

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga veintiséis de octubre de dos mil veintidós

SENTENCIA ANTICIPADA

R/do: 629-2021

D/te: SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.

D/do: JONNY ALBERTO LOPEZ MACANA Y OTRA

Proceso: EJECUTIVO

Seguros Comerciales Bolívar S.A., por medio de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de Jonny Alberto López Macana y María Eugenia Lagos de Prada para que mediante proceso ejecutivo se hagan las siguientes:

PRETENSIONES

Se dicte mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento correspondientes a los saldos de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000) de los periodos comprendidos entre el seis (6) de enero de dos mil veinte (2020) al seis (06) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Por la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000) por los cánones de arrendamiento de los periodos del seis (06) de diciembre de dos mil veinte (2020) al seis (06) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Por la suma de cincuenta mil pesos (\$50.000) correspondiente a las cuotas de administración correspondiente a los meses de enero a diciembre de dos mil veinte (2020).

Por la suma de cincuenta mil pesos (\$50.000) mensuales correspondiente a las cuotas de administración de enero a abril de dos mil veintiuno (2021).

Por los intereses de mora de cada una de las anteriores obligaciones, hasta su pago total.

HECHOS:

Inmobiliaria Multicasa Limitada, en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento con el señor Jonny Alberto López Macana y su deudora solidaria señora María Eugenia Lagos de Prada por el local comercial ubicado en la calle 87 No. 23-32 local 1 Diamante 2, con fecha de iniciación siete (07) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) por el término de un (un) año, con un canon de arrendamiento de ochocientos cincuenta mil pesos (\$850.000) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, conforme a la cláusula tercera (3ª) del contrato de arrendamiento.

El contrato se encuentra asegurado con póliza colectiva de cumplimiento No. 11181 de Seguros Comerciales Bolívar S.A.

El arrendatario y deudora solidaria incurrieron en mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de enero de 2020 hasta la entrega del inmueble el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021), por lo que el arrendador reportó la mora a la compañía aseguradora para que procediera a siniestrar el contrato y cancelar los correspondientes cánones de arrendamiento.

Los demandados adeudan a la compañía de seguros en calidad de subrogataria en virtud de los pagos efectuados como indemnización la suma de quince millones doscientos cincuenta mil pesos (\$15.250.000) por concepto de los cánones de arrendamiento causados y no cancelados por el arrendatario.

El contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo.

Por auto de veintitrés (23) de octubre de dos mil veintiuno (2021) se admitió la demanda, la que fue notificada al demandado en forma personal y por conducta concluyente a la deudora solidaria, dándoles contestación en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES:

En cuanto a los cánones de arrendamiento acumulados según información de los demandados no adeudan nada de dichos valores por las siguientes razones:

El día trece (13) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) fecha de la inauguración y de oferta al público del comercio de venta de Pizzería, colapsó el fluido eléctrico instalado en todo el inmueble y por tal causa debido al alto voltaje instalado, la nevera y con ello se perdieron todos los productos en refrigeración necesarios para la producción de Pizzas.

Para solucionar el impase los demandados se proveyeron de un regulador de corriente.

El dieciocho (18) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) cinco (5) días después de la inauguración del comercio de venta de pizza colapso el fluido eléctrico sobre el inmueble arrendado y debido al alto voltaje instalado se "motequio" el regulador de corriente quedando inservible, por tal motivo los demandados el dieciocho (18) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) libraron comunicación escrita a la asesora inmobiliaria Multicasa y esta no da respuesta por escrito, sin embargo envía a una persona experta en electricidad quien en nombre de Multicasa instaló regulador de corriente para neveras y el televisor, lo que solucionó el problema por quince (15) días.

El veintidós (22) de enero de dos mil veintidós (2022) los demandados libraron comunicación escrita a la asesora inmobiliaria Multicasa, en la que hace una relación de los daños ocasionados a la nevera y otros dispositivos electrónicos por un valor de ochenta y tres mil pesos (\$83.000) y, Multicasa le hace entrega por los daños de los reguladores de voltaje marca bagom modelo poner 1000 y los demandados advierten a Multicasa que la batería "Tablet" desde el tres (3) de enero de dos mil veintidós (2022) se encuentra descargada y posiblemente dañada y por ese daño se han visto perjudicados, ya que por este equipo se reciben los pedidos de las APP con los cuales ellos trabajan.

El veintidós (22) de enero los demandados libraron otra comunicación escrita a la Asesora Inmobiliaria Multicasa en la que requieren para que regulen las redes eléctricas del local No 1 edificio "Marcel" del Barrio Diamante dos (2) de Bucaramanga, esto porque ante tales averías eléctricas insolutas se les ha juntado

un problema laboral con los empleados y generando para los demandados un estrés mental de insatisfacción e inseguridad por el no correcto funcionamiento de los dispositivos electrónicos y la nevera, por tales causas los demandados previnieron perentoriamente a Multicasa de entregar dicho local, sin cancelar ninguna multa o sanción por el incumplimiento de las obligaciones consistentes en no haberles instalado una red eléctrica óptima dado que simultáneamente se les ha perjudicado en el desarrollo normal de las labores propias del establecimiento de comercio.

El ocho (8) de febrero de dos mil veintidós (2022) la Asesora Inmobiliaria Multicasa da respuesta a los demandados en la que junto con el propietario del local arrendado se declaran exonerados frente a los demandados de toda responsabilidad y se niegan a reconocerles y pagar los daños causados.

El veinte (20) de febrero de dos mil veinte (2020) los demandados con la colaboración del abogado Jesús Alonso Castro Ruiz libran respuesta escrita a la Asesora Inmobiliaria Multicasa, en la que con la referencia terminación al contrato de arrendamiento, le exponen de manera puntual y concreta en el 8º ítem la problemática ocultada de alto voltaje (13 A VAC) en el local No. uno (1) Edificio "Marcel" de la calle 87 No. 23-24/32, Barrio Diamante dos (2) del municipio de Bucaramanga, documento que es recepcionado por un empleado quien a la vez en la primera hoja impone un sello en la que aparece al inicio la publicidad "El Libertador" y al final Inmobiliaria Multicasa con fecha de 24/02/2020.

Con fecha seis (06) de marzo de dos mil veintidós (2022) Inmobiliaria Multicasa libra respuesta escrita a los demandados con relación a la referencia terminación al contrato de arrendamiento y, en los folios 4 y 5 faltando a la verdad, verdad y real, de manera desleal, dolosa y temeraria afirmó:

"... Ante esa queja la Inmobiliaria realizó la gestión de cambio de la totalidad del cableado del inmueble, lo que indica que la red eléctrica es nueva y no está presentando ningún tipo de daño.

I. CAPITAL

B- Cuotas de administración referida de enero de dos mil veinte (2020) a mayo de dos mil veintiuno (2021), en un número acumulado de dieciséis (16) cada una por la suma de cincuenta mil pesos (\$50.000), más los intereses de mora.

Respecto de esta carga económica manifiesto, que según información de los demandados, y aquí expuestas, ellos no le adeudan nada al demandante ningún valor.

II Con relación a las costas procesales.

Según todo lo relacionado y fundamentado no se han causado en favor de la demandante, sino, todo lo contrario, son en favor de la parte demandada, por las razones que la Inmobiliaria Multicasa en el documento: Terminación contrato de arrendamiento la Asesora Inmobiliaria Multicasa faltó a la verdad real de manera desleal, dolosa y temeraria, afirmó:

"...ante esa queja la inmobiliaria realizó la gestión de cambio de la totalidad del cableado del inmueble lo que indica que la red eléctrica es nueva y no está presentando ningún tipo de daños.

A LOS HECHOS:

Primero: parcialmente cierto, faltó informar que dicho contrato era vigente y con terminación el seis (06) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Segundo y tercero, ciertos.

Cuarto: no es cierto, según documento recepcionado por una empleada con sello de la Inmobiliaria Multicasa con fecha 24/02/2020 ese día se les entregó el inmueble desocupado.

Quinto: no es cierto, ninguno de los valores referidos se le adeudan a la arrendadora.

Séptimo: no es cierto, los arrendatarios no ejercieron ocupación ni usufructuaron el local arrendado, porque no era apto para el objeto de funcionamiento de establecimiento comercial de pizzería.

Octavo: no es cierto, por el contrario, la arrendadora causó injustamente daños a los arrendatarios.

EXCEPCIONES DE FONDO:

Primera excepción "INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDADOR POR EL LOCAL, NO CONTAR CON LAS INSTALACIONES RED ELÉCTRICA OPTIMAS PARA EL USO SEGURO DE LAS INSTALACIONES RED ELECTRICA OPTIMA PARA EL USO SEGURO DE LOS APARATOS ELECTRICOS COMPONENTES NECESARIOS DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PIZZERIA.

Lo cual por estar plenamente demostrado y probada según los fundamentos de hecho que expondré más adelante.

PRETENSIONES:

Primera y única, dejar sin ningún efecto jurídico y económico monetario lo ordenado en los numerales 1º y 2º de la parte resolutive del auto de fecha veintitrés (23) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

HECHOS:

1. Según el contrato de arrendamiento para local comercial, se inició el seis (06) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) en la cláusula segunda se pactó:

"El arrendatario destinaria el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio destinado a pizzería.

2. El arrendador incumplió con las obligaciones a su cargo, como se detalla. Al colapsar el fluido eléctrico instalado en el inmueble arrendado, debido al alto voltaje instalado en el local

El veinte (20) de febrero de dos mil veinte (2020) termina el contrato de arrendamiento.

3º La Inmobiliaria incumplió las obligaciones a su cargo por fallas en el sistema eléctrico del local arrendado.

SEGUNDA EXCEPCION:

"INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDADORA, POR DAR INFORMACIÓN FALSA A TERCEROS: AL DESPACHO Y LA ASEGURADORA. De ella dice:

Primera y única: dejar sin efecto jurídico y económico monetario lo ordenado en los numerales primero y segundo del resuelve del mandamiento de pago de fecha veintitrés (23) de octubre de dos mil veintiuno (2021) librado en contra de JONNY ALBERTO LOPEZ MACANA y MARIA EUGENIA LAGOS de PRADA y a favor de SEGURO COMERCIAL BOLIVAR S.A., según las circunstancias que expongo en el acápite de los hechos:

HECHOS:

Primero: El seis (06) de marzo de dos mil veinte (2020) la asesora inmobiliaria Multicas libra respuesta escrita a mi prohijado con relación a la de "Referencia: Terminación de contrato de arrendamiento." Y, en los folios 4 in fine y 5 inicio faltando a la verdad a la verdad, verdadera real, de manera desleal, dolos y temeraria, afirmó: "...ante esa queja la inmobiliaria realizó la gestión de cambio de la totalidad del cableado del inmueble, lo que indica que la red eléctrica es nueva y no está presentando ningún tipo de daño.

Segundo: la arrendadora en documento de veintitrés (23) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) a la hora de la 14:40 horas, acepto: "... los voltajes de los locales y los apartamentos arrojan un promedio es de 130, 131, y 132 voltios en las tres (3) líneas que llegan al edificio."

Para la demostración de esta excepción se adjuntan las siguientes

III fundamentos de derecho.

C.G.P. 442 Y 443

IV Pruebas

Para esta excepción.

Documentales.

1. Respuesta del seis (06) de marzo de dos mil veinte (2020).
2. Documento (se adjunta) del veintitrés (23) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

V. Anexos para ambas excepciones.

Para esta excepción y para la contestación de la demanda: se anexan un total de treinta y tres (33) folios útiles más un DVD y el memorial poder.

Aclaración especial: El contrato de arrendamiento obra en las foliaturas.

Corrido el traslado de las excepciones de fondo la parte demandante les dio respuesta en los siguientes términos:

A la primera excepción, señala que, de acuerdo con las evidencias que obran en el plenario y los documentos aportados en la contestación, la inmobiliaria cumplió a

cabalidad lo establecido en el contrato de arrendamiento debido a que no solo entregó el inmueble en las mejores condiciones a su arrendatario, sino que además puso a su disposición el arreglo de todos los cableados eléctricos debidamente autorizado por el propietario y reparaciones adicionales originadas. Con el pasar de los días en el inmueble donde entro a funcionar el establecimiento de comercio del arrendatario que con anterioridad había sido arrendado sin que hubieren reportados fallas de este tipo por los arrendatarios anteriores. En el presente proceso nos encontramos bajo la existencia de un título ejecutivo complejo, compuesto por el contrato de arrendamiento y el documento de la subrogación que faculta a la aseguradora para perseguir en forma directa los valores indemnizados a la inmobiliaria como consecuencia de la póliza adquirida como en este caso. Las relaciones contractuales surgidas de la mencionada póliza se enmarcan dentro de la premisa de la buena fe y por ende como aseguradora hemos cumplido o pactado. Las diferencias surgidas del contrato de arrendamiento facultan al último para extraerse de sus obligaciones como lo es la de cancelar los cánones de arrendamiento y cuotas de administración correspondiente.

A la segunda excepción señala, La relación de la aseguradora con su asegurado se basa en la buena fe contractual y en razón de lo anterior es que hemos cumplido a cabalidad con lo acordado al momento de contratar la póliza respectiva.

Por lo tanto y atendiendo a la subrogación que obra en el plenario hemos ejecutado los pagos correspondientes a los cuales tenemos derecho en virtud de la indemnización realizada a la inmobiliaria, máximo cuando en el plenario no se aportaron comprobantes de pago de arrendamiento a las cuotas de administración que en virtud del contrato de arrendamiento suscrito están en cabeza del arrendatario.

CONSIDERACIONES

Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convención; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

Señala el artículo 422 del C.G.P." Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documento que provenga del deudor o de su causante y que constituya plena prueba contra él, (...)"

El artículo 1602 del C.C., enseña: "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."

El artículo 14 de la Ley 820 de 2003, señala:" Las obligaciones de pagar sumas de 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 el Código Civil y de Procedimiento civil.

Según el artículo 1982 del Código Civil señala:" El arrendador es obligado:

- "1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.A mantener en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

3.A librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

El artículo 1985 señala las obligaciones del arrendador de mantener la cosa arrendada:

“La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

El artículo 1986 ibidem enseña:

El arrendador, en virtud de las obligaciones de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin gravar inconvenientes diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando lo prive del goce de una parte de la cosa arrendada, pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa arrendada, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además derecho para que se le abonen perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocidas por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para tenerla, o de viese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no se pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

El artículo 1987 señala: Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.”

Al respecto en sentencia C.S.J. Cas. Civil. Sent. Abr. 30/70 señaló lo siguiente:

(...) La ley contempla dentro de la disciplina del arrendamiento casos concretos que encajan en la situación general que se viene contemplando, y adoptan para ello soluciones que el solo postulado de la buena fe en la ejecución de los contratos ya determinaría, pero que más inmediatamente, sin necesidad de acudir a él, encuentran respaldo en la concepción de la causa consagrada por nuestro Código Civil, e identifica con los móviles o motivos determinantes que inducen a contratar y que impera no solamente en el momento de la perfeccionarse el acto, sino también durante la etapa posterior a la ejecución. Es así como el Código Civil prescribe: en el inciso 2º del artículo 1986, que si para atender a reparaciones “que no pueden sin grave inconveniente diferirse”, se hace necesario hacer en la cosa arrendada obras o trabajos que turben o embaracen el goce de ella por el arrendatario. “ será este obligado a sufrirlas, aun cuando lo prive del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuera”; en el artículo 1988, inciso 2º , a propósito de la evicción en el arrendamiento, que si este fuere parcial “podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada, en el precio o renta del arriendo para el tiempo restante”; el artículo 1990, inciso 2º que si por razón del mal estado de la cosa se viere el arrendatario impedido parcialmente para gozar de ella, “decidirá el juez o prefecto, según las circunstancias, si debe...concederse una rebaja del precio o renta”, y en el artículo 2018 numeral 3º , que en caso de expropiación parcial de la

cosa arrendada habrá lugar a aplicar el artículo 1988, atrás citado. Hipótesis todas éstas para las cuales las disposiciones citadas contemplan, cuando aquellas se dan en forma especialmente agudas, una solución más drástica, como es la terminación del contrato. (...)

Pues bien, como título ejecutivo de recaudo, se presentó contrato de arrendamiento suscrito por INMOBILIARIA MULTICASA LIMITADA (Arrendador) y el señor JONNY ALBERTO LÓPEZ MACANA (arrendatario) y la señora MARIA EUGENIA LAGOS de PRADA deudora solidaria.

Ahora bien, si nos remitimos al contrato de arrendamiento, en la cláusula TERCERA, entre las obligaciones del arrendatario, se estipuló que el canon de arrendamiento era la suma de \$850.000, pagaderos en los primeros cinco (5) días de cada mes por anticipado.

Los demandados presentaron la siguiente excepción de fondo:

Primera excepción: "INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDADOR POR EL LOCAL, NO CONTAR CON LAS INSTALACIONES RED ELÉCTRICA OPTIMAS PARA EL USO SEGURO DE LAS INSTALACIONES RED ELECTRICA OPTIMA PARA EL USO SEGURO DE LOS APARATOS ELECTRICOS COMPONENTES NECESARIOS DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PIZZERIA.

Afirman que por esas circunstancias los demandados no están obligados a cancelar los cánones de arrendamiento y la cuota de administración que se le adeuda, ya que el arrendador incumplió los términos del contrato por no contar con unas redes eléctricas óptimas para el funcionamiento del establecimiento de comercio pizzería.

Pues bien, como lo señala el artículo 1982 del C.C., entre las obligaciones del arrendador encontramos:

(...)

2.A mantener en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

En cuanto al no pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios, en sentencia SC 2500-2021 se dijo lo siguiente:

(...)

Existe incumplimiento del arrendatario por no pagar el canon de arrendamiento cuando existe privación completa del goce de la cosa.

Para la Sala el artículo 1973 del C.C., es claro al establecer:

"Que se paga el goce" El arrendamiento 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 este goce, obra o servicio un precio determinado. Adicionalmente el artículo 1986 faculta al arrendatario para dejar de cancelar la renta cuando exista una perturbación justificada, en el caso concreto: las reparaciones. Y si, de acuerdo con este último artículo, el arrendatario tiene derecho a que se le rebaje entretanto el precio o renta, en proporción a la parte de la que se le privo del goce, con mayor razón deberá operar la rebaja total, en caso de que se presente perturbación absoluta. Así, pues, en el proceso quedó demostrado que el arrendatario no disfrutó del local comercial a partir de marzo de 2012 y que por lo tanto en ninguna infracción contractual pudo haber incurrido por no pagar los cánones causados desde esa calenda."

Pues bien, la inconformidad de la parte demandada radica en el hecho de que no pudo usar el inmueble arrendado por las varias interrupciones del fluido eléctrico en el inmueble materia del contrato de arrendamiento y por esa circunstancia no esta obligado a cancelar los cánones de arrendamiento y cuotas de administración que se cobran mediante este proceso.

Pues bien, el contrato de arrendamiento comenzó a regir a partir del 07 de septiembre de 2019 por el término de un (1) año o sea hasta el 06 de septiembre de 2020, sin embargo lo dieron por terminado en forma unilateral por parte del demandado el 31 de mayo de 2021 si el contrato entro en vigencia el 06 de mayo de 2019, lo que demuestra que estuvo en tenencia del arrendatario señor JONNY ALBERTO LOPEZ MACANA veinte (20) meses y veinticinco (25) días, de donde queda demostrado que no existió una privación completa del goce de la cosa arrendada, para que se justificara la no cancelación de los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración que se cobran en este proceso, lo que ha debido hacer el arrendatario en los términos de las jurisprudencias citada, solicitar la disminución del canon de arrendamiento por el tiempo que fue perturbado en el uso del local comercial arrendado o que fuera indemnizado por los daños y perjuicios causados por el corte del fluido eléctrico, máxime que en el periodo que el inmueble estuvo en tenencia del demandado señor JONNY ALBERTO LOPEZ MACANA solo se presentaron las siguientes interrupciones del fluido eléctrico.

1. El trece (13) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).
2. El dieciocho (18) de septiembre diecinueve (2019).
3. El veintidós (22) de enero de dos mil veinte (2020)

Conforme al material probatorio arrimado al proceso y relacionados anteriormente, los cortes del fluido eléctrico, fueron solo en tres (03) ocasiones lo que no genera como lo señala la jurisprudencia por ese solo hecho la exoneración en el pago del canon de arrendamiento, porque para que haya causal de justificación en la no cancelación debe ser el no disfrute total del local comercial en los términos del artículo 1973 de C.C., en el presente caso lo que pudieron pedir los demandados era o la disminución del canon de arrendamiento o la terminación del contrato de arrendamiento como lo señala la sentencia.

En consecuencia, en este caso la excepción no prospera.

En lo que tiene que ver con la segunda excepción de fondo presentada por el demandado señor JONNY ALBERTO LOPEZ MACANA DE:

"INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDADORA, POR DAR INFORMACIÓN FALSA A TERCEROS: AL DESPACHO Y LA ASEGURADORA. De ella dice que:

Primera y única: dejar sin efecto jurídico y económico monetario lo ordenado en los numerales primero y segundo del resuelve del mandamiento de pago de fecha veintitrés (23) de octubre de dos mil veintiuno (2021) librado en contra de JONNY ALBERTO LOPEZ MACANA y MARIA EUGENIA LAGOS de PRADA y a favor de SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A., según las circunstancias que expongo en el acápite de los hechos:

HECHOS:

Primero: El seis (06) de marzo de dos mil veinte (2020) la asesora inmobiliaria Multica libra respuesta escrita a mi prohijado con relación a la de "Referencia: Terminación de contrato de arrendamiento." Y, en los folios 4 in fine y 5 initio faltando a la verdad a la verdad, verdadera real, de manera desleal, dolos y temeraria,

afirmó: "...ante esa queja la inmobiliaria realizó la gestión de cambio de la totalidad del cableado del inmueble, lo que indica que la red eléctrica es nueva y no está presentando ningún tipo de daño.

Segundo: la arrendadora en documento de veintitrés (23) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) a la hora de la 14:40 horas, acepto: "... los voltajes de los locales y los apartamentos arrojan un promedio es de 130, 131, y 132 voltios en las tres (3) líneas que llegan al edificio."

Para la demostración de esta excepción se adjuntan las siguientes

III fundamentos de derecho.

C.G.P. 442 Y 443

IV Pruebas

Para esta excepción.

Documentales.

1. Respuesta del seis (06) de marzo de dos mil veinte (2020).
2. Documento (se adjunta) del veintitrés (23) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

V. Anexos para ambas excepciones.

Para esta excepción y para la contestación de la demanda: se anexan un total de treinta y tres (33) folios útiles más un D V D y el memorial poder.

Aclaración especial: El contrato de arrendamiento obra en las foliaturas.

Sobre esta excepción de fondo se puede decir desde ya que no prospera por cuanto solo se limitó a enunciarla, pero no tuvo una fundamentación en que consistía. Al respecto el artículo 442 del C.G.P:

"Dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del mandamiento ejecutivo el demandado podrá proponer excepciones de mérito. Deberá expresar los hechos en que se funden las excepciones propuestas y acompañar las prueba relacionadas con ellas.

Entonces las excepciones perentorias como lo señala el tratadista HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO en su libro "PROCEDIMIENTO CIVIL" tomo I, novena edición, señaló lo siguiente:

"Son las que se oponen a las pretensiones del demandante, bien porque el derecho alegado en que se basan nunca ha existido, o porque habiendo existido en algún momento se presentó una causa que determino su extinción o, también, cuando no obstante que sigue vigente el derecho, se pretende su exigibilidad en forma prematura por estar pendiente un plazo o una condición." (...)"

La excepción de fondo que pretendió presentar el demandado por intermedio de su apoderado judicial, no se opone a las pretensiones del demandante, lo que señala es que "Incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la arrendadora, por dar información falsa a terceros: al despacho y aseguradora." Sin embargo, no señala en que consistió esa información falsa que dio y quien la dio, porque como se dijo anteriormente, solo se limitó a enunciar la excepción de fondo.

Ahora bien, esta excepción tiene como causa y objeto igual que la excepción anterior con forme a los anexos que aportó con la contestación de la demanda y que los remite a esta, cual es que el arrendador incumplió en contrato de

arrendamiento de local comercial, por no hacer las reparaciones eléctricas, por los daños que se estaban causando en el fluido eléctrico.

En esas circunstancias, la excepción no prospera.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, ADMINISTRADO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no aprobadas la excepción de fondo presentadas por la parte demandada por intermedio de su apoderado judicial.

SEGUNDO: SEGUIR adelante con la ejecución como se ordenó en el mandamiento de pago.

TERCERO: Decretar el remate y avalúo de los bienes embargados y secuestrado y los que posteriormente se llegue a embargar si fuere necesario.

CUARTO: Requerir a las partes procesales para que presenten la liquidación del crédito.

QUINTO: Condenar en costas procesales a la parte demandada. Tásense por secretaria.

SEXTO: Fijar como agencias en derecho la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) a cancelar la parte demandada a la demandante.

NOTIFIQUESE

PEDRO AGUSTIN BALLESTROS DELGADO
JUEZ



Juzgado Primero Civil Municipal

NOTIFICACIÓN: Notif

Secretaría del Juzgado

27 OCT 2022

EL SECRETARIO