

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL

*(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá -
Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J)*

Carrera 10 No.14-30, Piso 9, Telefax. 2838645 Edificio Jaramillo Montoya

Email: cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Ref. 110014003082-2019-00538 00

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo previsto en el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P. dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.1.- La señora Irene Moreno Díaz a través de apoderado judicial promovió demanda ejecutiva singular en contra de Yamile Vargas Marin, Angie Lorena Mateus Mogollón y Faustino Reyes Suarez con el fin de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

i). Por \$4´846.432m/cte., correspondiente a cuatro (4) cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2018 a marzo de 2019, cada uno por un valor de \$1´211.608m/cte.

ii). Por \$1´211.607m/cte., correspondiente a la cláusula penal pactada entre las partes por el incumplimiento de la obligación contenida en el contrato base de la acción, penalidad que se reajustó al 50% como consecuencia del cumplimiento de la obligación parcial.

II. TRÁMITE

2.1. Se libró mandamiento ejecutivo el 5 de abril de 2019, acorde con lo solicitado¹.

2.2. El referido auto fue notificado a la demandada Yamile Vargas Marín por aviso (C.G.P. art. 292), quien dentro del término traslado, guardó silencio.

Posteriormente los demandados Angie Lorena Mateus y Faustino Reyes Suarez se tuvieron notificados por conducta concluyente, quienes dentro del término de traslado y a través de apoderado judicial propusieron como excepción la que denomino: “cobro de lo no debido” la cual se soportó en los siguiente.

i) “Cobro de lo no debido”, fundada en que, la demandante en su calidad de demandante está ejerciendo el cobro indebido de unas sumas de dinero no adeudadas por lo demandados, puesto que, en el mes de noviembre de 2018, se efectuó la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Agregó que los cánones de arrendamiento en mora y causados con anterioridad del mes de noviembre de 2018, fueron pagados por los arrendatarios, para lo cual, se afirmó que, se efectuó consignación a la cuenta de depósitos judicial con el número de trazabilidad 926193073.

2.3. De las excepciones de se corrió traslado a la contraparte mediante auto 21 de abril de 2021², quien dentro del término de traslado se opuso a la prosperidad del medio exceptivo, allegando

¹ Folio 11, C.1.

² Folio 77, C.1.

como soporte de su petición, copia del acta de entrega del inmueble arrendado bajo el contrato No. 104867 del 28 de octubre de 2019.

2.4. Por autos del 25 de noviembre de 2021 y 9 de mayo de 2022, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, teniéndose en cuenta las documentales aportadas por ser legales y procedentes, a su vez, se ordenó librar oficio con destino al Conjunto Residencial Valle del Refous a cargo de la parte demandada, no obstante, no se evidenció que, esa parte hubiese gestionado su diligenciamiento, o por lo menos hubiere procurado la obtención de la información requerida, a pesar de la advertencia realizada conforme a lo previsto en el artículo 167 del C.G.P.

Tramitado el proceso en cada una de sus etapas propias y no advirtiéndose causal de nulidad que pueda afectar lo actuado, y estando cumplidos los presupuestos procesales que son requisitos necesarios, es del caso proferir sentencia en los términos del numeral 2º del artículo 278 del C. G. del P., previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la *litis* ostentan capacidad para ser parte, dada su condición de personas naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, que por no haberse saneado haga perentoria su declaratoria, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

La legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con la documental acompañada con la demanda en la medida en que los señores Yamile Vargas Marín, Angie Lorena Mateus Mogollón y Faustino Reyes Suarez, aparecen como obligados del contrato de arrendamiento No. 1048697, puesto que, suscribieron dicho documento en sus calidades de arrendatarios y deudores solidarios, respectivamente. A su vez por la arrendadora Irene Moreno Díaz figura como acreedora.

3.2. NATURALEZA DEL PROCESO EJECUTIVO:

Se ha definido por la doctrina y la jurisprudencia el proceso ejecutivo, como la actividad procesal jurídicamente regulada mediante la cual el acreedor, fundándose en la existencia de un título documental que hace plena prueba contra el deudor, demanda la tutela del órgano jurisdiccional del Estado, a fin de que éste coactivamente le obligue al cumplimiento de una obligación insatisfecha.

Por lo anterior y debido a su naturaleza, el título es presupuesto de la ejecución, del cual debe emerger una obligación a favor del acreedor y a cargo del deudor, es decir apoyarse en un documento que produzca en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura quede acreditada una obligación indiscutible e insatisfecha, porque por las características de este juicio no es dable discutir el derecho reclamado, sino el de obtener su cumplimiento coercitivamente.

De conformidad con lo previsto en el art. 422 del C.G del P. *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones **expresas, claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal*

*de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, **y los demás documentos que señale la ley.** La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184” (Se resalta).*

Presupuestos que para el presente asunto se encontraron cumplidos como quiera que, el documento visible a folios 2 a 4 del expediente, es el contentivo del contrato de arrendamiento No. 1048697 suscritos por los demandados Yamile Vargas Marín, Angie Lorena Mateus Mogollón y Faustino Reyes Suarez, en su calidad de arrendataria y deudores solidarios, respectivamente., y por la demandante Irene Moreno Díaz como arrendadora, el cual cumple los requisitos exigidos en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, cuya autenticidad no fue cuestionada por el extremo ejecutado, por lo que dada la presunción de veracidad se constituye plena prueba de la obligación allí contenida; máxime cuando de éste asunto se desprende la existencia de una obligación expresa de pagar una suma líquida de dinero, correspondiente al capital –cánones de arrendamiento y clausula penal- que debían ser canceladas dentro de los términos allí mencionados, y ante el no pago por parte de los deudores se habilitó al demandante a perseguir su pago a través de la presente acción para lograr su satisfacción.

3.3. CASO CONCRETO

3.3.1. Ahora con el fin de resolver las réplicas formuladas, se impone, en principio, tener en cuenta las previsiones del artículo 1495 del Código Civil el cual define el contrato o convención como: *“un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”.*

En ese sentido, el artículo 1602 del Código Civil prevé que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, disposición normativa que, acompañada con el artículo 1603 Ib., consagra que: *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley, pertenecen a ella”*, lo precedente, acorde con lo previsto en el artículo 8° de la Ley 820 de 2003. (Legislación aplicable a este caso en particular).

Adicional a lo anterior, es importante recordar el alcance del artículo 2003 del Código Civil el cual prevé que: *“cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiere podido hacer cesar el arriendo, o en que, el arriendo hubiera terminado por desahució”*.

Lo anterior quiere decir que, el arrendamiento que termine por culpa del arrendatario, antes del vencimiento del contrato o antes de la notificación de darlo por terminado, cuando el contrato tiene una duración determinada, el Legislador dispuso de forma concreta que, el arrendatario se obliga con el arrendador al pago de la rentas por el tiempo que le falta según su vigencia –salvo disposición en contrario prevista en el contrato celebrado-, o hasta que, por consentimiento mutuo entre los contratantes se tenga por finalizado o por causales legales, debidamente declaradas.

3.3.2. En el caso objeto de estudio respecto del contrato de arrendamiento No. 1048697, en razón a la mora en que se denunció incurrió la arrendataria respecto de los cánones de arrendamiento, se activó el aparato judicial con la presentación de la demanda,

exigiéndose el cobro de: **i)** \$4´846.432m/cte., correspondiente a cuatro (4) cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2018 a marzo de 2019, cada uno por un valor de \$1´211.608m/cte., **ii)** \$1´538.760m/cte., y **iii)** la suma de \$1´211.607m/cte., correspondiente a la cláusula penal pactada entre las partes por el incumplimiento de la obligación contenida en el contrato base de la acción.

A su vez, se desprende del documento aportado como soporte del recaudo ejecutivo que el contrato de arrendamiento fue suscrito por la demandada Yamile Vargas Marín y los deudores solidarios – Angie Lorena Mateus Mogollon y Faustino Reyes Suarez- el día 26 de septiembre de 2017 respecto del apartamento 102 de la Torre 7 de la Calle 150 A No. 101 -20 de la ciudad de Bogotá, cuya fecha de inicio era el 1° de octubre de 2017 y de vencimiento de 30 de septiembre de 2018, es decir, por un término de duración de un (1) año, en donde la arrendataria se comprometió a pagar la suma de \$1´341.000m/cte.

Igualmente se evidenció del clausulado de dicho documento que:

- *Sexta. Vigencia: El término de duración de este contrato es de Doce (12) meses contados a partir del 1 de octubre de 2017.*

- *Séptimo – Prorrogas: Si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prorrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá por prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término indicado en la cláusula anterior, **siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo**, y el arrendatario se avenga a los reajustes autorizados por la ley.*

- “Décimo Primera: Preavisos para la entrega: Las partes se obligan, en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga, subsistiendo durante dichas prorrogas todas la garantías, compromisos y estipulaciones de este contrato”

- *Décimo novena: Abandono del inmueble: En caso de abandono del inmueble, EL ARRENDATARIO faculta expresamente a cualquiera de sus deudores solidarios para que junto con el ARRENDADOR o quien lo represente, acceda al inmueble objeto del presente contrato y reciba la tenencia del mismo, **con el diligenciamiento del ACTA privada, judicial o extrajudicial de ENTREGA, suscrita por aquellos, con anotación clara del estado en que se encuentre, los faltantes al inventario y los conceptos adeudados que quedaran pendientes como consecuencia del abandono e incumplimiento**”.*

El apoderado judicial de los demandados Angie Lorena Mateus y Faustino Reyes Suarez adujo que se está ejerciendo el cobro de unas sumas de dinero que no se causaron, puesto que, en el mes de noviembre de 2018, se efectuó la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Adicionalmente, porque con el depósito judicial No. 926193073, se pagarían las obligaciones causadas con anterioridad del mes de noviembre de 2018.

Del acervo probatorio arrimado al proceso, se evidenció que el extremo pasivo no logró demostrar los fundamentos de hecho en que edificó el medio de defensa propuesto, esto es que, las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento que suscribieron con la demandante, cesaron a partir del 1° de noviembre de 2018, puesto que, dentro de la actuación no se aportó ningún medio de prueba que permitiera inferir la entrega del inmueble por parte del arrendatario o de los deudores solidarios a la arrendadora para dicho periodo o en su defecto él envió oportuno por parte de los

demandados del preaviso de terminación del contrato con destino a la señora Irene Moreno Díaz para la fecha de vencimiento del término inicial de la primera prórroga 1° de octubre de 2018-, por lo cual, no se puede predicar la finalización del contrato de arrendamiento celebrado para esa fecha, en consideración a lo expresamente estipulado por los contratantes en el clausulado de dicho contrato.

En ese sentido, no basta la simple afirmación de los hechos por los demandados, sino que corresponde su demostración por expresa remisión de lo previsto en el artículo 167 del C.G.P., máxime, cuando se observó que incluso el extremo pasivo fue renuente frente al recaudo de la prueba decretada por auto de 9 de mayo de 2022, a pesar de que, esa carga le fue impuesta por el Despacho, so pena de que, su renuencia fuera apreciada como un indicio grave en su conrea.

Adicionalmente, porque se incorporó a la actuación por la parte demandante, prueba documental que permite inferir que la señora Irene Moreno Díaz recuperó la tenencia del inmueble objeto del contrato de arrendamiento hasta el día 28 de octubre de 2019 - por encontrarse desocupado y abandonado- (fl.36), sin que, los demandados hubiesen efectuado ningún reparó, y por lo tanto, se considera que, la terminación del contrato de arrendamiento se debió a causa imputable al arrendatario, siendo entonces aplicable a este caso en particular, la disposición normativa establecida en el artículo 2003 del C.C.

Con fundamento en lo anterior, y atendiendo lo estipulado en las cláusulas del contrato descritas, se despachará adversamente los argumentos esbozados frente al medio exceptivo formulado.

3.3.3. Por otro lado, respecto al segundo argumento, el cual se soportó en que los cánones de arrendamiento en mora y causados

con anterioridad al mes de noviembre de 2018, se encuentran cancelados, porque fueron sufragados mediante el depósito judicial que se realizó y se identificó con el número de trazabilidad No. 926193073 se observa lo siguiente.

Para sacar adelante el anterior argumento, la parte interesada aportó prueba documental del depósito judicial realizado y del comprobante expedido por el Banco Agrario con los cuales se evidenció una consignación realizada por valor de \$3´634.823m/cte., el día 16 de marzo de 2021 para el proceso de la referencia, por concepto de cánones de arrendamiento (fl. 32 y 33, c. 1), misma que adquirió pleno valor probatorio, por cuanto no fue desconocido por la actora al momento de descorrer el traslado de las excepciones.

No obstante, al respecto, debemos precisar que se considera como pago, todo aquel que se hace antes de la presentación de la demanda, ya que los realizados con posterioridad deben ser considerados como abonos a la obligación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1649, 1626 y 1627 y 1653 de la Ley Sustancial.

Con este argumento y teniendo que el depósito judicial al que se hizo referencia en la contestación de la demanda, se consignó el día 16 de marzo de 2021, es decir, con posterioridad a la fecha de la presentación de la demanda -21 de marzo de 2019-, se establece entonces que, el argumento sobre el cual se edificó el medio exceptivo propuesto -cobro de lo no debido-, tampoco tiene vocación de prosperidad y en consecuencia, se negará el medio de defensa que se formuló, en la medida en que, ese pago debe ser teniendo en cuenta, pero en la liquidación del crédito como un abono a la obligación conforme lo establecen las referidas disposiciones normativas.

3.3.4. Como conclusión, de lo hasta aquí expuesto, se tiene que, las excepciones propuestas se encuentran huérfanas de prueba y, en consecuencia, se impone desestimarlas, ordenando seguir adelante con la ejecución, en la forma dispuesta en el auto mandamiento de pago.

IV. DECISION

Por mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** transformado transitoriamente en **JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** (Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J.), administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA Y NO PROBADA la excepción de mérito que formularon los demandados Angie Lorena Mateus y Faustino Reyes Suarez a través de su apoderado judicial y que se denominó “*cobro de lo no debido*”, teniendo en cuenta para ello las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior **ORDENAR** seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el auto mandamiento de pago.

TERCERO. En la forma prevista en el artículo 446 del Código General del Proceso, practíquese la liquidación del crédito, teniendo en cuenta los abonos realizado por la parte demandada y la fecha en que se materializó la recuperación de la tenencia del inmueble objeto del contrato de arrendamiento allegado como base de la acción

CUARTO. ORDENAR el avalúo y remate de los bienes perseguidos y los que con posterioridad se llegue a embargar y secuestrar dentro del presente asunto.

QUINTO. CONDENAR en costas a la parte demandada para lo cual este funcionario como agencias en derecho señala la suma de **\$500.000,00 M/cte.** Liquidense en su oportunidad.

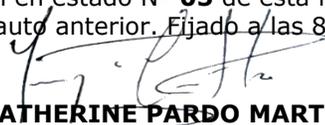
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

an

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ
(3)

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá

Bogotá D.C., el día veinticuatro (24) de enero de 2023
Por anotación en estado N° **05** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.


YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ
Secretaria

Firmado Por:

John Edwin Casadiego Parra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 82

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: **ec33df4af890a890361a45f91370bca2fa27835eccb88409a47521ff1a6cd843**

Documento generado en 23/01/2023 02:40:32 PM

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