



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Veintisiete (27) de julio de dos mil veinte (2020)

Proceso	EJECUTIVO No. 7
Demandante	BETA PROPIEDAD RAIZ S.A.S.
Demandado	CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO
Radicado	05 001 40 03 007 2018 00159 00
Sentencia	No. 188 de 2020
Temas	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CANONES DE ARRENDAMIENTO
Sentencia Anticipada	DECLARA NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO, ORDENA SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN, CONDENA EN COSTAS

Se procede a proferir sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo instaurado por el BETA PROPIEDAD RAIZ S.A.S., a través de apoderado judicial, en contra de CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO.

Sea lo primero advertir que, dentro del presente proceso no se hayan pruebas pendientes por practicar, por lo que en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, se dictará sentencia anticipada en el presente proceso EJECUTIVO instaurado por el BETA PROPIEDAD RAIZ S.A.S., a través de apoderado judicial, en contra de CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

BETA PROPIEDAD RAIZ S.A.S. instauró demanda ejecutiva en contra de CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO, pretendiendo la satisfacción de una obligación dineraria a cargo de la

parte demandada, representada en el contrato de arrendamiento obrante a folios 11- 13 del expediente, solicitando se librara mandamiento de pago por los valores adeudados.

Por auto del 9 de marzo de 2018 (folio 14) se dispuso a librar mandamiento de pago.

La demandada KATHERINE MOLINA PALACIO se notificó debidamente mediante aviso desde el 23 de octubre de 2019 (fl, 77) sin que dentro del término de traslado haya formulado excepciones.

El demandado CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO se notificó personalmente el 29 de noviembre de 2018, quien contestó la demanda en la oportunidad legal formulando las excepciones que en síntesis denominó: falta de entrega del inmueble, falta de entrega del contrato firmado por la demandante, y no efectuar pagos al demandante en su nombre.

Dichas excepciones las funda en que una de las obligaciones del arrendador es la entrega del inmueble, el cual manifiesta no le fue entregado ni él realizó autorización para la entrega a otra persona diferente; por lo que, al no hacer dicha entrega el contrato no se perfeccionó. Igualmente, que al no recibir el inmueble no recibió copia del contrato firmado por la parte demandante, ni la entrega del inventario, tampoco autorizó el pago a otra persona para el pago de dicho contrato entre el 17 de febrero de 2014 al 17 de febrero de 2015.

Corrido el traslado de las excepciones presentadas por el codemandado, la parte demandante manifestó que con las pruebas aportadas se ha logrado demostrar que el inmueble fue usufructuado por los demandados y solo fue entregado hasta el 31 de mayo de 2016, y que el demandado reconoce los pagos que realizó en septiembre a diciembre de 2015 y enero de 2016, fecha hasta la cual pagó y entró en mora.

Indicó que el contrato es ley para las partes y es claro en la cláusula sexta donde establece: "que los arrendatarios declaran haber recibido el inmueble en buen estado, mediante inventario que forma parte de este contrato".

Argumenta además, que el demandado accedió de manera libre y voluntaria al momento de fungir como arrendatario y así adquirió la obligación clara, expresa y exigible, y la Ley 823 de 2003 indica en el artículo 14 lo relativo a la exigibilidad a las partes, lo cual transcribe.

1.2 Crónica del proceso

El trámite dado al proceso se ajusta a lo establecido en la ley.

1.3 Problema jurídico a resolver

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir sentencia anticipada por no haber pruebas por practicar, conforme lo dispone el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso y determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir decisión de fondo en la que se ordene seguir adelante la ejecución en contra de CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO, conforme se libró mandamiento de pago, o si las excepciones formuladas están llamadas a prosperar.

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, la demanda se instauró ante el juez competente, se respetó la bilateralidad de la audiencia y la formalidad de los procedimientos. En consecuencia, se observa que no hay causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia anticipada.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para proferir una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

3. CONSIDERACIONES

El artículo 278 del Código General del Proceso prevé:

*"En cualquier estado del proceso, el juez podrá dictar sentencia anticipada, total o parcial en los siguientes eventos:
(...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar."*

Con relación al proceso ejecutivo, preceptúa el artículo 430 del Código General del Proceso, que: *"Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal. (...)".*

Por su parte, el artículo 422 del mismo estatuto dispone: *"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." (...)*

Significa lo anterior que el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y que, en consecuencia, para poder proferir mandamiento de pago debe allegarse con la demanda u obrar en el expediente el documento que preste mérito ejecutivo.

Ahora, el título ejecutivo con base en el cual se presentó la demanda corresponde a un contrato de arrendamiento. Siendo el contrato en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento señala que es un contrato en que las dos partes se obligan

recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, los siguientes elementos: a) EL OBJETO: Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; b) EL CANON: Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar; y c) EL CONSENSO: Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

De acuerdo con el sistema jurídico de derecho privado colombiano vigente, una de las fuentes de las obligaciones son los actos jurídicos que se manifiestan a través de los negocios de naturaleza civil o mercantil, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 822 del Código de Comercio y 1494 del Código Civil (C.C.).

De otro lado, el artículo 1602 *ibídem* prevé que los contratos son ley para las partes, al consagrar 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."*

4. CASO CONCRETO

En el presente caso, la parte demandante allegó un documento escrito, contentivo de la relación contractual sobre el bien inmueble dado arrendamiento y en esas circunstancias se constituye en plena prueba de la relación sustancial existente entre las partes, cumpliéndose de esta forma con los presupuestos de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva.

En dicho contrato confluye la voluntad de las partes en cuanto a la cosa, el precio y la forma del pago del mismo, consistiendo está en la obligación de la parte demandada de pagar al demandante el canon fijado cada periodo de treinta días y de forma anticipada.

Indicó la parte demandante que la demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento para los periodos correspondientes a febrero de 2016 a mayo de 2016, las cuales por considerarse ser claras, expresas y exigibles se libró mandamiento de pago por auto del 9 de marzo de 2018.

El codemandado CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPÓ formuló las excepciones que en síntesis denominó: falta de entrega del inmueble, falta de entrega del contrato firmado por la demandante, y no efectuar pagos al demandante en su nombre.

Dichas excepciones, las funda en que una de las obligaciones del arrendador es la entrega del inmueble, el cual manifiesta no le fue entregado ni él realizó autorización para la entrega a otra persona diferente; por lo que, al no hacer dicha entrega el contrato no se perfeccionó. Igualmente, que al no recibir el inmueble no recibió copia del contrato firmado por la parte demandante, ni la entrega del inventario, tampoco autorizó el pago a otra persona para el pago de dicho contrato entre el 17 de febrero de 2014 al 17 de febrero de 2015.

Al respecto, considera este Despacho que dichas excepciones no están llamadas a prosperar, porque tal como lo indica la apoderada de la parte demandante al pronunciarse sobre las excepciones, el contrato es ley para las partes, y en el contrato allegado se plasmó la firma del

demandado en señal de su consentimiento de obligarse conforme el clausulado allí plasmado, y en este las partes del negocio jurídico se obligan de manera bilateral a cumplir con las obligaciones contraídas de manera voluntaria.

Así, dicho contrato al ser consensual, solo requiere para su perfeccionamiento el consentimiento de las partes, lo cual se entiende expresado con la firma de los obligados; en tal sentido, es claro la obligación de los demandados de pagar los cánones de arrendamiento pactados, al igual que el bien inmueble si fue entregado a la parte demandada; pues, en la cláusula sexta de mencionado contrato tanto el arrendatario como la deudora solidaria declaran "*haber recibido el inmueble en buen estado*" ... Además, conforme a la carta que allega el demandado y dirigida a la demandante, el ejecutado informa que entregará el inmueble; por lo tanto, es indiscutible que lo recibió pues no puede pretender entregar algo que nunca ha recibido. En tal sentido, la excepción de falta de entrega del inmueble arrendado no está llamada a prosperar.

Ahora, con relación a la afirmación de no entrega del contrato de arrendamiento, la misma se desvirtúa con la presentación personal que realizó el demandado al contrato de arrendamiento, llevando a inferir que tuvo en su poder el contrato de arrendamiento. Adicionalmente, el mismo demandado al pronunciarse aporta copia del contrato por el mismo firmado y que se comparece con el contrato aportado por la sociedad demandante como título ejecutivo.

Finalmente, con relación a lo exceptuado de no efectuar pagos al demandante en su nombre para los periodos de febrero de 2014 a febrero de 2015; las obligaciones adquiridas como arrendatario son solidarias con la otra demandada, ya que a la luz del artículo 14 de la Ley 820 de 2003, "*Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil.*" Además, el demandado raya en la incoherencia al afirmar que no ha pagado los cánones indicados, pero pretende que se le devuelvan los dineros pagados para los periodos de septiembre a diciembre de 2015.

Aunado a lo expuesto, considera el Despacho, que si lo que pretendía argumentar el demandado era que para la fecha de los periodos de arrendamientos objeto de cobro en el presente proceso, el inmueble ya había sido entregado a la parte demandante, debió probar dicha situación, lo cual no se logra comprobar con los documentos aportados, pues incluso en el documento obrante a folio 33 por él allegado, se da cuenta del cobro de los meses de febrero a mayo de 2016.

De conformidad con lo expuesto, se declararán no probadas las excepciones formuladas, y en consecuencia, se ordenará seguir adelante la ejecución en favor del BETA PROPIEDAD RAIZ S.A.S. y en contra de CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO, conforme se libró mandamiento de pago.

5. COSTAS

Establece el numeral 1 del artículo 365 del C. de G del P. que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, conforme el anterior precepto se condenará en costas a la demandada CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito formuladas por el demandado CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución a favor de BETA PROPIEDAD RAIZ S.A.S. y en contra de CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO por las siguientes sumas de dinero:

Por la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.420.000) como capital, por conceptos de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de febrero de 2016 al mes junio de 2016, más los intereses de mora 0,5%, para cada uno de los periodos de retraso, y hasta que se verifique el pago total de la obligación, discriminados así:

Fecha inicial canon de arrendamiento	Fecha final canon de arrendamiento	Fecha intereses de mora	Valor canon de arrendamiento
06/02/2016	05/03/2016	07/02/2016	\$500.000
06/03/2016	05/04/2016	07/03/2016	\$640.000
06/04/2016	05/05/2016	07/04/2016	\$640.000
06/05/2016	05/06/2016	07/05/2016	\$640.000
TOTAL			\$2.420.000

TERCERO: DECRETAR la venta en pública subasta de los bienes que se llegaren a embargar y a secuestrar.

CUARTO: CONDENAR en costas a la señora CARLOS ANTONIO CADAVID RESTREPO Y KATHERINE MOLINA PALACIO, conforme a la liquidación que haga la Secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$300.000) de conformidad con las disposiciones del artículo 365 del Código General del Proceso.

QUINTO: Requerir a las partes para que presenten la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del C. G. del Proceso.

NOTIFÍQUESEⁱ

RH

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

Firmado Por:

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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: **68e18a8b5c7c7058dc64b1147b480cd03ccf2925adad1326ebec6c92a551d512**

Documento generado en 27/07/2020 09:30:34 a.m.

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 013 (E)** Hoy **28 de julio de 2020** a las 8:00 a.m.
Juan David Palacio Tirado. Secretario.