

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, catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

RADICACIÓN: 2022-00281-00
DEMANDANTE: ORIGINN S.A.S.
DEMANDADO: NAZLY ESPERANZA DEL SOCORRO VALENCIA
VALENCIA Y AGUSTÍN FRANCO CORTÉS
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

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 **ORIGINN S.A.S**, contra **NAZLY ESPERANZA DEL SOCORRO VALENCIA VALENCIA y AGUSTÍN FRANCO CORTÉS**.

ANTECEDENTES

1. ORIGINN S.A.S, por conducto de su representante legal, demandó a través de la presente acción ejecutiva a **NAZLY ESPERANZA DEL SOCORRO VALENCIA VALENCIA y AGUSTÍN FRANCO CORTÉS**, para que previos los trámites legales, se librara mandamiento de pago por las sumas indicadas en la demanda.

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

2.1. Los ejecutados **NAZLY ESPERANZA DEL SOCORRO VALENCIA y AGUSTÍN FRANCO CORTÉS** y la sociedad **ORIGINN S.A.S**, de manera voluntaria firmaron contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 47 A No. 96-41 garajes 58 y 59 oficina 204 de esta ciudad, de propiedad de los demandados.

2.2. El 21 de diciembre de 2018, en virtud de la cláusula trigésima cuarta del contrato mencionado, la demandante realizó depósito en efectivo por la suma de \$11.455.500,00, conforme se observa en la constancia de pago allegada.

2.3. El 13 de diciembre de 2019 se suscribió OTROSI por medio del cual se modificó el contrato principal, y se pactó la prórroga del plazo por doce meses más al término inicialmente pactado, es decir, se amplió desde el 16 de diciembre de 2019 al 15 de diciembre de 2020.

2.4. En mismo documento los pagos se pactaron desde el 16 de diciembre de 2019 para ser cancelados trimestralmente en forma anticipada por un valor de \$4.130.853 por canon mensual y \$395.100 por concepto de administración.

2.5. Que, a partir del mes de julio de 2020, los arrendadores realizaron de manera voluntaria un descuento del 12% sobre el valor del canon mensual.

2.6. Que el valor del canon mensual desde el mes de julio de 2020 fue de \$3.635.151 y de manera proporcional el mes de diciembre de 2020, como quiera que el contrato se terminaba el 15 de diciembre de 2020.

2.7. El 9 de septiembre de 2020 se remitió a los arrendadores carta de terminación del contrato, cumpliendo así con el preaviso pactado.

2.8. El 15 de septiembre de 2020 los ejecutados replicaron a la voluntad de terminar el contrato "Agradecemos el cumplimiento de su empresa, durante el tiempo que han sido nuestros arrendatarios y conforme a lo establecido en el contrato, aceptamos su decisión de no continuar el contrato de arriendo de la oficina 204. No obstante, y sin conocer las causas de su retiro, y en el evento que decidiera continuar con el contrato de arriendo, le proponemos no aumentar el canon de arriendo para el próximo año 2021".

2.9. El 9 de diciembre de 2020 la ejecutada Nazly, por medio de correo electrónico, remitió a la sociedad demandante el paz y salvo para presentar a la Administración del Edificio Business Point, a fin de realizar el trasteo el 11 de diciembre de 2020.

2.10. La administradora de la copropiedad edificio Business Point informó que se debía dejar un depósito de \$400.000.00, mismo que sería devuelto una vez terminada la mudanza, dicho depósito se realizó y en su momento se devolvió por parte de la prenombrada copropiedad.

2.11. El 21 de diciembre de 2020 la ejecutante envió correo electrónico y WhatsApp a la arrendadora Nazly Valencia, a fin de hacer la entrega de la oficina.

2.12. El 22 de diciembre de 2020 se solicitó la devolución del depósito en garantía al arrendador Augusto Franco mediante correo electrónico.

2.13. El 28 de diciembre de 2020 la demandada Nazly Valencia mediante correo electrónico informa a la sociedad demandante que puede recibir la oficina el miércoles 6 de enero de 2021, pidiendo los certificados a fin de hacer la devolución del depósito.

2.14. El 31 de diciembre de 2020 la ejecutante remitió correo electrónico con los certificados solicitados, manifestando estar atento a la entrega y pidiendo se confirmará la devolución del depósito en garantía por la suma de \$11.455.500.

2.15. El 5 de enero de 2021 la ejecutada Nazly a través de su correo nazly/valenciav@gmail.com manifestó a ORIGINN SAS que *“Estaba previsto que Mañana a las 2:30 p.m. atenderíamos la entrega de la Oficina 204. Sin embargo, dadas las medidas de la Alcaldía de confinamiento para la zona de Suba, no es posible desplazarnos a la oficina. Debemos reprogramar la entrega para el martes 19 de enero de 2021 a las 2:30 pm. Favor llevar los recibos de pago de los servicios y el inventario original del contrato.”*

2.16. El 19 de enero de 2021 se hizo la entrega real y material del Inmueble, en este día los arrendadores no manifestaron ninguna novedad frente al inmueble, y al contrario expresaron su acuerdo frente al recibimiento del Inmueble. Es así como, ese día se firmó el acta de liquidación bilateral del Contrato de arrendamiento de la Oficina 204, circunstancia que se presentó desde el 15 de diciembre de 2020, es decir, se declaró a paz y salvo por todos los conceptos que fueron adquiridos a través del contrato de arrendamiento. Así mismo, se dejó acta de entrega del bien inmueble.

2.17. El 27 de enero de 2021, la ejecutada Nazly Valencia remitió derecho de petición vía correo electrónico con destino a la sociedad ejecutante, en el cual expresó *“Acorde con lo conversado con ud. El día de ayer 26 de enero de 2021, adjunto la comunicación sobre el tema mencionado queremos manifestarle nuestra intención de llegar a un acuerdo sobre el tema debido a las circunstancias extraordinarias generadas por la Pandemia del COVID-19, externas a nuestra voluntad y que han comprometido nuestros ingresos sin necesidad de acudir a instancias legales. Esperamos su respuesta y comprensión al respecto.”*.

2.18. El 12 de febrero de 2021 se realiza respuesta a la petición formulada, en la cual se indicó que *“el dinero que entregamos como depósito a ustedes como arrendadores, se hizo de buena fe, dinero que pertenece a ORIGINN SAS y del cual ustedes no pueden disponer a su libre albedrío, por cuanto dimos cabal cumplimiento al contrato que se suscribió, pagando los cánones de arrendamiento conforme lo acordado, la administración, se dio buen uso al inmueble, cumplimos con el preaviso, y en general con todas las obligaciones como arrendatario. Actualmente necesitamos el dinero por el valor total que les fue entregado, es decir ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$11.455.500) La situación económica generada por la Pandemia COVID-19 ha*

tocado a todas las familias y a las empresas. No obstante, es una obligación de ustedes como arrendadores devolver ese dinero en su totalidad, y que reitero ya se encuentra".

2.19. El 2 de marzo de 2021 la demandada Nalzy Esperanza envió documento en el cual manifestó haber realizado a la cuenta de la sociedad demandada la devolución del depósito de garantías, el cual fue parcial por la suma de \$5.430.262, avizorando que hicieron descuentos relacionados por un valor de \$6.025.238,00.

2.20. El 11 de marzo de 2021, la sociedad demandante requirió a los ejecutandos indicando que *"Como arrendadores no les compete legalmente retener dineros, conducta que denota un abuso del derecho, por cuanto no se adeuda dinero alguno por la empresa. Con esta conducta arbitraria se está perjudicando el patrimonio de ORIGINN SAS, bajo sustentos ilegales y/o excusas para no hacer la devolución del faltante para completar la cuantía del depósito entregado, por el valor de SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$6.025.238). Sea del caso precisar que nunca los arrendadores manifestaron incumplimiento alguno por ORIGINN SAS, es así como en el derecho de petición que remitieron a través de correo electrónico en fecha 27/01/2021 manifestaron fue la solicitud de que se otorgara un descuento sobre el valor de la Garantía (entregada por ORIGINN SAS por un valor de \$11.455.500) y que se les concediera un plazo de dos cuotas para el reintegro del saldo hasta que arrendaran el respectivo inmueble..."* entre otras.

2.21. El 16 de marzo de 2021 la demandada Nazly contestó al requerimiento elevado por la ejecutante que no se tiene fecha de entrega clara ni aviso de la mudanza, razón por la cual afirma que se deriva el descuento realizado.

2.22. El 18 de marzo de 2021, nuevamente la sociedad ejecutante replica lo manifestado por la demandada.

2.23. El 24 de marzo de 2021 se solicita al arrendador a través de correo electrónico nuevamente la devolución de la totalidad del depósito entregado.

2.24. El 22 de abril de 2021 se sostuvo una reunión virtual entre las partes donde se propuso que los aquí ejecutados pagarían \$2.000.000.00, a favor de ORIGINN S.A.S. y que esta última se debía encargar de retirar películas de los vidrios de la oficina. A lo que no se accedió como quiera que la oficina fue entregada cumpliendo con lo pactado, por lo cual se exigía la devolución total de \$6.025.238 sin más dilaciones.

2.25. Que con los documentos base de la ejecución, se puede corroborar la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de los demandados.

LA ACTUACIÓN DE LA INSTANCIA

3. Por encontrar que la demanda reunía los requisitos legales, mediante auto de fecha 9 de marzo de 2022 se libró mandamiento de pago y se ordenó notificar a los ejecutados.

3.1. De esa decisión se notificaron los demandados el 23 de junio de 2022, a través de apoderada judicial, quien formuló la excepción que denominó "PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN".

3.2. En el traslado de la excepción propuesta, se opuso la parte actora.

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

CONSIDERACIONES

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 la excepción de “PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN”.

Sobre el pago memórese que es un modo de extinguir las obligaciones según lo prescrito en el artículo 1625 del Código Civil, ya sea total o parcial, teniendo en cuenta, por demás, que “(...) el pago efectivo es la prestación de lo que se debe (...)” (art.1626 C.C.).

En consonancia de lo anterior, el artículo 1757 de la citada codificación dispone que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que lo alega, por ende, en el presente asunto, le corresponde a la parte demandada demostrar que, efectivamente, realizó el pago total que adujo y, en virtud de esa carga, aportar los elementos de convicción al proceso que permitan tener certeza acerca de la ocurrencia de dicho acto.

En ese sentido, para acreditar la existencia de la deuda no le incumbe al acreedor probar que el deudor no pagó, toda vez que los hechos con negación indefinida no son susceptibles de “prueba”, bástele al mercedor de una contraprestación insatisfecha afirmar que no se le ha cancelado su crédito o la suma que se le adeuda para que haya de presumirse verdadero tal hecho, hasta tanto el deudor no presente la prueba del hecho afirmativo del pago.

Lo anterior, quiere decir que la carga de la prueba la tiene el demandado, quien debe probar que si cumplió. De tal suerte que, si el demandado demuestra al tenor de lo reglado en el artículo 167 del C. G. del P. que canceló el valor ejecutado conforme lo convenido, nuevamente, se invierte la carga probatoria, dejando sin fundamento jurídico la negación inicial de no pago de la demandante, correspondiéndole a ésta, conforme lo reglado en el citado canon procesal, probar que dicho pago no es cierto, o si se quiere, que nunca

existió o se aplicó a otra obligación debida. Lo anterior, por cuanto a nadie le es dado que su sola afirmación sea constitutiva de plena prueba.

En el asunto sometido a estudio, es punto pacífico de las partes que la obligación se deriva de la exigencia de la devolución del valor monetario entregado por la demandante a los demandados como depósito de garantía y que fue pactado en la cláusula trigésima cuarta del contrato de arrendamiento No. 02-BP2017 y su otrosí por un valor de \$11.455.500,00, así mismo es claro que sobre dicho rubro existió un pago parcial por valor de \$5.430.262,00, hecho que fue aceptado por las partes, razón de ello es que en el asunto no se persigue la ejecución total del valor del depósito, si no su excedente por valor de \$6.025.238.

Ahora bien, en cuanto al pago del saldo por \$6.025.238, se advierte que la parte ejecutada no lo acreditó, y aún cuando alegó que esa acreencia fue compensada por la entrega tardía del inmueble, lo que generó el cobro adicional de un canon de arrendamiento por valor de \$4.543.938 comprendido del 16 de diciembre de 2020 al 19 de enero de 2021, un cobro adicional por concepto de administración comprendido del 16 de diciembre de 2020 al 19 de enero de 2021 por valor de \$522.500 y otro cobro por el valor de \$958.800 por concepto de ajuste al valor de la administración (\$79.900 mes, en virtud de lo previsto en el párrafo Segundo de la Cláusula Quinta del contrato de la referencia), esto sumando un total de \$6.025.238, lo cierto es que tal y como se observa con los soportes y pruebas adjuntas al expediente, la dilación en la entrega del inmueble fue generada por los ejecutados, ya que se evidencia que la sociedad demandante tuvo la disposición de entregar y cumplir a cabalidad con lo pactado en el contrato de arrendamiento, siendo los demandados quienes aplazaban y demoraban la fecha para el recibo del predio, por lo cual no es dable que dicha suma de dinero deba ser compensada a la obligación aquí pretendida, aun mas cuando, de común acuerdo, las partes firmaron el documento de liquidación de contrato de arrendamiento, en el cual dieron por terminado el vínculo contractual

y manifestaron el cumplimiento íntegro de las obligaciones que de aquél se derivaron.

Bajo este análisis es razonable establecer que, el pago del valor exigido en la acción ejecutiva que aquí se tramita no se probó ni demostró por parte del extremo pasivo.

Por lo anterior, se declarará no probada la excepción de pago total de la obligación, y se ordenará seguir adelante la ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

VI. 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 probada la excepción de mérito formulada por el extremo demandado denominada “*PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN*”, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en favor de **ORIGINN S.A.S.**, contra **NAZLY ESPERANZA DEL SOCORRO VALENCIA VALENCIA y AGUSTÍN FRANCO CORTÉS**, 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.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Inclúyase la suma de \$400.000 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. 071 de hoy 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022.
La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO



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: **2ded32f8a7499ca1bfba27edd7339093b5f12343ac8ad3a939c6f9ea989afcd**

Documento generado en 14/09/2022 01:31:58 PM

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