



Distrito Judicial de Bucaramanga
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

1. Identificación del tema de decisión

En proveído de 22 de noviembre de 2023, el despacho anunció proferimiento de sentencia de manera anticipada por no existir pruebas por practicar, a lo cual se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 278 del C.G.P.

2. Antecedentes

2.1. Hechos Relevantes.

El 1 de octubre de 2019, el señor LUIS ENRIQUE DELGADO CÁCERES, en calidad de arrendador y, los señores NESTOR AUGUSTO TARAZONA GALINDO y SILENE OLIVAR SOCHA en calidad de arrendatarios, celebraron contrato privado de arrendamiento, respecto de inmueble ubicado en la carrera 35 No. 37-33 apartamento 502, del Conjunto Residencial Prado Cipres II, de Bucaramanga.

Los arrendatarios se obligaron a pagar un canon mensual que en a la fecha de presentación de la demanda ascendía a \$ 1.200.000, dicho concepto debía cancelarse dentro de los cinco primeros días de cada mes, según lo establecido en el contrato referido.

A la fecha de presentación de la demanda, los demandados adeudaban al demandante la suma de \$ 14.400.000 por concepto de cánones de arrendamiento causados en los meses de octubre a diciembre de 2019 y de enero a septiembre de 2020; \$ 2.523.000 por concepto de servicio público de agua; \$ 1.531.000 por concepto de cuotas de administración correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2019 y enero y febrero de 2020; \$1.306.789 por concepto de servicio público de energía eléctrica.

2.2. Pretensiones.

Solicita la demandante que, se libre mandamiento de pago en su favor y en contra de los demandados por las sumas adeudadas relacionadas en anterioridad, más los intereses de mora desde la fecha de exigibilidad de cada una de las obligaciones señaladas.

Se solicita además que se libre mandamiento de pago por las cuotas que se siguieren causando y se condene en costas al extremo ejecutado.

2.3. Del Trámite Procesal.

Mediante auto de 23 de noviembre de 2020, se libró auto de apremio en favor de LUIS ERNESTO DELGADO CÁCERES, contra NESTOR AUGUSTO TARAZONA GALINDO y SILENE OLIVAR SOCHA, en los términos solicitados por el accionante en la demanda.

2.4. Notificación y contestación de la demanda

La demandada SILENE OLIVAR SOCHA se notificó personalmente el 25/05/2022 y dentro del término del traslado, a través de apoderado judicial, la parte pasiva presentó contestación de demanda, impetrando como excepción de mérito la denominada "COBRO DE LO NO DEBIDO", argumentando que las sumas de dinero no son las adeudadas, dado que las cuotas de administración se cobraban dentro de los



cánones de arrendamiento y la no causación de intereses de mora por la notificación tardía de la parte accionada.

El demandado LUIS ERNESTO DELGADO CÁCERES se notificó mediante curador ad litem el día 12 de julio de 2023, quien contestó la demanda sin presentar excepción alguna.

De la excepción formulada por la accionada, se dio traslado al extremo demandante en auto de 22 de septiembre de 2023, quien no se pronunció al respecto y finalmente, en auto de 22 de noviembre de 2023, se anunció sentencia anticipada dentro del presente asunto.

3. Consideraciones.

Ha de dejarse claro que, se hallan reunidos los presupuestos procesales necesarios para que la sentencia a dictar en esta instancia sea de mérito, en tanto la demanda no ofrece obstáculo formal de tal entidad que impida el fallo de fondo, la existencia de las partes no tiene duda, estuvieron debidamente representadas.

Entrando en materia, debe decirse que la acción ejecutiva ha sido establecida por el legislador con el objeto de permitir el cobro y persecución de obligaciones claras, expresas y exigibles (Código de Procedimiento Civil artículo 488, hoy art. 422 del Código General del Proceso), siempre que se encuentren consignadas "*...documentos que provengan del deudor o su causante y constituyan plena prueba contra él...*"; esto es, la obligación debe ser determinada, entendible y el demandado el suscriptor del documento o heredero de quien –se dice- lo firmó, a efectos de que la pretensión ejecutiva salga avante al proceso.

Con base en lo previsto en el artículo en comento, la apertura de un proceso ejecutivo halla su razón de ser en la presencia de un título ejecutivo que le sirva de prueba a las pretensiones incluidas en la demanda. Como título ejecutivo, en principio, ha de concebirse todo medio de prueba que cumpla con los requisitos generales previstos por la ley que lo regula, y por dicho camino se cumplirá con tal requisito, entre otros supuestos, a través de documento que emane del deudor o que por mandato legal deba tenerse por tal, en el que aparezca en forma expresa y clara que el demandado está obligado a pagarle al demandante la prestación demandada y que además está en mora de hacerlo porque el plazo está vencido o porque se ha cumplido la condición y los requerimientos -cuando es el caso o no han sido renunciados- se han agotado.

Ahora bien, en los contratos bilaterales, como es el de arrendamiento que llama el interés de este despacho, bien pueden ser fuente de títulos ejecutivos para exigir el pago de obligaciones estipuladas a favor de los sujetos que concurren a su celebración, cuando uno de ellos se ha negado a cumplir en la oportunidad debida las prestaciones que de éste se derivan. Así las cosas, si del texto del convenio las obligaciones reclamadas aparecen estipuladas en los precisos términos del art.422 citado, esto es, en forma clara, expresa y exigible, ninguna razón jurídica podrá existir para negar el mérito ejecutivo del documento.

En efecto, el arrendamiento con arreglo a las normas que regulan lo relativo a los contratos y a éste en especial, es un contrato bilateral, oneroso, consensual y de ejecución sucesiva, por el cual una de las partes concede a otra el goce parcial o total de un inmueble y la otra en contraprestación, cancela un precio determinado.

De esta manera, el pago del canon o precio por parte del inquilino constituye un elemento esencial del contrato locativo, cuyo incumplimiento faculta al arrendador para exigir ejecutivamente con base en el acuerdo, las sumas debidas. Así, el contrato adosado como título ejecutivo a *prima facie*, reúne los requisitos del artículo 422 del C.G.P., es decir que se trata de una obligación clara, expresa y exigible, que proviene de los deudores y constituye plena prueba contra ellos.



De la Carga de La Prueba

De otro lado, según el artículo 164 del C.G.P., toda decisión judicial debe estar fundada en los medios de convicción regular y oportunamente allegados al proceso y frente a ello, cabe resaltar el principio de la carga de la prueba previsto en el artículo 167 ibídem. Este principio impone el deber de probar los supuestos de hecho que se exponen para la obtención de los resultados pretendidos con la acción, directriz frente a la cual, se pronunció la SALA de CASACIÓN CIVIL de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en la decisión proferida el 25 de mayo de 2010, con ponencia del Dr. EDGARDO VILLAMIL PORTILLA en el proceso 23001-31-10-002-1998-00467-01 indicando que "Al Juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan"

Acorde con ello, la doctrina representada en la obra del tratadista, NATTAN NISIMBLAT, "DERECHO PROBATORIO", "introducción a los medios de prueba en particular, principios y técnicas de oralidad, ediciones doctrina y ley limitada, primera edición 2014" ubica estas dos disposiciones normativas dentro del concepto de AUTORRESPONSABILIDAD y DE CARGA PROBATORIA, por virtud de las cuales es a la parte a quien incumbe aportar al proceso las pruebas de sus alegaciones y de las normas que establecen los efectos perseguidos, y, por lo tanto, es a la parte a quien le corresponde sufrir las consecuencias de su propia inactividad. Indicando además que corresponde al actor probar y en el caso del demandado que excepciona, frente a los hechos en que se basan sus excepciones ocupa la posición del demandante, esto es, se encuentra obligado a probarlos.

Explica, el autor, con base en el criterio de Juan Montero Aroca en su obra La prueba en el proceso civil, 6: ed., Navarra, Civitas Thomson Reuters, p. 120. Cómo el principio deriva en regla para el juez cuando, al dictar su sentencia, distingue entre tres posibles situaciones:

"El hecho afirmado por la parte fue suficientemente probado, de modo que el alegato es exitoso y quien lo postuló resulta vencedor;

El hecho afirmado por la parte no ocurrió o se demostró uno distinto, de suerte que no es posible asignar la consecuencia consagrada por la norma invocada o se asigna la consecuencia designada por la ley al hecho que sí se probó;

No fue posible demostrar ni negar la ocurrencia del hecho, caso en el cual el juez estará sujeto, en principio, a la regla que le impide reconocerle el efecto que consagra la norma invocada, resultando inatendible la pretensión, por aplicación del principio onus probando.

Ahora, la regla se aplica a las partes cuando se estima en términos de la distribución o atribución de cargas y deberes procesales. Esto quiere decir, llanamente o en términos estáticos, que en cualquier caso los hechos constitutivos invocados por el actor deben ser probados, mientras que los hechos impeditivos, modificativos o extintivos deben ser acreditados por el demandado."

DEL CASO CONCRETO

En el evento bajo estudio, se pretende el pago de cánones de arrendamiento y cuotas de administración presuntamente adeudadas por los señores NESTOR AUGUSTO TARAZONA GALINDO y SILENE OLIVAR SOCHA como arrendatarios, al señor LUIS ERNESTO DELGADO CÁCERES en calidad de arrendador, de un inmueble.

Se determinó en este asunto librar mandamiento de pago dado que los documentos que se aportaron como título de recaudo, reúnen las exigencias generales previstas para ello, por lo que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P., prestan mérito ejecutivo, habida cuenta que se acredita la existencia de obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de los ejecutados y en favor del ejecutante. Ante lo cual la parte accionada formuló la excepción denominada "COBRO DE LO NO DEBIDO".



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

Huelga anotar que las excepciones perentorias son aquellos hechos alegados por el demandado, que se basan en que el derecho pretendido por el demandante nunca ha existido, o que habiendo existido ya se extinguió, ora que estando vigente el derecho, se pretende su exigibilidad en forma prematura, bien por estar pendiente plazo o una condición.

En tratándose del proceso ejecutivo, es sabido que su finalidad recae en la satisfacción coactiva del crédito del acreedor en contra de la voluntad del deudor y a costa de sus bienes. Pero el demandado puede defenderse de la ejecución por medio de las excepciones con las cuales abre el debate para infirmar el proceso de ejecución, ya que el título no presta mérito ejecutivo, o la obligación no ha nacido o bien ha sido extinguida total o parcialmente por algún modo legal.

Corresponde entonces adentrarnos al análisis del medio exceptivo formulado por la demandada SILENE OLIVAR SOCHA, titulado "COBRO DE LO NO DEBIDO", cimentada en el hecho que, el valor de las cuotas de administración se encontraba incluido dentro del canon de arrendamiento mensual, que, no es posible cobrar los intereses de mora referidos en el mandamiento de pago comoquiera que, de ello fue notificada pasados dos años y no recién se profirió.

Surge importante traer en este momento a colación lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, así:

"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."

Así las cosas, en el caso que nos ocupa, el arrendador presentó constancia adonde la administración de la copropiedad en la cual se encuentra el inmueble arrendado certifica que, aquel ha cancelado lo correspondiente a las cuotas de administración respecto de las cuales pretende el reconocimiento; por lo que por lo que resulta procedente su cobro por este medio, máxime cuando, la excepcionante no demostró de ninguna manera que tal concepto se hallare incluido en el arrendamiento pues del contrato celebrado no se desprende dicha aseveración y por el contrario, se indica de forma clara en el numeral quinto del párrafo segundo de la cláusula sexta lo siguiente:

pisos, y demás partes interiores y exteriores aseados de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2029 y 2930 del C. C. 5o.) Serán por cuenta y pagados por LOS ARRENDATARIOS los servicios de gas natural, acueducto, energía eléctrica, administración y si solicita servicio de parabólica y de teléfono con sus llamadas locales, publicidad, y de cualquier otro servicio que solicite son cancelados por el ARRENDATARIO y el arrendador no responde por las deficiencias en las prestación de éstos servicios, son a cargo de quien haya incumplido, 6o.) LOS ARRENDATARIOS se obligan a pagar las sanciones, costos y multas que la Empresa

Por lo tanto, se evidencia que en efecto la parte pasiva estaba obligada a cancelar por su cuenta las cuotas de administración, lo cual es coherente con la cláusula tercera que indica: "El Precio del arrendamiento mensual es la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS", valor pretendido por el actor por cada mes debido, sin adicionar importe diferente incluido en dicha suma.

Dicho esto, no se dará vocación de prosperidad a la excepción alegada en lo que a las cuotas de administración respecta.

Ahora, en lo concerniente a los cánones cobrados y los pagos de servicios públicos domiciliarios se advierte que, estas obligaciones no fueron refutadas ni desconocidas por los demandados, por lo que, encontrándose el demandante facultado para su cobro y habiéndose presentado la documental que da fe de ello, se tendrán por válidas y con total eficacia de cobro ejecutivo.



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

De otro lado, en lo que respecta a la manifestación de no haber sido notificada la demandada desde el momento mismo en que se libró mandamiento de pago sino tiempo después lo que impide el cobro de intereses moratorios, baste con recordar que, tal interés no surge de la notificación del deudor, sino que se ocasiona una vez vencido el plazo con que contaba para el pago de la obligación contraída, y se prolonga en el tiempo hasta que se cancele su totalidad, situación de la que estaba debidamente enterada la demandada, pues dentro del clausulado del contrato por ella firmado, así se le pone de presente.

Surge entonces que, la parte demandada, tenía necesidad de probar sus argumentos, pues el peso de la prueba no depende de afirmar o negar un hecho, sino de la obligación de demostrar el fundamento de cuanto argumentó con miras a obtener una decisión acorde con sus aspiraciones jurídicas.

De todo lo dicho, es claro que, si la parte que debe correr con la carga de la prueba se desinteresa de ella, esa conducta, por regla general, la encamina a obtener una decisión adversa. Es decir, que la prosperidad en este caso, del mecanismo de defensa analizado, se hallaba condicionados a la demostración de los fundamentos de hecho en los cuales se soportaba; de allí que, si el extremo pasivo no los acreditó, el resultado de la decisión final, debe resultarle adverso, como en efecto a dicha conclusión se arribó.

Reitérese que, el título ejecutivo adosado contiene obligaciones clara expresas y exigibles y que, la parte demandada no logró demostrar que las mismas deriven de un negocio viciado de nulidad o alguna semejante que diera lugar a alegar un cobro de lo no debido en tal sentido, por lo cual el medio defensivo propuesto está llamado al fracaso.

Se dispondrá entonces seguir adelante la ejecución en contra de NESTOR AUGUSTO TARAZONA GALINDO y SILENE OLIVAR SOCHA, en favor de LUIS ERNESTO DELGADO CÁCERES, en los términos descritos en el mandamiento de pago; se ordenará liquidar el crédito conforme las normas establecidas para el efecto y, condenar en costas a la parte demandada, fijándose como agencias en derecho la suma de \$2.000.000, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo N-PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016.

4. La decisión judicial

Por lo anteriormente expuesto, el Juez Veintiuno Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción de mérito impetrada por la parte demandada.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución en los términos señalados en el mandamiento de pago librado el 23 de noviembre de 2023.

TERCERO: REQUERIR a las partes para que alleguen la liquidación del crédito, de conformidad con el artículo 446 del C.G.P., atendiendo a lo ordenado en el mandamiento de pago y conforme se indicó en esta decisión.

CUARTO: Condenar a la parte ejecutada al pago de las costas a favor del extremo actor, Se fijan las agencias en derecho en la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000,00). Por Secretaría y una vez ejecutoriado este proveído efectúese la liquidación de las costas del proceso.

QUINTO: Cumplido lo anterior, remítase el expediente a los juzgados de ejecución civil municipal de Bucaramanga.



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

GIOVANNI MUÑOZ SUÁREZ
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: **c7b24992d94d5d96f96f9683a691af867753b0be5eb26e900a23bdedab77ec0d**

Documento generado en 07/12/2023 10:58:26 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>