

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



22

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., tres (3) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Ref. No. 2020-0070. Ejecutivo de R.V. INMOBILIARIA contra JORGE ENRIQUE DIAZ MORALES, RUBIELA ARIZA ARDILA y JENNY ADRIANA DIAZ GUTIÉRREZ.

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

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

R.V. INMOBILIARIA, a través de su representante legal y por conducto de gestor judicial, demandó por la vía ejecutiva a los señores **JORGE ENRIQUE DIAZ MORALES, RUBIELA ARIZA ARDILA y JENNY ADRIANA DIAZ GUTIÉRREZ**, a fin de que se impartiera a los demandados la orden de pago por la suma de \$52'315.200,00, por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados entre junio de 2020 y enero de 2021; \$13'078.800,00, por concepto de cláusula penal y los cánones de arrendamiento que se causen desde la presentación de la demanda y hasta el cumplimiento de la obligación.

B. Los hechos:

1. Que los demandados suscribieron con la entidad demandante un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 128 B No. 58 B- 20 de Bogotá, por un periodo de doce (12) meses, que iniciaron desde el 1 de julio de 2019.

2. Que los demandados se obligaron a pagar como canon mensual la suma de \$6'300.000,00, y se encuentran en mora de pagar los meses de junio de 2020 a enero de 2021.

3. Que conforme al decreto el Decreto 597 de 2020, se ha tratado de llegar a un acuerdo para el pago de los cánones pero no ha sido posible.

C. El trámite.

1. Mediante auto del 1 de febrero 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 431 del Código General del Proceso.

2. Los demandados se notificaron del mandamiento de pago por conducta concluyente, de conformidad con el artículo 301 del Código General del Proceso, como consta en auto del 9 de abril de 2021, formulando la excepción de *PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN*, con fundamento en que han realizado abonos por valor de \$12.090.244,00, por lo que consideran que adeudan únicamente la suma de \$41'224.956,00.

3. Por auto del 9 de abril de 2021, se corrió traslado de las excepciones propuestas, lapso que la parte actora aprovechó.

4. Mediante auto de 29 de abril de 2021, se realizó el pronunciamiento sobre las pruebas y se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión.

II. CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos procesales.

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

2. Del título.

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.

3. Planteamiento del problema jurídico a resolver:

De cara a las excepción de mérito formulada, el Despacho se plantea como problema jurídico a resolver consiste en establecer si los pagos realizados por la parte demandada configuran la excepción de pago parcial de la obligación reclamada.

4. La Excepción de pago parcial.

4.2. Es necesario recordar que en el proceso ejecutivo las defensas que se formulen, deben estar destinadas a demostrar, bien sea que la parte pasiva no es quien adeuda la obligación reclamada o que la actora no sea acreedora, o que se configuró algún fenómeno de extinción total o parcial de las obligaciones, de acuerdo con lo reglado por el artículo 1625 del Código Civil, o que se presentó alguna vicisitud que impide el cobro de alguno de los rubros reclamados.

Entonces, como la parte ejecutada adujo haber efectuado pagos y que no se conoce la forma como fueron imputados a la obligación, es preciso recordar que el pago es una forma de extinguir las obligaciones (numeral 1 art. 1625 C.C.), que consiste en la prestación efectiva de lo que se debe (art. 1626 ídem) y para que se repute valido habrá de hacerse al acreedor o a quien por ley o mandato judicial se autorice a recibir por él (art. 1634 ídem) y corresponde su demostración a quien lo alegó por no estar exenta de prueba su comprobación, acreditando todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se verificó, exigencia que sube de tono cuando quiera que, entre las partes hayan existido varias obligaciones, pues en ese evento no solamente debe probarse el pago de la obligación, sino que, el mismo correspondía a la obligación que se ejecuta.

De otro lado, debe precisarse que para que el medio defensivo planteado tenga buen suceso, **ha de estar soportado en hechos que ocurrieron antes de la presentación de la demanda**, pues los ocurridos con posterioridad a ese acto procesal, no alcanzan a configurar un medio exceptivo.

Entonces, para demostrar la defensa en estudio, los demandados aportaron comprobantes de consignación y de transferencias electrónicas del 22 de mayo de 2020 por valor de \$5'000.000,00; del 23 de septiembre de 2020, por \$4'045.122,00; Del 15 de octubre de 2020, por valor de \$4'045.122,00, y del 22 de febrero del corriente año por valor de \$4'000.000,00, pagos que fueron reconocidos por el extremo actor.

Ahora, como ya se expuso, los pagos efectuados con posterioridad a la presentación de la demanda no configuran la excepción de pago, por lo tanto, el abono de \$4'000.000,00, efectuado el 22 de febrero de 2021, tendrá que imputarse a la obligación al momento de efectuarse la liquidación del crédito, en la forma prevista por el artículo 1653 del Código Civil.

Puestas así las cosas, corresponde definir si los demás pagos logran configurar de la excepción esgrimida, no obstante, de acuerdo con lo expuesto por la parte demandante en el escrito con el cual describió el traslado, estos pagos fueron imputados a los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a mayo de 2020, periodos que no fueron cobrados en esta demanda, lo que se puede corroborar también con las documentales aportadas por la parte ejecutada, pues allegó dos comunicaciones del 13 de marzo y 6 de abril de 2020, dirigidas a la Inmobiliaria demandante de las cuales se puede advertir la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo, de tal forma que, en efecto, se puede concluir que aquellos pagos fueron imputados a las deudas más antiguas, esto es, a los meses de marzo, abril y mayo.

En ese orden de ideas, es claro que, esos pagos no logran configurar la excepción de pago, pues en esta demanda se reclaman los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2020, sin embargo, si se advierte que la parte demandante efectuó un cobro por un monto superior al acordado entre las partes para los meses de junio y julio de 2020, pues de acuerdo con lo indicado por el demandante al momento de describir el traslado de las excepciones, esos meses fueron pactados en un valor de \$4'500.000,00, como alivio por la pandemia, mientras que en las pretensiones se incluyeron esos meses por el valor total de la

renta.

Así las cosas, se modificará el literal a) del mandamiento de pago en la suma de **\$48'236.400,00**, por los cánones de arrendamiento de los meses de junio de 2020 a enero de 2021, los demás numerales de la orden de pago se mantendrán incólumes.

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 PROBADA la excepción propuesta, conforme a lo expuesto en la parte motiva. En consecuencia,

SEGUNDO: MODIFICAR, el mandamiento de pago y en consecuencia,

TERCERO: ORDENAR seguir adelante la ejecución:

a) Por la suma de **\$48'236.400,00**, por los cánones de arrendamiento de los meses de junio de 2020 a enero de 2021.

b) Por la suma de \$13.078.800, por concepto de la cláusula penal.

c) Por los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta el cumplimiento de la obligación.

CUARTO: 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.

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

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada en un 90%. Líquidense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2'100.000,00.

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

Notifíquese,

EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES
JUEZ.

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

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRÓNICO DEL 4 DE JUNIO DE 2021, a la hora de las
8:00 a.m.

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario

D.H.M.F.