

87

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Bucaramanga, siete (7) de diciembre del dos mil veintiuno (2021).-

Ref: 2019-00485-00 Proceso Ejecutivo Singular Seguido por Inmobiliaria Restrepo S.A.S. contra Jean Carlos Pinto Martínez Oviedo y Fabio Martínez Oviedo. -

I.- ASUNTO A DECIDIR

Este despacho debe manifestarse, que encuentra constituida en legal forma la relación jurídico procesal, dada como está la capacidad sustantiva y procesal de los sujetos para ser parte, la demanda en forma y la competencia; además sin atisbar causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el despacho a dictar **Sentencia Anticipada** conforme lo establecido en el numeral 2 del art. 278 dentro del proceso de la referencia por cuanto no existe pruebas por practicar, previos exponer los siguientes hechos, antecedentes y consideraciones.

II.- HECHOS

Según se deja ver en la foliatura del expediente, los señores Jean Carlos Pinto Martínez Oviedo y Fabio Martínez Oviedo, suscribieron como arrendatarios un contrato de arrendamiento el 31 de abril del 2015, a favor de la Inmobiliaria Restrepo S.A.S., quien fungía como arrendador, en un bien inmueble ubicado en la calle 14 y 16 numero 29 - 34 de la ciudad de Bucaramanga, por el termino de 1 año contados a partir del 1 de abril del 2015, obrando como canon de arrendamiento el valor de \$600.000.00.-

Alega la sociedad demandante, que los arrendatarios hicieron entrega del bien inmueble el 2 de mayo del 2019, sin embargo se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del mes de diciembre del 2018, a razón de \$258.390.00 y de los meses de, enero, febrero y marzo del 2019 a razón de \$704.700.00 cada uno, y por el mes de abril del 2019 a razón de \$727.100.00 y dos días del mes de mayo a razón de \$48.475.00.-

Alega la sociedad demandante, que los demandados han sido requeridos para el pago de lo adeudado, negándose hasta la fecha de su cancelación.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que el contrato se celebó con una sociedad comercial con ánimo de lucro, solicita la sociedad ejecutante, decretar la sanción moratoria pactada en el texto del contrato equivalente al doble del interés bancario corriente que se liquidara sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del arrendador.

III.- ETAPA PROCESAL

Presentada la acción, el 29 de mayo del 2019, y sometida a las solemnidades del reparto judicial, el conocimiento fue asignado a esta intendencia judicial después de haberse declarado incompetente el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta ciudad, por lo que mediante auto del 20 de agosto del 2019, se libró mandamiento de pago por la cantidad solicitada en las pretensiones de la demanda. -

Cabe manifestar que la notificación de la demanda comprendido, para el señor Fabio Martínez Oviedo, primero el envió de la citación de la que trata el art. 291 del C.G.P., la cual se entregó el 16 de septiembre del 2019, tal como obra a folio 48 a 50, del cuaderno 'principal, y posteriormente la remisión de la notificación por aviso de la que trata el art. 292 del mismo estatuto, el 30 de septiembre del mismo año, folio 53 a 55 de C-1.- sin que hasta la fecha el demandado presentara escrito de oposición a las pretensiones u presentara excepciones de mérito.-

Por otro lado, en relación al señor Jean Carlo Pinto Martínez, se notificó en base al art. 108 del C.G.P., es decir por emplazamiento, teniendo en cuenta la actuación y la solicitud previa de la parte demandada, donde consta que no le fue posible notificar de forma convencional, así como que esta judicatura mediante auto del 13 de diciembre del 2019, accedió a dicha petición, quedando el auto debidamente ejecutoriado, (folio 66).-

Por lo expuesto, este juzgado, procedió a verificar la actuación de publicaciones correspondientes al emplazamiento, y a la inclusión del demandado en el registro nacional de personas emplazadas, tal como se observa a folio 69 a 73 del cuaderno principal.

Seguidamente, el Juzgado mediante auto del 12 de mayo del 2021, procede a designar curador *Ad Litem*, y de forma posterior designa nuevo al tener en cuenta que el anterior auxiliar no pudo aceptar la designación mediante auto del 16 de septiembre del 2021.



Notificada la nueva *Curadora Ad Litem*, en término, procede a presentar excepción de mérito denominada *Genérica o innominada*, al considerar que el juez debe de manera oficiosa declarar probada lo necesaria conforme a las normas procesales vigentes y de conformidad con los principios de igualdad y el derecho al debido proceso consagrado en el art. 29 de la Constitución Nacional, (folio 82 y reverso). -

Por lo anterior, el Juzgado procedió a correr traslado de la excepción propuesta por el curador Ad Litem, el 9 de noviembre del 2021, a lo cual la apoderada de la parte demandante presentó contradictorio alegando que la curadora para empezar, reconoció la existencia del contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble, en donde se concluye que acepta los anexos presentados al despacho como lo es el contrato.

Agrega que, en cuanto a la existencia de la mora en el pago de la obligación por concepto de cánones de arrendamiento, en la legislación tanto sustancial como procedimental se tiene como adeudado los cánones de arrendamiento que el arrendatario denuncie en el libelo demandatorio, correspondiendo la carga de la prueba al arrendatario, allegando los recibos de pago correspondientes, que desvirtúan lo afirmado por el demandante.

Agrega que en relación a la excepción genérica el art. 442 del C.G.P., afirma que la excepción en los procesos ejecutivos estará sometidos a reglas precisas, cuando se propongan estas deben ser fundamentadas y probadas, y en el caso sud examine se limita a anunciarlas.

Agotada la etapa anterior, el Juzgado mediante auto del 26 de noviembre del 2021, el cual quedo en firme, procedió a decretar pruebas, tal como obra a folio 86 las cuales son las que se allegaron a los escritos contradictorios, por lo que sin que exista pruebas por practicar, de acuerdo al numeral 2º del art. 278 del C.G.P., el Juzgado proceso a realizar las siguientes;

IV.- CONSIDERACIONES

1.- tal como lo manifiestan, Alfonso Pineda Rodríguez y Hildebrando Leal Pérez, se puede decir que; *el título ejecutivo es el documento público o privado en virtud del cual cabe proceder un juicio ejecutivo, título emanado de las partes o por decisión judicial, en el cual debe constar una obligación claro, expresa y exigible a cargo del deudor, idónea para lograr el convencimiento del Jueza a efectos de decretar el mandamiento ejecutivo correspondiente, acompañado o no de medidas cautelares, sea que la parte demandante lo haya solicitado o se hubiere abstenido de hacerlo.*¹

¹ El Título Ejecutivo y los Proceso Ejecutivos, Editorial Leyer, Sexta Edición, pág. 12.-

Así mismo, afirman los autores; que el título ejecutivo está compuesto por seis elementos; material, jurídico, valorativo, humano, objetivo, y estatal.

Indican que; el elemento material es el instrumento en que se encuentra inserto el derecho incorporado; el elemento material se traduce en la presentación del papel por cualquier otra expresión documental donde se encuentra impreso una declaración de voluntad. El segundo elemento lo constituye una relación jurídica que llaman antologica-juridica ideal, es decir, el juicio de valor que emite el juez al producir el mandamiento ejecutivo. El tercero elemento lo conforma el juicio de valor en sí impreso en el documento. Por su parte el elemento humano no es otra cosa que la declaración de voluntad que se halla impresa en el mismo documento. El elemento objetivo es la declaración de voluntad efectuada sobre el documento, contenida en él, inserta con las formalidades procesales exigidas en la Ley. El último elemento lo viene a conformar el estado, en razón a la intervención de este a través del aparato judicial.²

Por otro lado agregan; que existen una gran variedad de título ejecutivos, dentro de los que se encuentran (i) los títulos judiciales, que son ematados por autoridad judicial como los jueces, (ii) los títulos valores, que son bienes mercantiles según la codificación del C. de Com., (iii) algunos indican que la confesión y el interrogatorio en el trámite judicial encarna otro títulos ejecutivo, especialmente cuando hablamos en material de pruebas anticipadas, tal como lo impone el C.G.P., actualmente, y (iv), que es el que nos incumbe en este caso en particular, los títulos ejecutivos derivados de las relaciones contractuales o privadas.³

Estos últimos, según los autores, hace relación a que; el deudor quien voluntaria y directamente ha dado origen al respectivo título por convención, acuerdo o pacto con el acreedor. En consecuencia, como producto de una declaración de voluntad, nace el título ejecutivo. Sin embargo, no basta que el título emerja como producto de una declaración de voluntad; obligatorio es que esa declaración de voluntad, que ese documento en que se plasma cumpla con las exigencias legalmente establecidos para su producción. Con esta advertencia se indica que los documentos contractuales de mayor utilización, con características de título ejecutivo son los contratos, y los derivados de las escrituras públicas o cualquier otro documento escrito ante notario o autoridad competente que contenga contratos relativos, hipotecas prenda o mutuo, así como conciliación transacciones, o títulos

² El título Ejecutivo y los Proceso Ejecutivos, Editorial Leyer, Sexta Edición, pág. 13

³ El título Ejecutivo y los Proceso Ejecutivos, Editorial Leyer, Sexta Edición, pág. 19 a 42, hacen una referencia exclusiva de cada uno de las clases, aquí simplemente se anuncian, para dar sentido y orden a la providencia.

que emergen de contratos, de los cuales se deriven créditos en favor de algún beneficiario tales como arrendamientos. Inclusive escritos privados que nazcan de la voluntad de las partes los cae cumplan todas las prerrogativas del acto jurídico que se intenta nazca a la vida jurídica.⁴

2.- Como quiera que la excepción que se presenta por parte del curador Ad Litem, es la consagrada en el art. 282 del C.G.P., es decir la denominada genérica, que obedece a que, en cualquier tipo de proceso, el funcionario judicial halle probado los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, a excepción de las de prescripción, compensación y nulidad relativa. En ese orden de ideas, esta excepción tiene injerencia directa con los principios del art 164 y 167 del C.G.P., pues la decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, así como que; solo incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto que ellas persiguen.

En ese sentido se tiene que, el despacho obrando de conformidad con lo establecido en el art. 282 del C.G.P., debe realizar un análisis del material probatorio allegado al proceso, para establecer si existe alguna excepción que se permita pueda declararse de oficio, por lo cual al observar que en el caso que nos convoca, encontramos que el título ejecutivo que se allego al plenario, obedece a una caracterización especial el cual nace de las convenciones particulares de los coasociados, y en específico de la implementación que se da, en el contexto de la celebración de un negocio jurídico particular y patrimonial, que obedece a un contrato de arrendamiento, el cual esta revestido con las disposiciones del art. 1602 y 1603 del C.C., y por tanto de la codificación especial que deriva de él, como lo es la que se concentra en la Ley 820 del 2003, u el Decreto 410 de 1971.

En ese orden, cabe decir que el mismo legislador ha comprendido dentro de una norma positiva, el carácter ejecutivo de esta particular relación contractual, pues ha dispuesto el mérito ejecutivo que proviene de un contrato de arrendamiento, al decir;

Art. 14, exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquier de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento, y de conformidad con lo dispuesto en los códigos civiles y de procedimiento civil.-

⁴ El titulo Ejecutivo y los Proceso Ejecutivos, Editorial Leyer, Sexta Edición, pág. 26, el Juzgado toma como ejemplo las referenciadas explicaciones de los autores en dichos contextos. En relación a los título contractuales.- los cuales son suficiente mente claros.

En este contexto, el título ejecutivo que comprende la relación contractual entre la Inmobiliaria Emilia Restrepo S.A.S., como arrendataria, y los señores Jean Carlos Pinto Martínez y Fabio Martínez Oviedo como arrendatarios, deviene del documento obrante a folio 2 a 11 del cuaderno principal, el cual, como se puede observar encuentra constituido los elementos formales del mencionado acto jurídico, los cuales son, para empezar la formalización del canon de arrendamiento, así como el disfrute del bien inmueble que se pretende dar en arrendamiento. Pero podemos ir mas haya, pues obsérvese que los contratantes, no solo cumplieron los preceptos necesarios para la configuración del negocio, sino que además, elevaron varias cláusulas accidentales tal como lo estipulan las características de los contratos del que trata el art. 1501 del C.C., entre ellas la *cláusula vigésima cuarta*, que anuncia; *"el presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la Ley, presta merito ejecutivo para exigir el pago de las unas como clausula penal, los cánones de arrendamiento que se adeudan, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de el arrendatario. "*, el mismo que fue objeto de diligencia de presentación personal ante autoridad notarial tal como se puede evidenciar a folio 11 y reverso, catalogando la autenticidad del mismos, ante una oficina de instrumentalización pública.

En pocas palabras, se observa que efectivamente nos encontramos frente a un negocio jurídico de índole patrimonial, con la denominación de contrato de arrendamiento con todos sus elementos característicos que dieron lugar al negocio ante el mundo jurídico y por tanto con ello se infiere los diferentes efectos, como las obligaciones recíprocas que derivan en cabeza de las partes

En ese sentido, y al observar la configuración del título ejecutivo, observamos que las obligaciones que se desprenden de él, conforme a las pretensiones y la asimilación de estas en el mandamiento de pago, no es otro que la que se contrae de la necesidad de cancelar los cánones de arrendamientos que fueron puestos a consideración por parte de la inmobiliaria demandante. Téngase en cuenta que dichos emolumentos dinerarios que surgen de la relación contractual, tienen no solo un respaldo convencional tal como se observa de la cláusula tercera y vigésimo cuarta, sino que también tiene un respaldo legal, tal como lo expone el art. 14 de la Ley 820 del 2003, el cual ya fue citado en párrafos anteriores.

Bajo ese contexto se tiene que la indicación que se refleja en las pretensiones, que fueron expuestas como la falta de pago de los cánones de diciembre del 2018, y enero a mayo del 2019, de conformidad como quedo establecido el mandamiento pago del 20 de agosto del 2019.

Recordemos que, la Corte Constitucional en Sentencia C-070 de 1993, frente a la carga de probar el pago del canon de arrendamiento ha establecido:

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...).

Fíjese que, en este sentido, la presentación del título ejecutivo, que no es otro que la exposición de la relación contractual, la cual ya está más que acreditada en el proceso, y de la cual no se infiere por parte de ninguno de los demandados oposición a la consolidación de las obligaciones que derivan de él. Se tiene que, al momento de establecer los cánones de arrendamientos adeudados, estado son los anunciados por parte demandante, y la carga de la prueba se desplaza a la parte demandada, quien tendrán dentro de su haber que especificar si es cierto o no que dichos cánones se adeudan, o probar lo contrario por intermedio de los recibos correspondientes, u cualquier otro medio probatorio idóneo para desvirtuar dicho presupuesto.

En el caso que nos ocupa, observamos que, el demandante Fabio Martínez Oviedo, quien fue notificado por aviso del mandamiento de pago, no se preocupó siquiera de contestar y presentar argumentos de contradicción sobre las pretensiones de la demanda, lo que se infiere desde el punto de vista formal, que efectivamente la deuda no solo existe, sino que la misma obra en los términos que se elevaron en las pretensiones de la demanda.

Sumase con ello que, de acuerdo a los memoriales presentados por la apoderada de la inmobiliaria, se tiene que, el señor Fabio Martínez Oviedo, realizó pago de abonos a la deuda, interpretándose dicha actuación como un indicio que contribuye a al no desconocimiento de la obligación crediticia que en el este proceso se ventila, de conformidad con el art. 240 y 241 del C.G.P.-

Por su parte el señor Jean Carlos Pinto Martínez, quien fue objeto de emplazamiento y por tanto representado mediante curador ad litem, no propone excepciones de mérito de peso que desvirtúen y minen la exigibilidad de la obligación representada por el contrato y el mandamiento de pago que expidió esta judicatura el 20 de agosto del 2019, pues como ya se ha expuesto la obligación esta debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento el cual ostenta la calidad de título ejecutivo, de conformidad con art. 14 de la Ley 820 del 2003, y por tanto no existe ningún elemento que conlleve a pensar que los cánones de arrendamiento fueron cancelados, y que pueda decretarse de oficio tal como lo permite el art. 282 del C.G.P.-

Expuesto el análisis anterior, y en mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

PRIMERO. - Declarar no probada ninguna excepción genérica que derive del postulado del art. 282 del C.G.P., propuestas por el *Curador Ad litem*, como quedo planteado en la parte motiva de esta providencia. -

SEGUNDO: En consecuencia, seguir adelante la ejecución por los valores expuestos en el mandamiento de pago, emitido el 20 de agosto del 2019, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. -

TERCERO: Presente el apoderado ejecutante o la parte demandada la liquidación del crédito tal como lo establece el artículo 446 del C.G. del P., sin embargo téngase en cuenta al momento de dicho acto procesal, los abonos contemplados en los memoriales que aportó la parte demandante obrante folio 37 a 39, y 36 a 67 del cuaderno principal, y que fueron puestos a consideración mediante auto del 20 de agosto y 8 de noviembre del 2019, y 21 de enero del 2021.-

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, inclúyase como agencias en derecho la suma de trescientos setenta y siete mil pesos M/L (\$377.000.00), atendiendo el artículo 365 numerales 1 y 2 del C.G. del P. y el acuerdo No. PSAA16-10554 del 2016.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JESÚS ALEJANDRO MOGOLLÓN CALDERÓN
Juez

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES BUCARAMANGA Por estado No. ____ De la fecha se notificó el auto anterior. Bucaramanga, OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA Secretario
--