas, sin embargo, si los tenedores del bien las llevaban a cabo, estas, debían ser autorizadas por el propietario del inmueble, aun así, no estaban autorizados a descontar su valor de los cánones de arrendamiento.

Recapitulando, la parte demandada aduce, que la falta de pago de la renta se debió al incumplimiento en el pago de las mejoras que efectuaron al bien, no obstante, no aportaron ningún elemento de prueba que le permite al despacho colegir que dichas intervenciones fueron autorizadas por el propietario, y mucho menos, que éste se comprometió a pagar su valor por medio de los cánones de arrendamiento, los cuales debían ser pagados a la sociedad arrendadora, esto es, R.V. Inmobiliaria S.A. Lo anterior, conlleva el fracaso de las excepciones de mérito bajo estudio.

7. Conclusión

En consecuencia, se declararán como no probadas las excepciones planteadas por el extremo demandado, y se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma indicada por el mandamiento de pago, con la condigna condena en costas a la parte demandada (numeral 1º del artículo 365 del CGP).

Por lo expuesto, el Juzgado Ochenta Civil Municipal de Bogotá D.C., hoy 62 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR como no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO. SEGUIR adelante la ejecución por las sumas indicadas en el mandamiento de pago.

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

CUARTO. PRACTICAR la liquidación del crédito, conforme a lo previsto en el artículo 446 del CGP.

QUINTO. CONDENAR en costas del proceso a la parte ejecutada y a favor de la ejecutada. Para lo cual téngase en cuenta como agencias en derecho la suma de \$400.000. Liquídense.

SEXTO. REMITIR el expediente una vez ejecutoriado el presente proveído a los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de esta Capital, en virtud del Acuerdo PSAA13-9984, emitido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese y cúmplase,

Fabián Andrés Romero Rodríguez
Juez

JUZGADO 80 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA hoy JUZGADO 62
de PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
La providencia anterior se notificó por anotación en ESTADO No
95 de fecha junio 16 de 2023

JANNETH RODRÍGUEZ PIÑEROS
Secretaria

Firmado Por:
Fabian Andres Romero Rodriguez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 80
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: **897bf2843b85c32027fd65c337674a3fbf2b1f2cce9c45eb56c494b312cf85d8**

Documento generado en 15/06/2023 08:47:56 AM

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