



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

SENTENCIA ANTICIPADA QUE TRATA EL ART. 278 -2 DEL C.G. P.

Bucaramanga, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022).

ACCION:	EJECUTIVA
RADICACIÓN No:	680014003024-2017-00741-00
DEMANDANTE:	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.
DEMANDADOS:	OMAR PIÑERES MARTINEZ, JOSE ANTONIO ROA ORTIZ, FABIAN ARENAS y ELIZABETH PRADA GARCIA

I. OBJETO DE LA DECISIÓN:

Procede el Despacho, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 278-2 del C.G.P., a proferir sentencia anticipada en virtud de no existir pruebas por practicar, ello teniendo en cuenta el parámetro imperativo y vinculante determinado por el legislador en caso de no existir medios de convicción por recaudar y en la medida que conforme al escrito de excepciones y al contenido de la demanda y del memorial que descurre traslado de éstas, los medios probatorios a valorar son las documentales allegadas al expediente.

II. ANTECEDENTES

La CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U. actuando por intermedio de su Representante Legal, presentó el 27 de Noviembre del año 2017, demanda EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA en contra de OMAR PIÑERES MARTINEZ, JOSE ANTONIO ROA ORTIZ, FABIAN ARENAS y ELIZABETH PRADA GARCIA, a fin de obtener que éstos efectuaran el pago de las siguientes sumas de dinero:

i.) CUATRO MILLONES TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$4.032.900) por concepto de cánones de arrendamiento comprendidos entre el período del 15 de Junio de 2017 hasta el 14 de Diciembre de 2017, más los que

se siguieran causando mes a mes, hasta que los precitado ejecutados hicieran la restitución del inmueble, liquidando sobre dichos valores intereses de mora desde el vencimiento de cada canon hasta su pago. ii.) DOS MILLONES NOVENTA Y DOS MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$2.092.650) por concepto de clausula penal por el incumplimiento del pago de los arriendos.

Las anteriores pretensiones las sustentó la demandante en los siguientes,

HECHOS:

- Refiere que el 5 de Octubre de 2011, celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con los demandados, respecto del inmueble ubicado en la Calle 24 No. 24-06 apartamento piso 3 del Municipio de Bucaramanga, iniciando las obligaciones pactadas a regir, desde el 15 de octubre de 2011.
- Señala que el contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de 12 meses, contados a partir del 15 de Octubre del 2011 y que el mismo se fue prorrogando año tras año por el término inicialmente pactado, por lo que el canon de arrendamiento se reajustó cada 12 meses de ejecución del contrato en un porcentaje equivalente al 100% del índice de precios al consumidor -IPC del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se debía efectuar el respectivo reajuste, por lo que el valor del canon mensual para el momento de presentación de la demanda asciende a (\$697.450) pesos, siendo exigibles en forma anticipada el día 15 de cada mensualidad, destacando que igualmente los ejecutados se obligaron a pagar los servicios públicos instalados en el bien dado en arriendo y demás sumas que se causaran en virtud de la relación contractual en mención.
- Sostiene que los ejecutados incumplieron la obligación de pagar el canon mensual de arriendo en la forma que se estipuló en el contrato de arrendamiento y adeudaban para la fecha de presentación de la demanda la suma de \$4.032.900, correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de Junio a Noviembre de 2017, más lo que se siguieran causando mes a mes.

- Manifiesta que en el contrato de arrendamiento se estipuló la suma de tres (3) cánones de arrendamiento por incumplimiento de alguna de las partes en razón a la cláusula penal.
- Anuncia que el contrato de arrendamiento sostén de la acción, contiene obligaciones claras, expresas y exigibles.

III. ACTUACION PROCESAL

En la presente acción se llevaron a cabo las siguientes actuaciones procesales:

- Mediante providencia del 24 de Enero de 2018, se libró mandamiento ejecutivo en contra de Omar Piñeres Martínez, José Antonio Roa Ortiz y Elizabeth Prada García a favor de Constructora e Inmobiliaria Arabella E.U., por los cánones de arrendamientos adeudados de los meses de Junio de 2017 a Septiembre de 2017, a razón de \$659.500 cada uno y por los causados entre Octubre a Noviembre de 2017 a razón de \$697.450 pesos cada uno, más el valor de los cánones de arrendamiento que se siguieran causando mes a mes hasta la entrega efectiva del inmueble, ordenando la liquidación de intereses moratorios sobre el valor de cada canon dejado de cancelar, desde que cada canon se hizo exigible, esto es, los días 15 de cada mes y hasta cuando se verifique su pago.

De igual manera se libró mandamiento de pago por valor de UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL, NOVECIENTOS PESOS (\$1.394.900) correspondiente a la tasación anticipada de perjuicios por incumplimiento contractual, según fue pactada en la clausula décima segunda del contrato de arrendamiento allegado como base de la ejecución.

- El ejecutado OMAR PIÑERES MARTINEZ, se notificó en forma personal del mandamiento ejecutivo el 8 de Mayo de 2019, quien dentro del término de traslado contestó la demanda, infiriéndose de dicho escrito que propuso excepciones de fondo, conforme dan cuenta los archivos PDF de nombre “FL. 44 AL 57 DERECHO DE PETICION” y “FL. 73 AL 74 TIENE POR

CONTESTADA LA DEMANDA Y SE ABSTIENE DE CORRER TRASLADO DE EXCEPCION” del Cuaderno 1 del expediente digital.

- Los demandados FABIAN ARENAS y ELIZABETH PRADA GARCIA se notificaron de la orden de apremio proferida en su contra, mediante aviso el 13 de Junio de 2019, como se otea de la observancia de los FOLIOS 58 AL 72 del cuaderno principal del proceso, quienes dejaron vencer en silencio el término de traslado de la demanda.
- El ejecutado JOSE ANTONIO ROA ORTIZ se notificó el 27 de Octubre de 2020 de forma personal del mandamiento de pago, bajo los parámetros del Art. 8 del Decreto 806 de 2020, como se dispuso en auto del 9 de Febrero hogaño, quien guardó silencio y no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito.
- Por auto del 26 de Julio de 2021, se ordenó correr traslado a la entidad ejecutante de la excepción propuesta por el demandado OMAR PIÑERES MARTINEZ.
- La parte demandante describió el traslado otorgado, mediante escrito que reposa en el Cuaderno 1 del expediente digital bajo el nombre “FL.151 AL 161ApodDteAllegaTrasladoExcepciones”.
- Mediante providencia del 28 de Septiembre del año que corre, se pronunció el estrado judicial respecto de las pruebas solicitadas por las partes, decisión que se encuentra notificada y debidamente ejecutoriada.

IV. CONTESTACION A LA DEMADA

Conforme se anunció en el acápite que antecede, el ejecutado OMAR PIÑERES MARTINEZ se pronunció sobre los hechos y pretensiones de la demanda, y del escrito que presentó se infirió que propuso excepciones de mérito, las cuales fundamentó en el hecho de haber pagado los cánones de arrendamiento hasta el 14 de Septiembre del año 2018, advirtiéndole además que posterior a ello, el 20 de

Febrero del 2019 realizó un pago a la arrendadora por valor de \$4.537.730, anexando para el efecto prueba de dicha transacción.

V. TRASLADO DE LA EXCEPCIONES

En el archivo PDF denominado “*FL.151 AL 161ApodDteAllegaTrasladoExcepciones*” que reposa en el cuaderno principal del expediente digital, obra documento por medio del cual la parte demandante describe el traslado de la excepción propuesta por la pasiva de la lid en cabeza del señor OMAR PIÑERES MARTINEZ, pronunciándose frente a ella de la siguiente manera:

Refiere que los aquí demandados mantuvieron la tenencia del bien inmueble arrendado hasta el 31 de Agosto del año 2019, por lo tanto el contrato de arrendamiento arrimado como base de la acción continuó ejecutándose y generando periódicamente obligaciones a cargo de los ejecutados, dada la naturaleza de tracto sucesivo, periódico y oneroso del mismo, de suerte que estos estaban obligados a pagar los arriendos que se causaran hasta el día que desocuparan el predio.

Señala que si bien es cierto que el extremo pasivo de la litis efectuó el pago de los arriendos que se causaron desde el 15 de Junio de 2017 hasta el 14 de Septiembre de 2018, también lo es que, no hizo lo mismo respecto de los arriendos que se causaron durante el término comprendido entre el 15 de Septiembre del año 2018 hasta el 14 de Septiembre del 2019, que corresponde al término de la última prorroga que tuvo el contrato de arriendo hasta el 14 de Octubre del 2019, si en cuenta se tiene que al haberse librado mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento que se siguieran causando, estaban compelidos a pagar los arriendos hasta que hicieran la entrega definitivamente del inmueble, por lo que asegura aún mantienen la mora en el pago de las obligaciones derivadas del contrato desde el 15 de Septiembre del 2018 hasta el 14 de Septiembre del año 2019.

Refiere además que los demandados no demuestran que hayan realizado el pago de la obligación acá ejecutada, que reitera es la comprendida entre el 15 de septiembre del 2018 hasta el 14 de septiembre del 2019, antes de la presentación

de la demanda, ni tampoco con posterioridad a la presentación de la misma o durante el transcurso del proceso, por lo que no obra ni pago total de la obligación ni abonos a la misma, y en consecuencia solicita tener por no probadas ni fundadas las excepciones de mérito.

VI. CONSIDERACIONES

1. De la Competencia

Ha de partir este Despacho Judicial por admitir su competencia para dirimir el presente litigio, si tenemos en cuenta las previsiones establecidas en los artículos que establecen la materia contenidos en el Código General del Proceso.

Lo anterior aunado al hecho de que los sujetos procesales ostentan capacidad para ser parte, a que lo extremos de la Litis se hallan representados judicialmente en debida forma, aspecto éste configurativo de la capacidad procesal, y a que el aspecto formal del libelo se adecua a las previsiones legales, permite predicar que se estructuran a cabalidad los presupuestos procesales, en consecuencia, resulta viable decidir el fondo de este asunto mediante sentencia estimatoria.

2. Sobre la sentencia anticipada

Es importante resaltar que conforme a los lineamientos establecidos en el Art. 278-2 del C. G. de P., aplicable al caso en estudio, determina que cuando no hubiere pruebas por practicar como aquí acaece, es deber del Juez dictar sentencia anticipada, razón por la cual al ser un imperativo procesal y toda vez que no se avizoran medios de convicción a recaudar, será del caso proferir decisión de fondo según lo ordena la norma en cita, sin que para ello sea necesario agotar las etapas dispuestas por el legislador en los Art. 372 y 373 ibídem, pues esta decisión anticipa a todas las fases contenidas en las normas en mención.

3. Problema Jurídico

¿Se circunscribe a establecer si se encuentra probado el pago parcial o total de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento allegado como base de la presente acción, que conlleve a enervar las pretensiones de la demanda?

El proceso ejecutivo es un medio legal que emplea el acreedor contra su deudor para buscar la efectiva realización de los derechos comprendidos en un título ejecutivo, pues de manera forzada opera el cobro de alguna obligación que no ha sido cumplida dentro de los términos estipulados, por lo cual es dicho título lo que legitima al titular de ese derecho para el ejercicio de la acción ejecutiva.

Ha de decirse igualmente que, al momento de haberse presentado la demanda, esta instancia realizó un análisis frente al contrato de arrendamiento base de la acción, encontrando que cumplía con los presupuestos sustanciales contenidos en la norma comercial, además de los procesales, derivando en consecuencia una obligación clara, expresa y exigible, razón por la cual se procedió a dictar el correspondiente mandamiento de pago.

De otro lado es importante acotar, que las excepciones de mérito, es el mecanismo mediante el cual, quien es demandado en una acción judicial, puede ejercitar su derecho de defensa y contradicción, frente a las pretensiones que se le impetra, en aras de garantizar con dicho medio la igualdad procesal y el debido proceso.

Ahora bien, respecto de la excepción que se deriva de los hechos descritos por el demandado Omar Piñeres Martínez, en el escrito presentado en el traslado de la demanda, confluyen a predicar que alega la cancelación del crédito ejecutado, frente al cual es imperioso destacar que el pago es un modo de extinguir la obligación, según lo expresan los Arts. 1625 y 1626 del C. C.

“Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

1º) Por la solución o pago efectivo...”

“El pago efectivo es la prestación de lo que se debe”

De igual manera es importante destacar que el demandado que alega el hecho, es quien corre con la carga de la prueba de sus excepciones, de ahí la importancia de la relación de los hechos que fundamentan la excepción, los cuales no pueden ser meros enunciados fácticos o jurídicos, sino deben ser concretos, claros y probados para establecer que la obligación contenida en el título ejecutivo se extinguió o se pagó en forma parcial o total, toda vez que al tenor de lo señalado en el Art. 167 del C.G.P., incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

En el caso concreto y en lo referente a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento base de recaudo en esta causa, refiere el demandado que realizó el pago de los cánones de arrendamiento hasta el 14 de septiembre de 2018, aportando para demostrar ello, los documentos que fueron enviados por la constructora certificando dicho pago, aduciendo además que el 20 de Febrero de 2019, realizó una cancelación a la arrendadora demandante por valor de \$4.537.730, que según él, soporta el pago de los cánones de los siguientes meses, sin concretar a cuáles arriendos se refiere.

Teniendo en cuenta los lineamientos legales y fácticos, y de cara al problema jurídico formulado, ha de decirse en primer lugar que el demandado pretende demostrar el pago alegado con el comprobante de ingreso AB-005 de fecha 20 de febrero de 2019, del cual se puede extractar la cancelación de la suma de \$4.537.730 por concepto de *“Abono Obligación en mora Sanción Moratoria Gestión y Gastos Cobranza Judicial/Extrajudicial Abono Sanción por incumplimiento contrato de arrendamiento”*, medio probatorio que para el caso concreto no acredita la excepción de pago en estudio, en la medida que conforme se describe en el precitado documento dicha cancelación se realizó con fecha

posterior a la presentación de la demanda, téngase para el efecto que el reparto de la presente acción se realizó el 27 de noviembre de 2017, mientras que el recibo en mención data del 20 de febrero de 2019, esto es un año y tres meses, de haberse incoado la acción, por lo cual dicha documental no tiene la fuerza suficiente para derribar el petitum incoado.

En otras palabras, pero para significar lo mismo, el hecho de haberse realizado el pago con posterioridad a la presentación de la demanda, esto es, el 20 de febrero de 2019, implica que ésta cancelación no tenga la fuerza suficiente para derruir la pretensión, ello en la medida que cuando la misma fue incoada, correspondía a la realidad de la relación obligacional, es decir, que se adeudaba para el 27 de noviembre de 2017, el capital por concepto de cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2017 a Noviembre de 2017, de manera que el pago llevado a cabo el 20 de febrero de 2019, no derriba esa realidad plasmada en la demanda, puesto que es evidente que no se había realizado el pago con anterioridad al incoarse el libelo y por ende no se puede tener como tal para declarar la excepción, pues desconocería la seguridad jurídica que se debe imprimir en toda actuación judicial y que para el caso en concreto se materializa con la incoación de la demanda, pero ello no es óbice para que se tenga en cuenta por las partes al momento de liquidar el crédito ejecutado.

Ahora en cuanto refiere al comprobante de ingreso SP-006 del 20 de febrero de 2019, mediante el cual la parte excepcionante demuestra la cancelación de la suma de \$462.270, encuentra esta instancia que dicha suma de dinero no puede ser aplicada a la obligación demandada, en la medida que conforme al recibo allegado se aduce que el concepto de pago allí determinado refiere al servicio público de agua, facturado para el período de julio de 2018 a noviembre de 2018, conceptos que no han sido demandados en el presente asunto, si en cuenta se tiene que se libró mandamiento de pago solo por los cánones adeudados y los que se llegaren a causar, así como por clausula penal, más no se dictó orden de apremio por servicios públicos, de manera que no tiene injerencia alguna dicho pago en el presente asunto.

En cuanto a los demás medios probatorios que pretende hacer valer el

demandado Omar Piñeres Martínez y que refieren a sendos memoriales dirigidos por la demandante a este Despacho Judicial informando las cancelaciones realizadas por los ejecutados, escritos que fueron presentados ante esta instancia el 26 de abril de 2019, 18 de julio de 2018 y 16 de enero de 2019, encuentra esta instancia una vez valorados, que los mismos no tienen la virtualidad de desvirtuar las pretensiones impetradas, ya que no demuestran que las cancelaciones se hubiesen realizado con antelación a la presentación de la demanda, y por ende el petitum incoado, no se ajusta a la realidad obligacional, tan solo demuestran que el demandado canceló luego de presentada la demanda como el mismo excepcionante lo afirma en su escrito al aducir “...Como usted puede ver señor juez, la constructora después de demandarme ha venido recibíendome y cobrándome el canon de arrendamiento...”, los cánones que se causaron desde el 15 de junio de 2017 a septiembre de 2018, junto con sus respectivos intereses, de manera que al ser así y no demostrarse que los pagos a los que se ha venido haciendo referencia acaecieron con antelación a la incoación de la demanda, no es posible predicar la configuración del mecanismo de defensa incoado y que refiere al pago de la obligación demandada, no obstante se ordenará en la parte resolutive que se tenga en cuenta las manifestaciones realizadas por el demandante al momento de liquidar el crédito, teniendo en cuenta que exterioriza que con los pagos que se relacionan en cada memorial, además de cancelar el capital demandado se sufragó los intereses de mora causados, por lo que los períodos allí anunciados no deberán ser incluidos en la liquidación de crédito que se presente.

Recapitulando, se observa que el medio de defensa propuesto por el demandado Omar Piñeres Martínez, y que refería al pago de la obligación demandada, no saldrá avante, en la medida que no se logró probar que las cancelaciones a la que se hizo referencia en el escrito de excepciones, se hubiesen realizado con antelación a la presentación de la demanda, única forma en el que el pago alegado se estructura, ya que si se realiza cancelaciones con posterioridad a impetrar la acción, no es posible derruir la pretensión y se configura que dicha conducta tuvo lugar dado el carácter coercitivo de la presente acción, recordando que quien debía probar que el pago alegado tuvo lugar con anterioridad a la presentación de la acción, era a la parte demandada, quien alegaba el hecho como excepción, siendo así las cosas se tendrá en cuenta para todos los efectos

la manifestación realizada por el demandante en cuanto a que los meses relacionados en diferentes escritos presentados ya fueron pagados a fin que se tenga tal circunstancia al momento de liquidar el crédito ejecutado.

Conforme a lo expuesto la excepción que si bien no título el demandado, pero que el juzgado la determina como pago para todos los efectos, no saldrá avante por lo anunciado y así se determinará en la parte resolutive de esta decisión.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, en nombre de la República y por autoridad de la Ley

FALLA

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADOS los hechos relacionados por el ejecutado Omar Piñeres Martínez en el escrito de contestación de demanda presentado y que conforme a lo anunciado en esta providencia configuraba la excepción de PAGO, en consideración a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE con la **EJECUCIÓN** conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago de fecha 24 de enero de 2018, con fundamento en las motivaciones de este auto, teniendo para todos los efectos que el inmueble dado en arriendo fue entregado 31 de agosto de 2019, según manifestación de la propia demandante.

TERCERO: DECRETAR el **REMATE**, previo **AVALUO**, de los bienes que se encuentren embargados y secuestrados y de los que con posterioridad a este auto se lleguen a embargar y secuestrar, en fecha que oportunamente se señalará, una vez reunidos los requisitos del Art. 448 del C.G.P.

CUARTO: TENER EN CUENTA lo manifestado por la apoderada judicial del demandante, en cuanto a los pagos realizados por el demandado frente a los cánones causados en los meses de Junio de 2017 a 14 de septiembre de 2018, conforme a los memoriales presentados el 26 de abril de 2019, 18 de julio de 2018 y 16 de enero de 2019, y que obran

al expediente, afirmaciones las cuales deberán ser observadas al momento de liquidar el crédito ejecutado, puesto que los períodos allí anunciados no deberán ser incluidos en la liquidación de crédito que se presente conforme a lo anunciado en la parte motiva de esta providencia, ya que a voces de la misma actora ya se encuentran cancelados.

QUINTO: Requiérase a las partes, para que alleguen la liquidación del crédito de conformidad, con lo previsto en el art. 446 del C.G.P., teniendo en cuenta para todos los efectos lo anunciado en el numeral cuarto de la parte resolutive de esta providencia.

SEXTO: CONDENAR en las costas del proceso a la parte demandada a favor de la parte demandante. LIQUIDENSE por secretaría.

SE FIJAN como AGENCIAS EN DERECHO la suma de UN MILLON DOS MIL SESENTA Y SIETE PESOS (\$1.002.067), de conformidad con lo establecido en los Acuerdos expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura.

SEPTIMO: Una vez ejecutoriada la presente providencia y cumplida a cabalidad las actuaciones que establece el acuerdo expedido por el Consejo Superior de la Judicatura que tratan sobre el tema, remítase el expediente al centro de ejecución, a fin de que sea repartido.

NOTIFIQUESE¹,

¹ La presente sentencia se notifica a las partes por estado electrónico No.31 del 31 de marzo de 2022.

Firmado Por:

**Julian Ernesto Campos Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 024
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: **76ef25b7794d0f3e74cb76723bb871872c37a52f2ff2798c5611bff91aed6123**

Documento generado en 30/03/2022 02:13:00 PM

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