

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



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Ref. 11001-40-03-036-2021-00307-00.

Procede el Juzgado a proferir sentencia anticipada en este proceso verbal de menor cuantía, de conformidad con lo previsto por el artículo 278 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

El señor **JAIRO HANS RUÍZ ABELLA VERSUS**, por conducto de gestor judicial demandó por la vía ejecutiva al señor **HONATAN DAVID CALVERA OLARTE**, a fin de que se librara mandamiento de pago por la suma de \$43.968.000,00 por concepto de los cánones de arrendamiento comprendidos entre mayo de 2020 a abril de 2021, y por la cuantía de \$ 9.328.000,00 por concepto de clausula penal.

B. Los hechos:

1. Que entre las partes se suscribió un contrato de arrendamiento comercial, del inmueble Identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-175283.

2. Que el valor del arrendamiento se fijó en la suma de \$4.000.000,00, que la parte demandada se obligó a pagar anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada mes, con un ajuste anual del IPC más el 15%, pactado en el contrato suscrito, quedando el valor del arrendamiento en la suma de \$4.664.000,00 a partir del mes de mayo de 2020.

C. El trámite.

1. Previa inadmisión, mediante auto del 20 de abril de 2021, este despacho profirió mandamiento de pago por las sumas de dinero reclamadas en la demanda y se ordenó la notificación del ejecutado, en la forma prevista en el artículo 8º del Decreto 806 de 2020.

2. Mediante providencia del 24 de febrero de 2022 se tuvo por notificado por conducta concluyente al demandado conforme a lo dispuesto por el artículo 301 del Código General del Proceso, quien dentro del término legal de traslado por medio de apoderado judicial contestó la demanda y propuso excepciones de mérito.

3. Por lo anterior, en providencia del 23 de marzo de 2022, de conformidad con lo previsto en el artículo 443 del C.G.P., se dio traslado a la parte demandante por el termino de 10 días.

4. Luego, en auto del 9 de mayo de 2022 se fijó fecha para la celebración de la audiencia de qué trata el artículo 372 y 373 del C.G.P.

II-. Planteamiento del problema jurídico a resolver:

1. Determinar si se configuró alguna situación que modifique la obligación debido a las mejoras realizadas en el bien inmueble arrendado al demandado.
2. Determinar si se presentó temeridad o mala fe, por cuanto el demandante ha iniciado distintas acciones con el fin de obtener el pago de los cánones adeudados y que además este no ha querido reconocer las mejoras realizadas al inmueble.

SENTENCIA

Revisada la actuación, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular en contra de los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley se encuentran presentes. En efecto, la demanda reúne las exigencias rituarías, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer, además, la competencia radica en este Juzgado.

De otra parte, no existe reparo en cuanto a los requisitos **formales**, respecto del título ejecutivo allegado como soporte de la ejecución, en tanto, contiene una obligación clara, expresa, actualmente exigible, proviene del deudor, constituyen plena prueba contra este y al tratarse de un contrato de arrendamiento, el cual presta mérito ejecutivo de acuerdo con el artículo 14 de la ley 820 de 2003 y no fueron cuestionadas aquellas características.

Pues bien, de acuerdo con los documentos allegados con la demanda, fácil resulta concluir la existencia del vínculo entre las partes de este litigio y de contera, su legitimación para acudir al proceso. Por lo mismo, el demandante ostenta el derecho público subjetivo de acudir al órgano jurisdiccional del Estado con miras a obtener, a través del proceso escogido, la satisfacción de sus pretensiones, las cuales pueden concretarse, en la medida en que sus invocaciones encuentren demostración fáctica y jurídica.

Pero igualmente el extremo demandado puede defenderse de la ejecución por medio de las excepciones, por cuanto el documento allegado como fundamento de la acción puede ser nulo o no prestar mérito ejecutivo, o bien que la obligación no ha nacido, o ha sido extinguida por algún medio legal.

En este estado, es importante recalcar que, si bien el demandado puede oponerse al cobro que se le imputa, ello debe hacerse con fundamento en alegaciones que se dirijan a desvirtuar la procedencia de la ejecución.

Aclarado lo anterior, se avizora que, con el fin de enervar la presente acción, el ejecutado presentó excepciones de mérito que denominó: EXCEPCION DE MEJORAS ART. 384 NUMERAL 4 DEL C.G.P. y TEMERIDAD Y MALA FE.

Desde tal perspectiva, se abordará lo relativo a los problemas jurídicos que plantea el litigio, para lo cual se abordará el primero, esto es "*Determinar si se configuró alguna situación que modifique la obligación debido a las mejoras realizadas en el bien inmueble arrendado al demandado.*" para continuar con el restante.

Para resolver las defensas bajo estudio es preciso señalar que, en los procesos ejecutivos, la parte ejecutada tiene la carga de demostrar la configuración de hechos que justifiquen la ausencia de pago o que la obligación reclamada no se encuentra vigente por acaecer alguna de las formas de extinción previstas por el ordenamiento

jurídico.

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, es carga de las partes demostrar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. De tal manera que el juez no está autorizado para eximir de prueba los hechos alegados por aquéllas como fundamento de sus pretensiones y defensas, salvo que el legislador se lo imponga. De ahí que la norma en mención es concordante con el artículo 1757 del Código Civil, según el cual *“Incumbe probar las obligaciones o extinción al que alega aquellas o esta”*, pues de no ser así, bastaría con las meras afirmaciones, cuestión totalmente impropia si se tiene en cuenta la abundancia probatoria que contempla el derecho procesal civil.

De esa manera, en este caso, la parte ejecutada afirmó que entre las partes se acordó mediante el contrato de arrendamiento numeral séptimo las mejoras del bien, mejoras que se realizaron y que las mismas beneficiaron al arrendador y que por virtud de estas el IDU indicó que las mismas serían reconocidas únicamente al arrendador, sin embargo, el fundamento de las defensas quedó en la sola afirmación del ejecutado, pues nótese que en el contrato es claro que el demandado se comprometió a realizar las mejoras sin que el demandante se obligara para con este a compensar dichos rubros por mejoras, así mismo debe ponerse de presente que ninguna prueba se adosó con miras a demostrar que el demandante estuviese obligado reconocer las mejoras realizadas al bien; igualmente del **interrogatorio de las partes se pudo constatar que en efecto no existió compromiso del demandante para con el demandado a reconocer el pago por mejoras.**

Continuando con el litigio, se procederá el segundo problema en cuanto si se presentó temeridad o mala fe, por cuanto el demandante ha iniciado distintas acciones con el fin de obtener el pago de los cánones adeudados y que además éste no ha querido reconocer las mejoras realizadas al inmueble, por lo que es preciso señalar que éstas no tienen ningún respaldo probatorio y es que debe señalarse que las expresiones de dichas defensas no contienen aspectos objetivos que eximan a la parte ejecutada del cumplimiento de la obligación reclamada situación que debe acaecer en procesos ejecutivos ya que el artículo 442 del Código General del Proceso Civil, prevé que la parte ejecutada tiene la facultad de formular excepciones de mérito dentro del término de traslado, con la expresión de sus fundamentos, además, deben adosarse las pruebas que sustenten sus alegaciones.

Entonces, la parte pasiva solamente dijo que *“la parte demandante no ha tenido la voluntad de cruzar a modo de mejoras los cánones que presuntamente adeuda mi mandante”*, por lo que, haciendo una interpretación de aquella manifestación, entiende el despacho que lo pretendido es que el demandante reconozca las mejoras realizadas al bien y le tenga las mismas como pago de los cánones adeudados o compensación por estos.

Por lo anterior, es necesario recordar que de conformidad con el artículo 1714 del Código Civil, la compensación se configura cuando dos personas son deudores una de la otra y en este caso no se demostró que los demandantes tuvieran deuda alguna con el demandado, por lo que no se configura aquella figura jurídica.

Por lo expuesto las excepciones analizadas no están llamadas a prosperar, debiendo proseguirse la ejecución en los términos de la orden de pago.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas, conforme a lo expuesto en la parte motiva. En consecuencia,

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en la forma prevista en el mandamiento de pago.

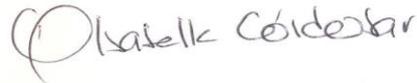
TERCERO: DISPONER el remate de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar, previo secuestro y avalúo, para que con su producto se pague el crédito y las costas.

CUARTO: LIQUIDAR el crédito en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Líquidense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.700.000,00 M/cte.

SEXTO: En firme la presente sentencia, envíese el expediente a la Oficina de Ejecución Civil Municipal, para lo de su cargo.

Notifíquese,



MARÍA ISABELLA CÓRDOBA PÁEZ
JUEZ

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRÓNICO Hoy **23 de septiembre de 2022** a la hora de las 8:00 a.m.*

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario