

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., Veintiuno de Julio de Dos Mil Veintitrés

Ref.: Ejecutivo de Mínima Cuantía promovido por HUMBERTO MOYANO ROJAS Vs. JANE CAROLIN SÁNCHEZ MARTÍNEZ, JUAN CARLOS CÁRDENAS y MARÍA TERESA MARTÍNEZ ZAMBRANO Expediente No. 2019-1213.

I. ASUNTO:

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, como quiera que se dan los presupuestos allí señalados para tal fin.

II.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

En escrito introductorio de este proceso, HUMBERTO MOYANO ROJAS, actuando a través de apoderado judicial, demandó por la vía ejecutiva de mínima cuantía a JANE CAROLIN SÁNCHEZ MARTÍNEZ, JUAN CARLOS CARDENAS y MARÍA TERESA MARTÍNEZ ZAMBRANO, a fin de que se impartiera a los demandados la orden de pago de las siguientes cantidades:

a) Por la suma de \$400.000,00 m/cte, por concepto de capital del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2019.

b) por la suma de \$2.700.000,00 m/cte, por concepto de la clausula penal equivalente a 3 cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento.

c) Por la suma de \$185.940,00 m/cte., por concepto de pago de recibo del servicio público de acueducto y alcantarillado del bien arrendado.

d) Condenar en costas a la parte demandada.

B. Los hechos:

1.- Que entre HUMBERTO MOYANO ROJAS, en calidad de arrendador y los señores JANE CAROLIN SÁNCHEZ MARTÍNEZ como arrendataria, JUAN CARLOS CÁRDENAS NIETO, en calidad de coarrendatario y la señora MARÍA TERESA MARTÍNEZ ZAMBRANO, en calidad de deudora solidaria, suscribieron contrato de arrendamiento de fecha 10 de marzo de 2018, respecto del inmueble ubicado en la carrera 105 a No. 70D – 90, interior 28, apartamento 502 de Bogotá.

2.- Que el valor del canon de arrendamiento de pactó en la suma de \$900.000 mensuales, pagaderos dentro de los cinco (05) días de cada mes.

3.- Indica que la vigencia del contrato se estipuló por 12 meses, desde el 10 de marzo de 2018 hasta el 10 de febrero de 2019.

4.- Afirma que los demandados para el mes de julio de 2018, comenzaron a incumplir el pago de los cánones de arrendamiento, razón por la cual el demandante decidió no prorrogar el contrato, por lo que el día 9 de diciembre de 2018, notifica a los demandados, debiéndose entregar el inmueble el 10 de febrero de 2019.

5.- Asi mismo indica que los demandados realizaron el pago del mes de marzo de 2019 de manera parcial, puesto que consignaron \$500.000, quedando un saldo de \$400.000 de conformidad al precio pactado.

6.- Que los demandados entregaron el inmueble al arrendador, quedando pendiente por pagar el recibo del servicio de acueducto y alcantarillado, comprendido entre el mes de noviembre y diciembre de 2018 por valor de \$185.940, cancelado por el arrendador.

7.- Por último indica que Dentro del contrato de arrendamiento se pactó una clausula penal frente a cualquier incumplimiento, por la suma equivalente al triple del precio mensual de la renta que estuviera vigente al momento del incumplimiento.

C. El trámite:

1. Mediante providencia del 1 de agosto de 2019, el Juzgado libró mandamiento de pago en la forma legal, ordenando notificar a la demandada conforme a lo preceptuado por el artículo 291 y 292 del C.G. del Proceso, por las siguientes cantidades:

a) Por la suma de \$400.000,00 m/cte, por concepto de capital del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2019.

b) Por la suma de \$1.800.000,00 m/cte., por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato, el cual se redujo al doble de la renta, ya que por disposición legal la misma no podía exceder el duplo de la renta al momento de su incumplimiento.

c) Se negó la pretensión tercera, toda vez que no obraba dentro del encuadernamiento el recibo que se pretendía ejecutar por parte del demandante.

d) Por las costas del proceso.

2. Consta en el expediente que el demandado JUAN CARLOS CÁRDENAS NIETO se notificó de manera personal del mandamiento de pago, quien a través de apoderado judicial contestó la demanda y propuso excepciones de mérito, mientras que las demandadas JANE CAROLIN SÁNCHEZ MARTÍNEZ y MARÍA TERESA MARTÍNEZ ZAMBRANO, ante la imposibilidad de notificarlas personalmente, a petición de parte, se decretó su emplazamiento según voces del Art. 293 del C.G. del Proceso, nombrándosele curador ad litem, quien después de haberse notificado personalmente el día 28 de junio de 2022, quien contestó la demanda sin proponer medios exceptivos.

3.-Mediante auto de fecha 17 de agosto de 2022, se corrió traslado al demandante de las excepciones propuestas por el extremo pasiva, al tenor de lo

normado en el numeral 1 del art. 443 del CG del Proceso.

4.- En auto calendarado 3 de marzo 2023, se tuvo en cuenta que la parte demandante había descorrido el traslado de las excepciones y enseguida se dispuso conforme al numeral 2 del inciso 2 del artículo 278 del C.G. del Proceso, dictar sentencia anticipada al no existir pruebas por practicar, una vez quedara ejecutoriada la citada decisión.

Así las cosas, el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

Es preciso indicar que en el proceso materia de este debate concurren los denominados presupuestos procesales dado que la competencia radica en este Despacho la capacidad para ser parte y capacidad procesal no merecen reparo alguno sin que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo hasta ahora actuado.

Como documento base del recaudo ejecutivo, se allegó contrato de arrendamiento de fecha 10 de marzo de 2018; título que contiene las descripciones dadas por los artículos 1973 y 1602 del Código Civil, prestando por tanto merito ejecutivo al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, dado que el título ejecutivo aportado no ofrece motivo de duda para el Despacho.

IV. RESOLUCIÓN DE LAS EXCEPCIONES

V.

1. INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA Y LA DE PAGO.

En síntesis, informa que la señora Sánchez Martínez esta cumpliendo la obligación pagando directamente al demandante, dentro de los 10 días iniciales al contrato pactado.

Lo anterior, en virtud a que el 06 de marzo de 2019, las partes llegaron a un acuerdo, donde el demandante aceptaba que el señor Juan Carlos Cadena, le abonara la suma de \$500.000 como abono del último mes de arriendo del inmueble en referencia quedando una suma pendiente de \$400.000, el cual sería cancelado posteriormente, pero a pesar que su mandante intentó comunicarse con el señor Humberto Moyano Rojas, para entregarle el saldo éste nunca atendió las llamadas.

Siendo así, afirma que su mandante solo adeuda la suma de \$400.000, correspondiente al acuerdo pactado entre las partes, por cuanto pagó los servicios públicos de acueducto y alcantarillado del inmueble objeto de arrendamiento.

Sea lo primero indicar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 1973 del C. Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra definido como aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso y goce de un bien, por un determinado periodo, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado. Y, como características generales de éste, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

De otro lado tenemos que el Art. 1602 *ibídem*, establece 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”**.

También debemos indicar que, conforme al medio de defensa incoado, el mismo surge cuando la obligación demandada no ha nacido, o se ha extinguido a través de los modos que prevé el artículo 1625 del Código Civil, de tal manera que al no demostrarse uno de tales supuestos, esto es, la inexistencia de la prestación o la extinción de la misma, carece de fundamento la argumentación que por esa vía intente el demandado.

Adicionalmente, para que el pago debido tenga prosperidad, es necesario que se demuestre plenamente que para cuando se presentó la demanda había ocurrido un hecho que indudablemente producía la extinción de la obligación parcial o totalmente.

De las pruebas arrimadas por la parte demandada, fue allegado un documento de fecha 6 de marzo de 2019, suscrito entre Juan Carlos Cárdenas y Humberto Moyano referente a un acuerdo de pago, donde fue abonada la suma de \$500.000 al último mes de arriendo del inmueble, dos recibos de pago de servicio de acueducto agua y alcantarillado de Bogotá por valor de \$62.170 y \$92.000 y 8 comprobantes de consignación de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018; febrero de 2019 cada uno por la suma de \$900.000.

Por su parte, el demandante al momento de descorrer el traslado de las excepciones, se pronunció de los términos del contrato, quien en su sentir manifestó ser descabellados e improcedentes los planteamientos de la parte demandada orientados a controvertir los términos del convenio; igualmente adujo que si bien se había consentido por el demandante un abono al valor de canon del mes de marzo por la suma de \$500.000, también lo era que el demandado JUAN CARLOS CARDENAS, confesó al hecho 7 que se acordó que debían cancelar un saldo de \$400.000, cuestión que nunca hicieron.

Pues bien, como se expuso en precedencia, si el contrato es ley para los contratantes, tenemos que, conforme al tenor literal del mismo, según la cláusula cuarta denominada “precio y forma de pago”, disposición que nos remite a la caratula del convenio, las partes pactaron un valor mensual de canon de arrendamiento de \$900.000 a cargo de los demandados, pagadero dentro de los 5 primeros días de cada mes a la cuenta de ahorros No. 045825655 del Banco Av Villas.

Ahora bien, una vez revisadas las pruebas recaudadas y demanda presentada, se observa que el demandante desde el inicio del proceso en el hecho 7 del libelo, aceptó haber recibido un abono por parte de los demandados por valor de \$500.000 correspondiente al mes de marzo de 2019, quedando un saldo por pagar de \$400.000, mismo que aceptó el demandado Juan Carlos Cárdenas en la contestación de la demanda, lo que de suyo se extrae que adeuda el valor pretendido por el demandante.

Aunado a lo anterior, también se tiene que el demandado, no aportó ninguna prueba documental que acreditara el pago del saldo por valor de \$400.000, ni antes ni después de haberse presentado la demanda, como tampoco recibo de consignación a la cuenta acordada por las partes en el contrato, lo que

claramente afianza aún más su incumplimiento frente al pago del saldo del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2019, amén que el mismo fue aceptado en su contestación, derivándose con su actuar el pago de la cláusula penal, también pactada en citado convenio y ordenada en el mandamiento de pago, concluyendo de lo anterior, que el medio de defensa incoado ha de ser negado.

Téngase en cuenta que de conformidad con lo normado en el artículo 167 del Código General del Proceso, le incumbía a la parte ejecutada probar el supuesto de hecho en la que basaba su medio de defensa, situación que no ocurrió ni se probó con ninguno de los medios probatorios recaudados, de donde se concluye que dicho medio de defensa quedó en solas afirmaciones y por ende sin piso ni fuerza jurídica alguna.

DECISION:

En mérito a lo expuesto anteriormente el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probada la excepción de **INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA Y LA DE PAGO**, conforme a lo explicado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se ordena el seguir adelante la ejecución en la forma establecida en el mandamiento de pago.

TERCERO: Ordenar la liquidación del crédito, para lo cual las partes y secretaria deberán seguir los lineamientos previstos en el Art. 446 del Código General del Proceso.

CUARTO: Ordenase el remate, previo avalúo, de los bienes embargados y los que posteriormente se embarguen para que, con su producto, se pague la obligación que aquí se demanda.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada, inclúyase dentro de las mismas la suma de \$110. 000.00 M/cte., por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
Juez

iqac

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C. 24 de julio de 2023
Notificado por anotación en ESTADO
No. 052

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria