

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO OCHENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ

Bogotá D.C., veinticinco de agosto de dos mil veintitrés

Proceso ejecutivo 2021-00996 (seguido a continuación del proceso de restitución)

Demandante: Carlos Edgar Camargo Fonseca.

Demandados: Héctor Alirio Sosa Forero y Karen Paola González Bermúdez.

Procede el despacho a proferir sentencia de única instancia, dentro del asunto de la referencia, previo compendio de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. El señor Carlos Edgar Camargo Fonseca, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva en contra de Héctor Alirio Sosa Forero y Karen Paola González Bermúdez, con el fin de obtener el recaudo de las rentas que los arrendatarios no pagaron respecto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 23 de febrero de 2021, negocio por medio del cual se entregó la tenencia del apartamento 401, torre 4, ubicado en la carrera 81B No. 19B-80 de la ciudad de Bogotá, predio ubicado en el Conjunto Residencial Portal de Modelia Dos.

Así, se pretendió el pago coercitivo de las siguientes sumas de dinero: (i) \$383.400 por el saldo de la renta causada del mes de junio de 2021; (ii) \$9'505.800 por concepto de seis cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo de 2022 a agosto de 2022, cada uno por valor de \$1.584.300; (iii) \$475.290 por 9 días de arrendamiento generados para el mes de septiembre de 2022; (iv) \$56.950 por servicio de gas; (v) \$108.310 por servicio público de aseo; (vi) \$44.250 por servicio público de aseo de acueducto; y (vii) el pago de la cláusula penal.

2. Como fundamento de las pretensiones, señaló que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento de un apartamento para vivienda urbana, donde el ejecutado Héctor Alirio Sosa Forero obró como arrendatario y Karen Paola González

Bermúdez como deudora solidaria; que el fundo fue entregado al ejecutado el 23 de febrero de 2021, empezando con el pago de la renta a partir del 1 de marzo de 2021. Señaló que la renta se pactó en la cifra de \$1.500.000 mensuales, pagaderos en los primeros 5 días del mes y de forma adelantada, con un incremento anual igual al valor del Ipc del año inmediatamente anterior.

Que los demandados incurrieron en mora con el pago del arriendo, así: un saldo para el mes de junio de 2021, como por la renta completa de los meses comprendidos entre marzo de 2022 y agosto de 2022, más un saldo de 9 días para la mensualidad de septiembre de 2022 -data en la que se retornó el apartamento al arrendador-. Agregó que quedó pendiente la satisfacción de 3 servicios públicos domiciliarios – gas, aseo y acueducto-.

Por último, manifestó que las partes en audiencia de conciliación adelantada el 31 de agosto de 2022, acordaron que para efectos de la adeudado se sometían al proceso ejecutivo.

3. Los ejecutados propusieron las excepciones previas que denominaron pago total de la obligación correspondiente al monto diferencial de \$383.400, como la defensa nominada inexistencia de la ‘cualidad’ de arrendador y arrendatarios. A su vez, contestaron la demanda ejecutiva, pero sin proponer taxativamente algún tipo de excepción, pese a que del contenido del escrito de oposición sí se evidencia un confrontamiento al mandamiento de pago emitido en su contra.

Así, afirmaron, como soporte a la defensa, que: el pago de la renta para el mes de junio de 2021 se sufragó de manera completa, en tanto que se canceló una cifra de \$1.116.800, más un importe de \$383.400 que se descontó de lo que el arrendatario tuvo que pagar para el montaje de una estufa, circunstancia que *‘el arrendador autorizó verbalmente’*. De otro lado, manifestaron que no adeudan los cánones de marzo de 2022 a 9 de septiembre de 2002, como tampoco los valores por servicios públicos del inmueble, toda vez que desde el mes de noviembre de 2021 anunciaron por correo electrónico, dirigido al arrendador-ejecutante, su voluntad de no renovar el contrato de tenencia, de allí que, en su sentir, el negoció culminó el 28 de febrero de 2022, lo que, de contera, hace inviable el pago de la cláusula penal.

4. Atendiendo a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 373 del Cgp, agotada la audiencia de instrucción y juzgamiento prevista en dicha norma, se determinó que la sentencia se proferiría por escrito.

CONSIDERACIONES

1. La vía ejecutiva singular intentada ha resultado procedente, en tanto que el extremo demandante exhibió como documento que funda su pretensión un título ejecutivo contractual -negocio de arrendamiento de vivienda urbana-, que en los términos del artículo 422 del Cgp, como de la Ley 820 de 2003, constituye plena prueba contra los deudores y brinda a este despacho, de entrada, la certeza suficiente sobre la veracidad de los hechos a que ellos se refieren y la existencia de una obligación clara, expresa y exigible. Por demás, nótese que los ejecutados no cuestionaron sobre la falta de configuración de los requisitos formales del documento coercitivo, en los términos previstos en el artículo 430 del Cgp.

No obstante, lo cierto es que la certeza en mención puede verse reducida por la formulación de excepciones de mérito que hicieren los ejecutados, que le apuntan a dejar sin fundamento el título sobre el que descansa la obligación allí contenida. El cuestionamiento del título ejecutivo o de la obligación que comprende, genera por ende, que la pretensión que inicialmente había sido cierta pierda tal calidad y se vuelva dudosa¹.

Bajo tales parámetros, se sigue que el proceso ejecutivo parte de la presencia de documentos que previo al juicio dan cuenta de obligaciones claras, expresas y exigibles que no han sido satisfechas, situación que le impone a quien alega el pago, o cualquier otro tipo de defensa, la carga de probar en contrario frente al mérito coercitivo de los títulos. Así pues, es claro que la carga demostrativa, por lo general, recae en quien presenta unos hechos para su comprobación, que para el caso *sub judice* no es otro que los ejecutados Héctor Alirio Sosa Forero y Karen Paola González Bermúdez.

2. Así las cosas, le corresponde al despacho decidir sobre la procedencia de las excepciones de mérito. Al respecto, como se mencionó en los antecedentes, los ejecutados no denominaron expresamente en el escrito de contestación algún tipo de defensa, como que si lo hicieron en el planteamiento de las dilatorias. No obstante, y como lo eminentemente procedimental debe ceder ante lo sustancial, a lo que se suma que de la lectura del escrito digital de oposición se vislumbra un planteamiento en contra de la continuación de la ejecución, es necesario que el juzgado provea y se pronuncie sobre los alegatos esbozados por los demandados.

¹ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de Derecho Procesal, Tomo IV, quinta edición. Bogotá: Editorial Temis Ibíd., pág. 75.

3. En primer lugar, expusieron que no deben ningún saldo de la renta que se causó en el mes de junio de 2021, habida cuenta que la cifra a pagar por \$1.500.000 está comprendida en un pago monetario por 1.116.800 (que no se discute ya que no fue objeto de la orden de apremio), más un importe de \$383.400 que se descontó de lo que el arrendatario tuvo que pagar para el montaje de una estufa y otros desperfectos existentes en el inmueble otorgado en tenencia, para lo cual allegaron unos documentos que dan cuenta de pagos a terceros por dicho valor, como el cruce de correos electrónicos entre las partes.

Para dar respuesta, se recuerda que el bien arrendado debe entregarse en estado de funcionamiento, de ser útil para la primordial función que motivó el contrato, razón por la que el arrendador debe asumir las mejoras o reparaciones que se requieran para que el arrendatario pueda gozar del predio en los términos estipulados; no obstante, en contrapartida, le corresponde al arrendatario ser especialmente cuidadoso en la verificación de la idoneidad del bien, pues si recibe sin objeción se presume que la cosa, tal como existe para el momento de la entrega, es apta para el fin buscado, es decir, que se ha recibido en buen estado.

Ahora bien, el deber de conservación que recae en el arrendador, tiene relación con el estado de entrega y la finalidad práctica del objeto arrendado, razón por la cual, en concordancia con la ley, el acá demandante estaba compelido a efectuar las reparaciones necesarias y estructurales, que debían surtirse con el objetivo de evitar que la cosa se destruya o que no sirva para el fin previsto por las partes, con la advertencia, que si tales arreglos los asume el arrendatario, porque habiéndole comunicado al locador no tomó las medidas pertinentes para evitar la destrucción de la cosa, tiene derecho a que se le reembolse lo pagado a menos que los daños se hayan causado por su culpa -el artículo 1993 del Código Civil-. También es pertinente recordar que si la cosa se deteriora en sus elementos estructurales por el simple y natural uso y goce, los gastos corren por cuenta del arrendador; si, por el contrario, el deterioro recae sobre aspectos que se consideran locativos, los costos los debe asumir el arrendatario.

3.1. En el presente caso, como se dijo, los demandados alegaron que por autorización verbal del arrendador, descontaron la cantidad de \$383.400 de la renta de junio de 2021, en específico para instalar la estufa nueva y empotrar el tendedero -insumos suministrados por Carlos Edgar Camargo Fonseca-, como para el arreglo del calentador a gas y la solución de una humedad, tal como lo narró el ejecutado

Héctor Alirio Sosa Forero en el interrogatorio de parte. Ahora, en el contrato el arrendatario declaró recibir el inmueble '*en buen estado de servicio y presentación*'². Dicha aceptación del predio bajo la conformidad sobre el estado de servir, deja de presente que no es posible formular reproche sobre la inicial condición física de servicio y estado del inmueble, de su utilidad e idoneidad concordante con lo pactado.

Sin embargo, se recuerda que el artículo 1985 del CC., establece una obligación de conservación de la cosa en cabeza del arrendador, por la que le impone realizar, mientras perdure el convenio "*todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario*", extendiendo la ley este débito a las reparaciones locativas "*si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada*". Así, entonces, por disposición legal las reparaciones necesarias no locativas, que son indispensables para el mantenimiento y conservación del inmueble, corren por cuenta del arrendador, mientras que las meramente locativas, surgidas del uso normal, referidas a la presentación del fundo están a cargo del arrendatario.

Así mismo, la ley dispone que si el arrendador no realiza las reparaciones necesarias y, por ello, las ejecuta el arrendatario, este tiene derecho al reembolso de lo pagado siempre que concurran las siguientes condiciones: que en el contrato no se haya convenido que esas obras corran por su cuenta; que los daños no se hayan generado por su culpa; que se le hubieren informado, con antelación, al arrendador para que las asumiera, salvo que la urgencia con que debían realizarse exigieran un inmediato actuar.

3.2. Dicho lo anterior, en el negocio *sub judice* las partes acordaron que el arrendatario no podía realizar ningún tipo de mejora al inmueble, salvo que contara con un permiso escrito del arrendador '*excepto las reparaciones locativas que corren a su cargo*' -del arrendatario-. Y '*las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por EL(LOS) ARRENDATARIO(S) al inmueble, serán por cuenta de este y de cualquier forma aquellas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó*' -cláusula décima séptima-.

Pues bien, aunque no se desconoce que la parte demandada en verdad procedió con la instalación de la cocina, para lo que fue necesario cortar el mármol donde iba

² Página 10 del archivo 001 del expediente digital.

empotrada dado que la nueva estufa era más grade que la que se reemplazó, como que instaló el nuevo tendedero y arregló el calentador, circunstancias que no fueron objeto de reparo por el arrendador, máxime que en la diligencia de entrega que se adelantó el 9 de septiembre de 2022 se pudo apreciar la conformidad del ejecutante con tales aspectos, lo cierto es que, si eventualmente fueron reparaciones o modificaciones que tenían el carácter de locativas, conforme a la ley y al contrato tales rubros corrían por cuenta de Héctor Alirio Sosa Forero, de allí que no estaba facultado para hacer el descuento con cargo a la renta.

De otro lado, para los arreglos no locativos, esto es, de la estructura de la edificación o los necesarios para el uso del apartamento, el arrendatario debía contar con autorización por escrito del arrendador; es decir, las partes constituyeron una prueba *ad substantiam actus* para que el demandado pudiera efectuar modificaciones al predio, acuerdo que no se opone a la ley. Por tal motivo, no era suficiente contar con una autorización verbal, como se adujo en la contestación de la demanda, sino que los contratantes bajo su autonomía negocial pactaron que dicho aval fuera por escrito. Ante todo, la parte ejecutada no probó que la autorización consensual hubiera sido conferida por el demandante, puesto que el propio dicho de las partes, sin sustento probatorio que lo corrobore es insuficiente para demostrar las situaciones fácticas en que basan sus posturas, hecho que tampoco se puede extraer del cruce de correos electrónicos entre las partes en los meses de marzo y mayo de 2021.

3.3. Pero es que, además, el juzgado considera que en el proceso no se logró determinar si los arreglos que realizó la parte ejecutada tienen el carácter de reparaciones necesarias, estructurales o locativas, para establecer que extremo de la relación contractual estaba obligado al pago, y así verificar si se podía ejecutar el acto de descontar rubros de la renta. En efecto, nótese que ni el juez, tampoco las partes ni sus apoderados, son expertos en todas las áreas del conocimiento, por lo que en determinados aspectos técnicos que le competen a determinada ciencia del arte, es necesaria la intervención de personas con específicos conocimientos en el área, de suerte que la parte ejecutada debió valerse ya sea de un concepto técnico o de un dictamen pericial, pero ninguna de esas pruebas postuló ni adosó al expediente digital. En tales parámetros, no se probó, cuando era carga del extremo ejecutado, el supuesto de hecho en que fundó su argumentación, por lo que no podía, motu proprio, descontar e imputar los aducidos pagos con cargo al valor de canon de arrendamiento del mes de junio de 2021.

Lo que quiere significar el despacho, es que en el proceso no se cuenta con elementos de prueba con la contundencia necesaria para que se pueda verificar, vía excepción en el curso de un proceso ejecutivo, si la parte demandada estaba facultada para retener el pago de los cánones de arrendamiento en razón de la realización de adecuaciones que estaban a cargo del arrendador. Sin embargo, lo expuesto no significa que el ejecutado se encuentre impedido para que acuda vía pretensión a exteriorizar el alegato acá propuesto, donde tendrá la oportunidad de probar si en verdad hay lugar a la devolución de dineros por parte de la contraparte.

4. Superado lo anterior, este estrado se pronuncia sobre la otra defensa, esto es, la consideración de los ejecutados en la que adujeron que el negocio de tenencia finalizó el 28 de febrero de 2022, en razón de haber informado con la debida antelación que su voluntad era no renovar el negocio, enviando la respectiva comunicación de desahucio, con lo cual consideran que no hay lugar al pago de ninguna contraprestación derivada del contrato y sucedida con posterioridad a dicha fecha.

La solución a tal planteamiento debe solucionarse, en primer término, con las disposiciones de la Ley 820 de 2003, por tratarse del arrendamiento de un inmueble destinado para vivienda urbana, como que los extremos de la relación negocial expresamente acordaron que esa sería la norma sustancial que regularía la convención -cláusula segunda-.

Al respecto, se tiene que de conformidad con dicha reglamentación, el arrendatario por voluntad propia tiene la facultad de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha del vencimiento final o de sus prórrogas, para lo que deberá dirigir al arrendador un llamado preaviso con una antelación no menor a tres meses a la fecha de vencimiento por medio del '*servicio postal autorizado*'. Ahora, de no mediar el referido aviso previo, el contrato se entenderá renovando automáticamente por un término al inicialmente pactado. (numeral 5, artículo 24 Ley 820/03)

4.1. En el *sub lite* se presentó una situación que resulta del todo particular, puesto que, de un lado, está probado que el arrendatario remitió al correo electrónico cedgarf@hotmail.com³ el llamado preaviso el 15 de noviembre de 2022, con los tres

³ Dirección electrónica informada por el arrendador en el contrato de tenencia, y en la cual se autorizó como sitio digital para recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales. (paginas 12 y 13 del archivo 001 del expediente digital)

meses de antelación al vencimiento inicial del contrato que se había convenido para el 28 de febrero de 2022, acto en el que comunicó a su co-contratante que:

*“Teniendo en cuenta los constantes incumplimientos presentados por usted a la firma del contrato de arrendamiento celebrado entre los dos y que ya es tema tratado legalmente. Me permito anexar la carta de terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la **CRA 81 B # 19B - 80 BLOQUE. 4 APTO. 201, CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MODELIA II.** Este inmueble será entregado el próximo 28 de febrero de 2022.”⁴*

Pero, de otro lado, la entrega física del inmueble a Carlos Edgar Camargo Fonseca solo se verificó hasta el 9 de septiembre de 2022, en razón del acuerdo conciliatorio al que llegaron las partes para dar por terminado el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, fecha en la que el arrendador pudo disponer del apartamento, data en la que le fueron devueltas las llaves con el predio totalmente desocupado.

Así, se debe dilucidar el siguiente problema jurídico: ¿pese a que el arrendatario hizo uso de la prerrogativa de finalización del contrato derivado de la no renovación, debe pagar las rentas causadas hasta la devolución efectiva del predio al arrendador?. La respuesta a dicho planteamiento es positiva, por las siguientes razones:

La parte demandada aseveró que desocupó el inmueble el 28 de febrero de 2022 y que mantuvo las llaves a disposición del arrendatario, quien, según su dicho, se abstuvo de recibir el predio. No obstante, de ser ciertos esos hechos -desidia del arrendador en la recepción del inmueble-, de lo cual no obra prueba contundente en el proceso más allá de las afirmaciones de quien fue demandado, lo cierto es que lo peculiar del caso demandaba una mayor carga de diligencia de quien pretendía que el contrato no fuera renovado.

En efecto, la misma ley que regula el negocio de arrendamiento para vivienda urbana, prescribe que una vez que el arrendatario cumplió con lo ordenado en el numeral 5 del artículo 25 -envío del aviso con 3 meses de antelación al vencimiento-, el arrendador debe recibir el inmueble, pero si no lo hiciere, por las causas que fueran, atribuibles o no a la culpa del este, el arrendatario cuenta con la posibilidad de tramitar la entrega provisional, en la que la ‘*autoridad competente*’ a solicitud escrita del interesado, procederá a señalar fecha y hora para llevar a cabo la entrega del apartamento.

⁴ Página 13 del archivo 106 del expediente digital -anexo de la contestación a la demanda ejecutiva-.

Que cumplido lo anterior:

“se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.” (parágrafo artículo 25 ley 820 de 2023).

Así las cosas, si era la intención de los ejecutados desprenderse del deber de pagar la renta causada con posterioridad al 28 de febrero de 2022, en razón de la prerrogativa legal que la ley le otorgaba al arrendatario para finalizar el convenio para la fecha de vencimiento, no era suficiente que remitiera el aviso con la antelación de los 3 meses, puesto que, además, debía agotar, en caso de que en verdad Carlos Edgar Camargo Fonseca fuera renuente con la recepción del predio, todos los pasos previstos por la Ley 820 de 2003 para que el apartamento quedara bajo la custodia de un secuestre, pero como no se desplegó dicha carga, o al menos no demostró que así se hubiera actuado, el juzgado considera que la obligación de pagar la renta y los servicios públicos se mantuvo hasta el 9 de septiembre de 2022.

4.2. Pero incluso, no se olvide que el contrato de arrendamiento es un negocio jurídico por medio del cual *“dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado”* (Art. 1973 C.C.)

Son elementos de la esencia del contrato en el arrendamiento de cosas: un bien corporal o incorporeal que pueda usarse sin consumirse y el precio o renta que se paga por su goce. De allí que la satisfacción del canon, que es lo que constituye el proceso ejecutivo acá debatido, está sujeto a que el arrendatario tenga el disfrute de la cosa en razón de un negocio jurídico, vicisitud de la que emana el deber de pagar la remuneración por usufructuar el bien arrendado. En el caso concreto, con antelación al coercitivo, el demandante inició un proceso de restitución de bien inmueble arrendado que finalizó con el acuerdo conciliatorio que en este mismo juzgado se materializó el 31 de agosto de 2022, audiencia en la que se acordó que

el fundo se entregaría el 9 de septiembre de 2022, pero se postergó la definición del aspecto económico al proceso ejecutivo que mediante esta sentencia se resuelve.

Por manera que, si por acuerdo conciliatorio se definió una fecha de entrega de devolución del apartamento al arrendador, tal circunstancia, adicional a lo ya decantado líneas atrás, conlleva, por sana lógica, a que haya lugar al pago de la renta generada hasta el 9 de septiembre de 2022, como los servicios públicos. Y es que, si se alega que Héctor Alirio Sosa Forero entendió que el contrato finalizaba el 28 de febrero de 2022, un acto lógico de esa supuesta intelección era que se entregara formalmente el predio, pero lo que sucedió fue no utilizó la prerrogativa de conferir provisionalmente el apartamento a un secuestre contenida en la Ley 820 de 2003⁵. Recuérdese que según el artículo 2005 del C.C. el arrendatario se encuentra obligado a devolver el bien al fin del arrendamiento, acto que se esperaba del ejecutado si su verdadero entender era que el contrato había terminado.

4.3. Para finalizar, de forma marginal se podría decir que lo que sucedió fue que en verdad el contrato finalizó el 28 de febrero de 2022, pero subsistía en el arrendatario la obligación de devolver el fundo a su arrendador, y hasta tanto no ejecutara tal débito -ya fuera directamente o mediando la intervención de un secuestre-, estaba compelido al pago de la renta hasta la entrega efectiva. Es decir, el negocio hipotéticamente habría culminado, pero como el ejecutado aún ostentaba la tenencia de facto, como la custodia del apartamento, necesariamente tenía que cumplir con la contraprestación de pagar la renta al arrendador.

Sobre el punto, el Tribunal Superior de Bogotá precisó que:

“de lo anterior se colige, sin asomo de duda, que el contrato de arrendamiento terminó definitivamente por el desahucio que con suficiente anterioridad los arrendatarios le presentaron al arrendador, por lo que no había lugar a prórroga de ninguna índole, sino a una situación post-contractual en la que los demandados estarían pendientes de cumplir con la restitución del inmueble, a tal punto que estipularon como sanción una suma de dinero que se causaría por cada día de retardo en el incumplimiento de dicha obligación junto con la carga de seguir pagando el valor del canon de arrendamiento.”⁶

⁵ “La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa”. Artículo 2006 C.C.

⁶ Tribunal Superior de Bogotá -sala civil-, sentencia de 16 de mayo de 2013. Exp.: 11001 31 03 003 2009 00659 01. M.P. Liana Aida Lizarazo.

5. Para finalizar, en los alegatos de conclusión la parte demandada adujo que se presentó el fenómeno de la cosa juzgada respecto de la forma en que finalizó el negocio jurídico, puntualmente con la manifestaciones que el despacho realizó en auto de 11 de mayo de 2022. Sobre ese aspecto, se destaca que es un argumento novedoso, no exteriorizado en la contestación, ya que solo se promovió en las dilatorias, por lo que su eventual prosperidad podría quebrantar el derecho de contradicción de la contraparte, quien no habría tenido la oportunidad de pronunciarse. Con todo, se pone de presente que dicho proveído se emitió en razón de un recurso de reposición interpuesto en el trámite de la acción de restitución de bien inmueble arrendado, determinación en la que se estableció que los demandados podían ser escuchados en los términos del artículo 384 del Cgp.

De allí que, al margen de lo que el juzgado en su momento pudo haber considerado, el auto en mención no puede generar los efectos de la cosa juzgada, comoquiera que no corresponde a una sentencia ejecutoriada en proceso contencioso (art. 303 del Cgp), sino a un proveído emitido en el curso de un juicio al que el legislador no lo confirió los atributos pretendidos en los alegatos finales. Es decir, no corresponde a una decisión final y de fondo sobre un punto probatorio y/o jurídico en particular, para que se puedan predicar los atributos que el extremo ejecutado quiere que le sean otorgados. De otro lado, en la conciliación que se llevó a cabo el 31 de agosto de 2022 no hubo acuerdo sobre el aspecto económico derivado del negocio de tenencia, lo que desdibuja algunas apreciaciones exteriorizadas por los ejecutados en sus alegaciones finales.

6. Así las cosas, no prosperan los argumentos soporte de la oposición planteada en la contestación de la demanda. Por consiguiente, como se acreditó que el título ejecutivo allegado con la demanda contiene una obligación clara, expresa y exigible que, además de provenir de los deudores, por contener estampada su firma y por no haber sido ésta tachada de falsa, son circunstancias que conllevan a que se deba continuar la ejecución conforme a las ordenes contenidas en la orden de apremio, de manera que no hay lugar sino a desechar los medios de defensa propuestos y seguir adelante con el trámite.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá, transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: Declarar no probadas las excepciones (innominadas), formuladas por la parte demandada.

Segundo: Se ordena seguir adelante la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo proferido el 10 de octubre de 2022.

Tercero: Decretar el remate de los bienes cautelados en el presente asunto y de los que se llegaren a embargar.

Cuarto: Condenar en costas al ejecutado. Secretaría proceda a efectuar la respectiva liquidación, consultando lo reglado en el artículo 365 del C. G. del P. y teniendo como agencias en derecho la suma de \$1.100.000.

Quinto: Ordenar a las partes que procedan a elaborar la liquidación del crédito en la forma señalada en el artículo 446 del C. G. del P.

Notifíquese y cúmplase.

ELMER LEONARDO RODRÍGUEZ ENCISO

Juez

Firmado Por:

Elmer Leonardo Rodríguez Enciso

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 086 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

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: **0451df8ab65ab57060c8af41346b6ac523683c0f269bde347b9cadbcc895076e**

Documento generado en 29/08/2023 08:02:50 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>