

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO OCHENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.**

Bogotá D. C, siete (7) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

RADICACIÓN: 2019-02219-00
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO GARCIA DIAZ
DEMANDADO: CRISTIAN FABIAN PIÑEROS CAMELO Y LUIS
OVIDIO GALLEGO GARCÍA
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

II. OBJETO DE LA DECISIÓN

Superadas las etapas procesales correspondientes, procede el Juzgado a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso **EJECUTIVO** instaurado por **PEDRO ANTONIO GARCIA DIAZ**, contra **CRISTIAN FABIAN PIÑEROS CAMELO Y LUIS OVIDIO GALLEGO GARCÍA**.

III. ANTECEDENTES

3.1 Pretensión y Los hechos

PEDRO ANTONIO GARCIA DIAZ, por conducto de apoderado judicial, demandó a través de la presente acción ejecutiva a **CRISTIAN FABIAN PIÑEROS CAMELO** y **LUIS OVIDIO GALLEGO GARCÍA**, para que previos los

trámites legales, se librara en su contra mandamiento de pago por las sumas indicadas en la demanda.

3.2. Las anteriores peticiones se fundamentan en los supuestos fácticos, que se resumen así:

3.2.1. Los ejecutados Cristian Fabián Piñeros Camelo y Luis Ovidio Gallego García el día 31 de enero de 2018, de manera voluntaria firmaron contrato de arrendamiento con el aquí demandante sobre el inmueble ubicado en la carrera 16 A No. 161 A -51 de esta ciudad, pactándose un canon de arrendamiento mensual de \$825.440,00 M/cte.

3.2.2. Los demandados no manifestaron el deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por lo que se prorrogó, y a partir del mes de marzo de 2019 incurrieron en mora con el pago de la renta.

3.2.3. Los demandados hicieron la entrega del inmueble el 11 de abril de 2019, adeudando la cantidad de \$8.254.000 correspondiente a los meses de abril a diciembre de 2019 y enero de 2020, fecha en que se terminaba el contrato, tampoco cancelaron los servicios públicos hasta el 11 de abril de 2019.

3.2.4. Se citó a conciliación a los aquí ejecutados pero no asistieron, pese a estar notificados, por lo que se dejó en su momento constancia de inasistencia.

3.2.5. Con los documentos aportados con la demanda se corrobora la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de los demandados y a favor del demandante.

IV. LA ACTUACIÓN DE LA INSTANCIA

4.1. Mediante auto de fecha 17 de enero de 2020 se libró mandamiento de pago por las sumas de \$825. 440.00, \$302.662.00, y \$1.650.880.00,

correspondientes al canon del mes de marzo de 2019, saldo del canon de abril de 2019 y la cláusula penal, y se dispuso notificar a los ejecutados en los términos señalados en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

4.2. De esa decisión se notificó personalmente CRISTIAN FABIAN PIÑEROS CAMELO, quien a través de apoderado judicial, formuló las excepciones de mérito que denominó "*Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, Cobro de lo no debido, Inexistencia de Obligaciones Incumplidas, Pago y Buena fe*".

4.3. LUIS OVIDIO GALLEGO GARCÍA se tuvo notificado por aviso y dentro del término legal guardó silencio.

4.4. De los medios exceptivos se dio traslado a la parte demandante, quien dentro del término respectivo se opuso a su prosperidad.

4.5. Atendiendo lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General de Proceso, dado que no existieron pruebas por practicar, corresponde a este despacho proferir sentencia anticipada.

V. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Se satisfacen a plenitud los presupuestos jurídico procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y para comparecer al proceso y ostentar el juzgador la competencia para dirimir el conflicto. Tampoco se observa vicio alguno capaz de engendrar la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

El problema jurídico a resolver se concreta en determinar si debe o no prosperar las excepciones de cumplimiento del contrato de

arrendamiento, cobro de lo no debido, inexistencia de obligaciones incumplidas, pago y buena fe formuladas por la parte pasiva.

El proceso ejecutivo reclama desde su inicio la presencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa, exigible, proveniente del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él, como lo señala el artículo 422 del Código General del Proceso.

En el *sub-examine* con la demanda se aportó contrato de arrendamiento celebrado el 31 de enero de 2018, el cual cumple con las exigencias dispuestas en el artículo 422 del Código General del Proceso, ya que es un acuerdo entre las partes, en el cual se pactó el valor del arriendo, el plazo por el cual se arrendaba el inmueble, las obligaciones de las partes y demás cláusulas que son necesarias y con los requisitos establecidos en el artículo 14 de la ley 820 de 2003.

Ahora bien, notificado el mandamiento de pago a los ejecutados Luis Ovidio Gallego García y Cristian Fabián Piñeros Camelo, este último por intermedio de su apoderado judicial, formuló las excepciones de cumplimiento del contrato de arrendamiento, cobro de lo no debido, inexistencia de obligaciones incumplidas, pago y buena fe, las que fundamentó en que el cobro de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a diciembre de 2019 y enero de 2020, así como los servicios públicos domiciliarios son improcedentes, como quiera que para dicha fecha el contrato de arrendamiento no era exigible por su terminación por mutuo acuerdo de las partes; que los cánones correspondientes al mes de marzo y lo proporcional al mes de abril de 2019, han sido cancelados mediante Depósito Judicial No. 40010007818527 por la suma de \$1.128.102 M/cte, por lo cual, a su entender, esto extingue el vínculo obligatorio que une al ejecutante con los ejecutados frente a la obligación que aquí se persigue; y que no es exigible el cobro de los servicios públicos, toda vez que el contrato de arrendamiento se dio por terminado el 11 de abril de 2019,

razón por la cual no se ha presentado incumplimiento en las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

A) COBRO DE LO NO DEBIDO Y PAGO.

Jurisprudencial y doctrinalmente se ha establecido que la excepción no es otra cosa que una institución creada como mecanismo de defensa de la parte demandada frente a las súplicas o pretensiones del actor, la cual se caracteriza y define por dos aspectos fundamentales, cuales son: a) el derecho que se tiene para alegarla y, b) las pruebas en que esta se soporte.

Las excepciones propuestas, para enervar las súplicas del oponente, deben estar fundamentadas sobre las pruebas oportuna y regularmente aportadas al proceso, pues sobra señalar que de nada sirve estar amparado por un derecho que se supone perfecto, sino se allegan las pruebas que lleven al fallador a la certeza jurídica de que éste ha sido debidamente demostrado mediante el uso de los mecanismos probatorios determinados por la ley.

Así mismo, de conformidad con la preceptiva contenida en el artículo 167 el Código General del Proceso, el ejecutado tiene la obligación procesal de demostrar los hechos sobre los cuales se cimentó la excepción formulada.

Ahora bien, el demandado Cristian Fabián Piñeros Camelo argumentó haber cancelado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo y abril en su proporción de 2019, situación que fue cuestionada por la parte ejecutante, quien, en pronunciamiento frente a las excepciones propuestas, manifestó que dicho pago efectivamente se realizó, pero que el mismo solo se hizo hasta que la parte demandada se enteró del trámite de la demanda.

Para acreditar dicho pago se allegó copia del recibo No. 106261602 de Depósito Judicial a cargo de este Juzgado de fecha 2 de octubre de 2020 por valor de \$1.128.102,00 del Banco Agrario de Colombia.

Así las cosas, se puede establecer que el pago de dichos rubros se generó con posterioridad a la presentación de la demanda, por lo cual no es procedente tener como prospera la excepción de cobro de lo no debido, sin embargo, en el momento oportuno dichos pagos deberán tenerse como abono a la obligación.

Se precisa finalmente que el mandamiento de pago no se libró por los cánones de los meses de mayo a diciembre de 2019 y enero de 2020 ni por servicios públicos, por lo que no puede considerarse la existencia de un cobro de lo no debido.

B) CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO E INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES INCUMPLIDAS.

Para el caso concreto la Ley 820 de 2003 regula lo concerniente al contrato de arrendamiento de vivienda Urbana y así lo define: *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”*. En él se distinguen dos personas. Una de ellas, el arrendador, quien es la persona que entrega el uso y goce de él bien raíz. La otra parte es el arrendatario, quien se obliga a pagar por el uso del inmueble.

Entonces si son las partes quienes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad privada, acuerdan la forma del cumplimiento, deben tener en cuenta lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, el cual prescribe 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”*. Esto significa que el legislador delega en la autonomía de la voluntad privada la potestad ordenadora de las

relaciones jurídicas entre particulares, y por tal razón, lo que las partes pacten adquiere carácter obligatorio, siempre y cuando se ajuste a los preceptos legales.

En el caso materia de examen, se advierte la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre las partes, y que, por tal razón, lo allí estipulado adquiere un carácter obligatorio para ellas.

Bajo este análisis es razonable establecer que, los aquí ejecutados incumplieron el contrato base de ejecución, teniendo en cuenta que, según lo pactado en la cláusula segunda denominada Canon de Arrendamiento, se estipuló que *“el arrendatario pagará anticipadamente al propietario o a su orden, en la cuenta de ahorros número 244-318570-02 de BANCOLOMBIA a nombre de PEDRO ANTONIO GARCIA DIAZ, entre los días 1 y 5 de cada mes, Cada 12 meses de ejecución del contrato...”*. Es así como se establece que, el pago por valor de \$1.128.102, oo correspondiente a los meses de marzo y el proporcional de abril (1 al 11) del año 2019, se realizó de forma extemporánea, lo que ocasiona les sea imputable la sanción por incumplimiento estipulada en la cláusula Décimo Séptima del contrato.

C) BUENA FE.

Por último, frente a lo indicado por la pasiva, en cuanto a la *“Buena fe”* con que actuó la parte pasiva, debe señalarse que la buena fe se presume e impera sobre la mala, y quien alegue lo contrario tiene a su cargo el deber de probarlo.

Adviértase que en manera alguna se aportaron elementos probatorios de los que se pueda colegir una actuación dolosa o mal intencionada de las partes, en lo que respecta al contrato o su cumplimiento.

Por lo anterior, se declarará no probadas las excepciones de cumplimiento del contrato de arrendamiento, cobro de lo no debido, inexistencia de obligaciones incumplidas, pago y buena fe.

DECISIÓN

Atendiendo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C., transitoriamente Juzgado Sesenta 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 no probadas las excepciones de mérito formuladas por el demandado Cristian Fabián Piñeros Camelo, a través de apoderado judicial, denominadas *cumplimiento del contrato de arrendamiento, cobro de lo no debido, inexistencia de obligaciones incumplidas, pago y buena fe*, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en favor de **PEDRO ANTONIO GARCIA DIAZ**, contra **CRISTIAN FABIAN PIÑEROS CAMELO Y LUIS OVIDIO GALLEGO GARCÍA** en los términos dispuestos en el mandamiento de pago.

TERCERO: DISPONER el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

CUARTO: ORDENAR se practique la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del CGP, sin que la tasa de interés exceda la máxima legal permitida., teniendo en cuenta el abono hecho a la acreencia por \$1.128.102, correspondiente a lo exigido en los numerales 1 y 2 del auto de apremio.

Ejecutivo 2019-02219

QUINTO: ORDENAR la entrega a la parte actora de los depósitos judiciales constituidos en el presente asunto hasta la suma de \$1.128.102 correspondiente a pago de cánones de arrendamiento. Líbrese el título judicial correspondiente y remítase a la parte actora para su cobro en el Banco Agrario de Colombia.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Inclúyase la suma de Doscientos mil pesos (\$200.000) por concepto de agencias en derecho. Líquidense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO

JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La sentencia anterior es notificada por anotación en estado No. 069 de hoy 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO

C.M



Firmado Por:
Natalia Andrea Guarín Acevedo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 086
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: **cb7d7807ab0c5c5e285288cb253c155fb9faad8f93ea98cc8dbb4d72ac796a06**

Documento generado en 07/09/2022 12:27:58 PM

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