



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

PROCESO: EJECUTIVO  
RADICADO: 680014003021-2021-00701-00  
DEMANDANTE: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LA CONTRALORÍA DE SANTANDER Y ENTIDADES OFICIALES LTDA. - COAVICONSA  
DEMANDADOS: EMILTON HENRY BLANQUICET ARGUELLO, MILENE SARMIENTO PARRA Y HENRY MANUEL BLANQUICET VILLA

**Sentencia de Única Instancia**

**Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

Bucaramanga, veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Una vez surtido el traslado de las excepciones, conforme lo disponen los artículos 443 y 392 del C.G.P. sería del caso dentro del presente proceso ejecutivo de mínima cuantía convocar a audiencia prevista en el artículo 372 ibídem; sin embargo se observa en el expediente que no existe ningún medio probatorio que requiera ser decretado por ausencia de solicitud de parte en dicho sentido o la necesidad del mismo por vía oficiosa, razón por la cual se configura el presupuesto previsto en el numeral segundo del artículo 278 del C.G.P.

Así mismo se observa en el actual trámite judicial, que no se ha configurado ningún vicio o irregularidad que conlleve a la nulidad de lo actuado y se encuentran reunidos los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo; por lo tanto, se procederá a dar cumplimiento estricto a lo reglado en la última norma citada y se resolverá la controversia planteada mediante SENTENCIA ANTICIPADA, para lo cual se tendrá en cuenta los siguientes:

**1. ANTECEDENTES**

**1.1. Hechos Relevantes.**

Que conforme al contrato No. 016-2.017 firmado el 10/07/2017, la sociedad **COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LA CONTRALORÍA DE SANTANDER Y ENTIDADES OFICIALES LTDA. - COAVICONSA** entregó a los señores **EMILTON HENRY BLANQUICER ARGUELLO, MILENE SARMIENTO PARRA y HENRY MANUEL BLANQUICET VILLA**, desde el 15/07/2017 por el término de doce meses y a título de arrendamiento, el inmueble ubicado en la Carrera 56 # 74-191 casa J.001 Conjunto Residencial Monteverde, del barrio Altos del Lago, de Bucaramanga, se convino como canon de arrendamiento la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900,000), los cuales deberían ser pagados en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, suma que fue incrementada al cumplirse el primer año del contrato, que en el año 2020 es de NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS PESOS (\$928.600).

Que el 28/02/2020 el propietario del inmueble solicitó la restitución del bien inmueble arrendado al finalizar el contrato el 14/07/2020 lo cual fue notificado a los arrendatarios el 19/03/2020 y el 14/07/2020 se realizó la diligencia de restitución voluntaria del bien inmueble arrendado. Que los demandados incumplieron su obligación de pagar los cánones de arrendamiento en los términos convenidos, adeudando actualmente un saldo de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIEN PESOS (\$3.250.100).

**1.2. Pretensiones.**

La COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LA CONTRALORÍA DE SANTANDER Y ENTIDADES OFICIALES LTDA. - COAVICONSA, a través de apoderado judicial, demandó por la vía ejecutiva a EMILTON HENRY BLANQUICER ARGUELLO, MILENE SARMIENTO PARRA Y HENRY MANUEL BLANQUICET VILLA a fin de que se impartiera orden de pago por los siguientes conceptos:

	MES	CUOTA MES	FECHA VENCIMIENTO	FECHA EXIGIBILIDAD
1.	ABR-20	\$928.600	5/04/2020	6/04/2020
2.	MAY-20	\$928.600	5/05/2020	6/05/2020
3.	JUN-20	\$928.600	5/06/2020	6/06/2020
4.	14 DÍAS DE JUL-20	\$433.346	5/07/2020	6/07/2020

Y por los intereses de mora causados sobre las sumas anteriores, desde la fecha en que se hicieron exigibles hasta el momento del pago efectivo de la totalidad de la obligación, a la tasa máxima permitida por la ley.



## 2. ACTUACIÓN JUDICIAL Y CONTESTACIÓN DENTRO DEL PROCESO

### 2.1. Mandamiento de Pago.

Mediante auto de fecha 02/11/2021 se libró orden de recaudo judicial, en donde se dispuso a ordenar a EMILTON HENRY BLANQUICER ARGUELLO, MILENE SARMIENTO PARRA Y HENRY MANUEL BLANQUICET VILLA que pagaran a favor de COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LA CONTRALORÍA DE SANTANDER Y ENTIDADES OFICIALES LTDA. - COAVICONSA, las sumas de dinero referenciadas; así como por los intereses moratorios en el porcentaje y términos convenido por las partes procesales, sin que exceda los máximos establecidas en el ordenamiento jurídico, desde la fecha señalada en que se causa la mora y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

### 2.2. Notificación de la Parte Pasiva y Contestación de la Demanda.

Los tres accionados fueron notificados por conducta concluyente desde el 07/02/2023, tal como se dispuso en providencia del 15/02/2023 (PDF-23) y presentaron el 07/02/2023 contestación de la demanda impetrada proponiendo como excepciones de mérito las siguientes:

- **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.** La sustenta con fundamento en el artículo 94 del CGP, señala que aplica la prescripción por cuanto desde la fecha del auto que libró mandamiento de pago de fecha 02/11/2021 hasta que se notificó vía correo electrónico el 27/01/2023 a los demandados, transcurrió más de un año. Por lo que, al no haberse notificado la demanda y el mandamiento ejecutivo dentro del año siguiente, opera la prescripción.
- **COBRO DE LO NO DEBIDO.** Refiere que los demandados no deben lo que se les pretende cobrar dado que el arrendador para terminar unilateralmente el contrato invocó el numeral 8 literal a del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 "8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;" y el accionante no cumplió con lo establecido por la norma pues con la solicitud de entrega del inmueble no allegó la consignación de los seis meses de caución que establece la norma. Por lo que solicitan que los cánones de arrendamiento que alegan como adeudados por el arrendador, no sean cobrados en razón a que el propietario si bien ocupó el inmueble, solo lo hizo por un término menor a un año.
- **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN JUSTA CAUSA.** La sustenta en atención a que el arrendador solicitó la terminación del contrato de arrendamiento sin una causa debidamente justificada por lo que solicitan el cumplimiento al artículo 22 numeral 7 de la Ley 820 de 2003 que establece "7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble."

### 2.3. Traslado de las Excepciones.

De las excepciones de mérito formuladas por los demandados se corrió traslado a la parte actora a través de providencia de fecha 15/02/2023, quien refirió lo siguiente:

- **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.** Refiere que no estamos ante el cobro ejecutivo de un título valor sino el de cánones de arrendamiento, siendo a estas aplicable lo previsto en el artículo 2536 del Código Civil que señala que "La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5). Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.". Por lo tanto la acción ejecutiva prescribe a los cinco (5) años, no en el término que manifiesta la parte demandada. Que la demanda fue radicada el 17/09/2021 y los cánones cobrados corresponden a abril, mayo, junio y 15 días de julio de 2020. De la fecha de exigibilidad de los anteriores rubros a la fecha de presentación de la demanda han transcurrido tan solo 1 año, 4 meses y 11 días y allí fue interrumpida, por lo que no hay razón para que la excepción propuesta prospere, pues está demostrado que el término de prescripción de la acción ejecutiva se interrumpió válidamente a partir del día 17/09/2020 y aun cuando no se hubiera interrumpido, este se cumpliría en el año 2025.



- **COBRO DE LO NO DEBIDO.** Manifiesta que la causal del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 no tiene previsto ningún tipo de indemnización a favor de los arrendatarios cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación. Agrega que cualquiera que haya sido la causal invocada, es necesario recordar que los demandados no se opusieron a la entrega, ni solicitaron la renovación del contrato, sino que voluntaria y espontáneamente procedieron a devolver el bien sin reclamar indemnización alguna.
- **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN JUSTA CAUSA.** Que el demandado solicita se dé cumplimiento al artículo 22 numeral 7 de la Ley 820 de 2003 sin tener en cuenta que dentro del hecho 4 de la demanda se manifiesta el cumplimiento de este artículo. Que, dentro de las pruebas allegadas, se incluye la copia de la comunicación enviada y recibida por la portería del Conjunto Residencial Monte Verde, 3 meses antes de la terminación del contrato, por lo que no es cierta la afirmación de los demandados, siendo evidente que se cumplió con los requisitos establecidos en la ley.

### **3. CONSIDERACIONES**

Como se advirtió en líneas iniciales no se aprecia ninguna irregularidad que vicie de nulidad total o parcial lo actuado en el presente trámite, por lo que se procede a decidir de mérito la controversia sometida a conocimiento de la jurisdicción ordinaria, teniendo en cuenta que se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran configurados los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea, por lo que no hay lugar a reparo alguno en este sentido. Por último, las partes se encuentran debidamente representadas y se observaron en el trámite todas las garantías constitucionales y legales para asegurarles a los justiciables sus derechos fundamentales.

#### **3.1. Fundamento Legal. Revisión Oficiosa de la Ejecución.**

Efectuando el control de legalidad, es deber oficioso del Juez al momento de proferir sentencia en el proceso ejecutivo, revisar el acierto de los términos interlocutorios del mandamiento de pago librado en el respectivo asunto. Respecto a lo planteado, se observa de entrada ajustado a derecho el auto que ordenó abrir la ejecución, pues, como se dijo en precedencia, la demanda es apta formalmente, pues consta providencia que libra mandamiento de pago por el valor del capital de la obligación contenida en el "*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 016-2.017*" objeto del litigio, la providencia dictada dentro del proceso ejecutivo tramitado ante este Despacho cumple con la formalidad contenida en el artículo 422 del C.G.P.

Ahora bien, tal como se advirtió en líneas iniciales, en el proceso de ejecución adelantado no existen medios probatorios que deban practicarse, de ahí que se torna imperioso para el Juez de Conocimiento, sin más rodeos, dar prevalencia a los principios de celeridad y economía procesal, ello en aras de propender por una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial, en obediencia a lo dispuesto por el numeral 2º del inciso final del artículo 278 del C.G.P.

#### **3.2. Legitimación en la Causa.**

Este presupuesto consiste en la razón que se debe tener para el litigio, la cual se concreta sólo de dos maneras: una, en ser el titular del derecho pretendido, es decir, la "*legitimación en la causa por activa*"; y, la otra, en ser el sujeto llamado por la fuente del derecho sustancial a sostener ese derecho que reclama el demandante, o sea la "*legitimación en la causa por pasiva*".

Dispone la Ley 820 del 2003, que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo sin necesidad de incorporarse una cláusula que contenga dicha disposición, así mismo, establece la ley que el arrendador podrá acudir a la vía de la acción ejecutiva, con el ánimo de obtener la satisfacción total a su acreencia, tal circunstancia se cumple a plenitud, lo que convalida o legitima al aquí accionante, para que le sean resueltas las pretensiones por él propuestas, dándose por lo tanto la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Al examinarse el documento "*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 016-2.017*" (PDF-004, Fl. 01 al 06), contentivo de la obligación ejecutiva y base de la presente ejecución, se encuentra que los obligados son las mismas personas que se encuentran vinculadas al proceso y quienes propusieron excepciones, quedando facultados para que sean controvertidas sus defensas y sean objeto de declaración en



la presente sentencia, con lo que se establece la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

### 3.3. Del Título Ejecutivo

El artículo 422 del Código General del Proceso establece que:

*"Art.- 422 Título ejecutivo.- 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. (...)"*

Como se había anunciado los procesos de ejecución, son los que pretenden efectivizar coercitivamente derechos ciertos e indiscutibles, lo cual se realiza mediante la intervención de un juez que obliga al deudor a cumplir la prestación a su cargo. Dicho proceso se inicia sobre la base de un título ejecutivo, que es el continente de la obligación clara, expresa y exigible, el cual proviene del deudor o de su causante o de una providencia judicial y que constituye plena prueba contra él.

De las normas transcritas y su respectiva confrontación frente al título ejecutivo aportado con la demanda, "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 016-2.017" (PDF-004, Fl. 01 al 06), se observa que el mismo SÍ reúne todos los presupuestos y requisitos contenidos en las normas referidas en anterioridad y, por lo tanto, este Despacho en su momento libró el respectivo mandamiento de pago dada la validez y eficacia de la obligación contenida en dicho documento.

### 3.4. De las Excepciones.

Jurisprudencial y doctrinalmente se ha establecido que la excepción no es otra cosa que una institución creada como mecanismo de defensa de la parte demandada frente a las súplicas o pretensiones del actor, la cual se caracteriza y define por dos aspectos fundamentales, cuales son: **a)** el derecho que se tiene para alegarla y, **b)** las pruebas en que esta se soporte.

Las excepciones propuestas, para enervar las súplicas del oponente, deben estar fundamentadas sobre las pruebas oportuna y regularmente aportadas al proceso, pues sobra señalar que de nada sirve estar amparado por un derecho que se supone perfecto, sino se allegan las pruebas que lleven al fallador a la certeza jurídica de que éste ha sido debidamente demostrado mediante el uso de los mecanismos probatorios determinados por la ley.

Así mismo, de conformidad con la preceptiva contenida en el artículo 167 del C.G.P., el ejecutado tiene la obligación procesal de demostrar los hechos sobre los cuales se cimentó la excepción formulada.

## 4. ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

Una vez efectuada la argumentación introductoria expuesta en la presente providencia, se procederá a plantear la problemática según lo aducido por los sujetos procesales para finalmente clausurar esta instancia, resolviendo la controversia puesta en conocimiento mediante una argumentación fáctica con la debida valoración probatoria y la aplicación de la normatividad que trate la temática dentro del presente asunto.

**4.1.** La finalidad de los procesos de ejecución es la satisfacción coactiva del crédito aún en contra de la voluntad de los deudores y a costa de sus bienes. Sin embargo, la parte ejecutada puede defenderse de la ejecución por medio de las excepciones, con lo cual se abre el debate para invalidar el proceso, ya que el título puede ser nulo o no prestar mérito ejecutivo, o la obligación no haber nacido, o bien haberse extinguido por algún medio legal. De todas maneras, el demandado debe demostrar los hechos o circunstancias en que fundamenta su defensa para así constituir un obstáculo para el surgimiento o consolidación de su carga prestacional, basándose para tal propósito en alguna de las causales contempladas en el ordenamiento jurídico para tal fin.

Dentro del caso en estudio, la parte demandante allega con el escrito demandatorio "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 016-2.017" en el cual EMILTON HENRY BLANQUICER ARGUELLO, MILENE SARMIENTO PARRA Y HENRY MANUEL BLANQUICET VILLA en calidad de arrendatarios se comprometieron a asumir el



pago de los cánones de arrendamiento y del cual el actor aduce que se encuentran insolutos los cánones por los meses de abril, mayo, junio y 14 día de julio de 2020.

Ante lo cual la parte demandada impetró como medios exceptivos la "**PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**", "**COBRO DE LO NO DEBIDO**" y "**TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN JUSTA CAUSA**".

**4.2.** Frente a la excepción planteada de **prescripción**, el Código Civil en su artículo 2535 establece que los requisitos para que se extingan las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso durante el cual no se hayan ejercido las mismas. A su turno, el artículo 2513 ibídem, indica que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, de forma que el Juez no puede declararla de oficio; y en relación con la acción ejecutiva, el artículo 2536 de la codificación civil sustantiva reza que la misma prescribe en cinco (05) años. En lo que atañe a la interrupción de la prescripción en el presente asunto, el artículo 94 del C.G.P. establece en lo pertinente que "*La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado*", de forma que para que hubiere lugar a la interrupción de la prescripción respecto de las obligaciones ejecutadas, la notificación al extremo pasivo del auto que libró mandamiento de pago en su contra debió haberse surtido dentro del año ulterior, contado a partir del día siguiente de su notificación por estado a la parte demandante.

Proferido el mandamiento de pago el 02/11/2021, notificado por estado el 03/11/2021, el plazo para la interrupción empezó a correr el día 04/11/2021 y feneció el día 04/11/2022; de manera que como la parte demandada se tuvo por notificada de por concluyente desde el 07/02/2023 (PDF-23), es evidente que no se logró la interrupción civil de la prescripción con la presentación de la demanda, al no haberse notificado al extremo pasivo dentro del periodo contemplado en la norma en cita, habiéndose logrado su interrupción, tan sólo a partir de la notificación de la parte demandada.

Continuando, el artículo 2536 del C.C. reza que "*La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años y la ordinaria por diez (10)*"; por tanto, de la revisión del título ejecutivo aportado, así como de las pretensiones y hechos descritos en la demanda, se deriva que la obligación ejecutada es de tracto sucesivo, y por tanto, se encuentra dividida en diferentes instalamentos, que cuentan con un vencimiento particular, pues debe recordarse que el demandante deriva su derecho de las obligaciones contenidas en la contrato de arrendamiento.

Y puestas así las cosas, no habrá lugar de declararse probada la excepción de prescripción extintiva de la obligación como quiera que el canon de arrendamiento más antiguo data del mes de abril de 2020 y por lo tanto, en aplicación de la última norma citada, dicha obligación prescribiría en abril de 2025, fecha futura que incluso no se ha configurado al momento de proferir la presente decisión.

**4.3.** En cuanto a las excepciones **cobro de lo no debido** y **terminación del contrato de arrendamiento sin justa causa**, los demandados argumentan que no se les debe cobrar los cánones de arrendamiento pretendidos, en atención a que la causal invocada por el arrendatario para la terminación del contrato de arrendamiento contenida en el numeral 8, literal A, artículo 22 de la Ley 820 de 2003 no se cumplió pues el arrendador no allegó la correspondiente caución de que trata la norma y el propietario si bien ocupó el inmueble, solo lo hizo por un término menor a un año. Así mismo alega que el arrendatario no cumplió con la notificación previa de tres meses por lo que requiere la indemnización de la cual trata el artículo 22 numeral 7 de la norma citada.

Para dar solución a la problemática planteada, debe tenerse presente que, conforme lo normado en el artículo 164 del C.G.P., obligatoriamente "*[t]oda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso*", las cuales se analizarán por el juez de conocimiento de manera conjunta, pues así lo pregonan en el artículo 176 de la misma obra procesal.

También vale la pena traer a colación que, en materia probatoria, a tenor de lo normado en el artículo 167 de la citada codificación, corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que ellas persiguen, lo que implica que, si la parte que debe correr con dicha carga se desinteresa de ella o no logra acreditar los supuestos invocados, esa conducta, por regla general, la encamina a obtener una decisión adversa.



Luego, es deber del demandante y del demandado acreditar el dicho en que fundan sus pretensiones o excepciones, según sea el caso, lo que significa que soportan individualmente la obligación de dar respaldo a sus aseveraciones, por lo que les es imperioso acudir a cualquiera de los medios autorizados por el legislador.

Para lo que importa a este asunto, tenemos que los demandados alegan que el actor solicitó unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento que unía a las partes negociales; sin embargo, no allega ningún medio probatorio que compruebe alguna arbitrariedad ante dicha solicitud, es más, reconoce que sí ocupó el inmueble y fue desocupado voluntariamente frente a lo peticionado por el arrendador, de lo cual se colige que era su deber cancelar la totalidad de los cánones de arrendamiento y si no fuese así, tuvo que haber peticionado un arreglo diferente al momento de la terminación del contrato objeto de la presente ejecución, puesto que no era procedente dejar de cancelar los cánones de arrendamiento de manera unilateral y sin la aquiescencia de la parte arrendadora.

De igual modo, la parte pasiva alega que el arrendador al dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento no cumplió el previo aviso escrito con una antelación no menor de tres meses y, por ende, tienen derecho al pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento, sin embargo, advierte este operador judicial que obra dentro del expediente escrito de fecha 20/03/2020, (que no fue tachado de falso), en el cual la parte demandante notificó por escrito a los arrendatarios, la no renovación del contrato de arrendamiento y su restitución del inmueble para el 14/07/2020 (PDF-04; Fl. 07), situación entonces que comprueba que la parte ejecutante obró conforme a derecho al tener como argumento de su decisión la causal establecida en el literal a) del numeral octavo del artículo 22 de la Ley 820 de 2003; norma que dice:

**"Art.- 22. Terminación por parte del arrendador.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

(...) **8.** El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año; (...)"

En ese orden de ideas, se comprueba que los argumentos esgrimidos como soporte de las excepciones denominadas cobro de lo no debido y terminación del contrato de arrendamiento sin justa causa se encuentran infundadas, pues pese a esbozar una serie de situaciones de hecho que enmarcan los mismos, lo aducido en la anterior exposición lo deja sin fundamentos jurídicos o fácticos, teniendo en cuenta que la causal de terminación del contrato de arrendamiento, no exige el pago previa de caución alguna, puesto que la comunicación de terminación del contrato, fue en razón al vencimiento del término de una de sus prórrogas y la norma aplicable, es la norma citada en anterioridad.

En consecuencia, resulta claro que la defensa izada por la pasiva no logró demostrar de manera contundente los argumentos de sus excepciones planteadas, tal como era su deber de acuerdo a lo señalado en el artículo 167 del C.G.P. ya mencionado, y más bien queda claro para esta Juez con las pruebas obrantes en el proceso que se debe ordenar seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo, con la consecuente condena en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad que le concede la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de "**PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**", "**COBRO DE LO NO DEBIDO**" y "**TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN JUSTA CAUSA.**" que fue propuesta por la parte demandada EMILTON HENRY BLANQUICER ARGUELLO, MILENE SARMIENTO PARRA Y HENRY MANUEL BLANQUICET VILLA, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra de EMILTON HENRY BLANQUICER ARGUELLO, MILENE SARMIENTO PARRA Y HENRY MANUEL BLANQUICET VILLA, en la forma prevista en el mandamiento de pago dictado el 02/11/2021.



**TERCERO: PRACTÍQUESE** la liquidación del crédito de conformidad con las directrices del artículo 446 del C.G.P.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. Inclúyase en la liquidación de costas en la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000,00), inclúyase dicho valor en la respectiva liquidación de costas que se debe producirse a cargo de la parte accionada.

**QUINTO:** En caso de existir títulos judiciales a favor de este proceso en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado, ORDÉNESE a la Secretaría la conversión inmediata de los mismos a favor de los Juzgados de Ejecución Civil de Bucaramanga.

**SIXTO:** En su momento oportuno désele cumplimiento al artículo 8 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, enviando el presente expediente ante los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL -REPARTO- DE BUCARAMANGA, con el fin de que estos realicen todas las actuaciones necesarias para la ejecución de esta sentencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**GIOVANNI MUÑOZ SUAREZ  
JUEZ**

Firmado Por:

Giovanni Muñoz Suarez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 021

Bucaramanga - Santander

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: **95e71faf58b4096eee8368786645256681f3793bb102f406dd7c533eb0e055a6**

Documento generado en 25/09/2023 10:24:50 AM

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

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