

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SENTENCIA No. 14**

Santiago de Cali, Veintinueve (29) de Junio del año dos mil veintidós
(2022)

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES S.A.S.
DEMANDADADO: IRMA MARTINEZ BOLAÑOS
VICENTA LENIS DE BOLAÑOS
DAVID BOLAÑOS
RADICACIÓN: 76001-4003-002-2020-00613-00

I. OBJETO

Procede el despacho a emitir el correspondiente pronunciamiento de fondo, conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., teniendo en cuenta que se a agotado el trámite de la instancia, sin estar pendiente de recaudar ninguna prueba, por lo que se procederá a dictar sentencia anticipada.

II. ANTECEDENTES

El 23 de noviembre de 2020, CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC, a través de apoderada judicial promovió demanda ejecutiva singular de mínima cuantía, para el cobro de cánones de arrendamiento adeudados por los demandados, aportando el respectivo contrato de arrendamiento que soporta sus pretensiones.

Solicitó se libre mandamiento por los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2020 por un valor de \$1.373.467 hasta los que se sigan causando en el transcurso del proceso.

Mediante Auto No. 199 de fecha 11 de febrero de 2021, se libró mandamiento ejecutivo, contra IRMA BOLAÑOS MARTINEZ, VICENTA LENIS DE BOLAÑOS y DAVID BOLAÑOS, por las sumas requeridas, absteniéndose de librar mandamiento por la clausula penal.

Notificados en debida forma el mandamiento de pago a los demandados, la demandada IRMA BOLAÑOS MARTINEZ, a través de apoderada judicial, presentó escrito de contestación en la cual afirma que ante la

falta de contestación de los correos electrónicos por ella enviados a la inmobiliaria, decidió realizar los pagos de los cánones de arrendamiento adeudados, mediante consignación en la cuenta del Banco Agrario de Colombia, pagos que discrimina de la siguiente manera:

- El 4 de noviembre de 2020, fue consignado el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2020, en depósito No. 3226824 por un valor de \$1.330.000, más un excedente de \$43.467 para un total de \$ 1.373.467.
- El 12 de noviembre de 2020, fue consignado el canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020, en depósito No. 3230977, por un valor de \$1.330.000. más un excedente de \$43.467, para un total de \$1.373.467.
- El 12 de noviembre de 2020, fue consignado el canon de arrendamiento del mes de octubre de 2020, en depósito No. 3230978, por un valor de \$1.330.000. más un excedente de \$43.467, para un total de \$1.373.467.
- El 4 de noviembre de 2020, fue consignado el canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2020, en depósito No. 3230950, por un valor de \$1.330.000. más un excedente de \$43.467, para un total de \$1.373.467.

Frente a los demás cánones de arrendamiento cobrados, se opone a su prosperidad, infiriendo que realizó la entrega del inmueble el 10 de diciembre de 2020.

De igual manera, propone como excepción de mérito, *“EXCEPCIÓN DE CONFIGURACIÓN DE UNA FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO QUE CONLLEVÓ A LA MOROSIDAD DEL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO TAL COMO SE ESTABLECIERON EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”*, frente al cual expresa las razones que llevaron a la cesación de pagos, entre ellos la pérdida de su empleo y la pandemia.

III. CONSIDERACIONES

Observados los presupuestos jurídico-procesales para la correcta conformación del litigio, esto es, demanda en forma, capacidad de las partes para obligarse y comparecer al proceso y competencia de la juzgadora para resolver de fondo la cuestión debatida, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

Tampoco merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, toda vez que al proceso han concurrido los extremos de la relación negocial.

Analizado el texto del artículo 422 del Código General del Proceso se puede arribar a la conclusión de que sus elementos esenciales se concretan en la existencia de una obligación a cargo de una persona natural o jurídica, que esa obligación sea clara, expresa y actualmente exigible y que el documento *-en sí mismo considerado-* constituya plena prueba en contra del deudor.

Así pues, cuando la norma procesal estableció la posibilidad de demandar ejecutivamente las obligaciones que resultaran expresas, claras y actualmente exigibles, lo hizo bajo la premisa fundamental de que tanto la suma adeudada como los demás requisitos que cada título ejecutivo tuviera que contener en razón de su naturaleza, estuvieran palpablemente incorporados en los documentos aportados como base de la acción, esto es, de manera clara, diáfana y nítida, evitándose de esa manera cualquier clase de interpretación o duda acerca del verdadero contenido y alcance de la obligación.

Por su parte, reza el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 que 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. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

En el presente caso se aportó como título para la ejecución el respectivo contrato de arrendamiento, celebrado entre ARTEMIO & BIENES S.A. en calidad de arrendador e IRMA BOLAÑOS MARTINEZ, en calidad de arrendataria, contrato que posteriormente fue cedido a BIENCO S.A., quien presenta la presente demanda ejecutiva.

Se debe aclarar, que el contrato mencionado, fue suscrito por los demandados VICENTA LENIS DE BOLAÑOS y DAVID BOLAÑOS, en calidad de deudores solidarios.

Ahora bien, aduce fehacientemente la demandada, haber realizado cuatro pagos, correspondientes a los cánones de arrendamiento del mes de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2020, por un valor de \$1.373.467 cada uno, consignado a orden de la entidad demandante, en la cuenta del Banco Agrario de Colombia destinada para tal fin.

Al respecto el Art.10 de la Ley 820 de 2003 dispone:

“Artículo 10. Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario.”

Respecto al cumplimiento de los requisitos establecidos para el pago extrajudicial de los cánones de arrendamiento, se puede observar que si bien es cierto se informa la existencia de los depósitos al arrendador, los mismos no fueron remitidos por medio de correo postal autorizado.

No obstante, está probado, por haber sido remitidos los recibos de consignación, la existencia de los depósitos por un valor total de \$4.163.868, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2020, valores que deben ser tenidos en cuenta como pago parcial de la obligación aquí pretendida, dineros que pueden ser cobrados en cualquier momento, por la parte demandante de conformidad con la norma antes descrita.

Ahora bien, frente a la a excepción planteada “*CONFIGURACIÓN DE UNA FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO QUE CONLLEVÓ A LA MOROSIDAD DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO TAL COMO SE ESTABLECIERON EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*”, el cual está definido en el Art. 64 de nuestro Código Civil, como el evento imprevisto al que no es posible resistir, el cual lo invoca con el fin de no hacer efectiva la cláusula penal contenida en el contrato, pierde relevancia, si tenemos en cuenta que en el mandamiento de pago, este despacho se abstuvo de librar orden de pago frente a dicha pretensión; además, teniendo en cuenta, que la demandada, finalmente, realizó los pagos de los cánones de arrendamiento atrasados.

Finalmente, debe decir este despacho, que el escenario para determinar la terminación del contrato de arrendamiento, no es dentro de este proceso ejecutivo, y teniendo en cuenta que a la fecha no se tiene conocimiento y certeza de la culminación del mismo, se debe continuar con la ejecución de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago, esto es por los cánones de arrendamiento que se siguieron causando a lo largo del presente proceso ejecutivo.

En consecuencia y de conformidad con los lineamientos antes expuestos, es claro que, en primer lugar, se debe declarar probada la excepción de pago parcial y despacharse desfavorablemente la

excepción de fuerza mayor o caso fortuito.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de PAGO PARCIAL, presentada por la parte demandada de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de fuerza mayor o caso fortuito presentada por la parte demandada de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: SEGUIR ADELANTE la ejecución adelantada por CONTINENTAL DE BIENES S.A., en contra de IRMA BOLAÑOS MARTINEZ, VICENTA LENIS DE BOLAÑOS y DAVID BOLAÑOS, de conformidad con el mandamiento de pago de fecha 11 de febrero de 2021, teniendo en cuenta el pago parcial realizado por la demandada, por un valor de \$4.163.868.

CUARTO: ORDENAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que posteriormente se llegaren a embargar y secuestrar.

QUNTO: PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma prevista en el artículo 446 del C. G. P., teniendo en cuenta las el pago parcial realizado

SEXTO: Condenase a la parte demandada a pagar a la parte demandante. las costas del proceso. Para efectos de ser incluidas en la respectiva liquidación se fija como agencias en derecho la suma de \$ \$150.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202000613