

108

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
**CARRERA 10 No 14-33 PISO 10, CELULAR 323-2982639 TELEFONO**  
**3413511, CORREO [cmpl36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**Dieciséis (16) de noviembre del dos mil veintiuno (2021)**

**Ref.: Ejecutivo de ALIANZA INMOBILIARIA DC S.A.S Vs.**  
**SERGIO AUGUSTO PINZON CUEVAS y JORGE LUIS SALGADO PÉREZ.**  
**Expediente No 2021-00780.**

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo.

**I.- ANTECEDENTES:**

**A. Las pretensiones:**

En escrito introductorio de este proceso **ALIANZA INMOBILIARIA DC S.A.S** a través de su representante legal y por conducto de gestor judicial, demandó por la vía ejecutiva de menor cuantía a **SERGIO AUGUSTO PINZÓN CUEVAS y JORGE LUIS SALGADO PÉREZ.**, a fin de que se impartiera a los demandados la orden de pago de las siguientes cantidades:

a) Por la suma de \$41.805.470.00 m/cte por concepto de los cánones de arrendamiento causados entre marzo y julio de 2021, cada uno por valor de \$8.361.094.00 m/cte.

b) Por la suma de \$16.722.188.00 m/cte por concepto de cláusula penal.

c) Por los cánones de arrendamiento que se causen durante el proceso hasta el cumplimiento de la sentencia que se emita.

d) Por las costas del proceso.

## **B. Los hechos:**

1. El señor **SERGIO AUGUSTO PINZON CUEVAS**, en su calidad de arrendatario, **JORGE LUIS SALGADO PÉREZ** como deudor solidario y la sociedad **MSM INVERSIONES S.A.S.**, suscribieron contrato de arrendamiento de vivienda, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 15 No 38-17 de esta ciudad, el 9 de octubre de 2017, vigente a partir del 1 de noviembre de ese año, estipulando el pago del canon de arrendamiento, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, por un valor de 7.500.000.00 m/cte con un reajuste equivalente al 100%, respecto del IPC.

2. El canon se reajustó en las diferentes vigencias contractuales, y para el año 2020 oscilaba en la suma de \$8.361.094.00, adeudando los demandados los cánones, a partir del mes de marzo de 2021, así como, la cláusula penal por el incumplimiento del contrato de arrendamiento base de la acción ejecutiva.

3. La arrendadora cedió los derechos del contrato a la sociedad **ALIANZA INMOBILIARIA DC S.A.S.**, el 1 de noviembre de 2019, por documento privado remitido a los demandados a la dirección donde se ubica el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, por lo que, desde dicha data empezaron a cancelar los cánones al cesionario hasta marzo de 2021.

## **C. El trámite.**

1. Mediante auto de fecha 10 de agosto de 2021, éste Despacho Judicial, profirió mandamiento de pago por las sumas de dinero reclamadas en el libelo demandatorio, disponiéndose la notificación a los demandados.

2. El demandado **JORGE LUIS SALGADO PEREZ**, se notificó por conducta concluyente, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 del Código General del Proceso, según auto del 1 de octubre de 2021, quien, por intermedio de su apoderado judicial, contestó los hechos de la acción, sin formular

109

excepciones de mérito, empero oponiéndose a las pretensiones, tras señalar que, actualmente quien funge como arrendataria es la señora DEICY JIMENEZ, en virtud del sub arriendo que efectuó el arrendatario SERGIO AUGUSTO PINZON, teniendo conocimiento la inmobiliaria de dicha circunstancia, por lo que, de igual forma se opone a la medida cautelar decretada en su contra, hasta tanto se aclare la calidad de arrendatarios.

3. El demandado **SERGIO AUGUSTO PINZÓN CUEVAS**, se encuentra notificado personalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, quien, dentro del término legal del traslado, guardó silencio, conforme auto del 8 de octubre de 2021.

4.- Previo el traslado de la excepción de mérito a la parte actora, mediante auto de fecha 21 de octubre de 2021, se decretaron las pruebas del proceso y se corrió traslado a las partes para que presentaran los alegatos de conclusión, los cuales fueron allegados exclusivamente por la parte demandante.

Siendo la oportunidad se procede a dictar la correspondiente sentencia anticipada, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso, bajo las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES:**

1. 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. Adicionalmente de la actuación surtida no se vislumbra un vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo actuado, y nos hallamos dentro del plazo establecido en el artículo 121 del Código General del Proceso, para efectos de dictar la sentencia, toda vez que el último demandado se notificó personalmente el 10 de septiembre de 2021, y desde dicha data no ha transcurrido el término de un (1) año.

### **Planteamiento del problema jurídico a resolver:**

De cara a la oposición presentada por el deudor solidario en el contrato de arrendamiento base de la acción ejecutiva, corresponde establecer, la calidad de arrendatario o arrendatarios en este asunto, así como, la vigencia del contrato de arrendamiento frente al demandado Jorge Luis Salgado Pérez, en razón a la figura del subarriendo que se refiere en cabeza de la señora Deicy Jiménez.

### **Resolución del planteamiento del problema jurídico:**

El documento como soporte de la ejecución corresponde al contrato de arrendamiento ajustado entre la sociedad MSM INVERSIONES S.A.S., en su calidad de arrendadora, y los señores SERGIO AUGUSTO PINZON CUEVAS y JORGE LUIS SALGADO PEREZ, el primero en su condición de arrendatario, y el segundo como deudor solidario, quien conforme a la cláusula vigésima concurrió al acuerdo de voluntades para: **"DEUDOR SOLIDARIO.- El suscrito JORGE LUIS SALGADO PÉREZ CC.7.141.250 de Santa Marta por medio del presente documento me declaro deudor del ARRENDADOR en la forma solidaria e indivisible junto con el arrendatario SERGIO AUGUSTO PINZÓN CUEVAS de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cláusulas penales, costas procesales, y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de las obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento privados o judiciales a los cuales renuncio expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumo el carácter de fiador, ni arrendatario del inmueble objeto del presente contrato, pues la calidad de arrendatario la asume exclusivamente SERGIO AUGUSTO PINZÓN CUEVAS y sus respectivo causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble el deudor solidario**

pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente al deudor solidario en este mismo acto y al suscribirse el presente contrario. **PARAGRAFO: CESIÓN DEL CONTRATO.-** El deudor solidario acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 190 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de la cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas”.

Entre las obligaciones principales del arrendatario está la de pagar la renta (art. 2000 C.C.). **“Todo contrato legalmente celebrado - establece a su vez el artículo 1602 de la misma codificación- es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por las causales legales”.** Además, reza el artículo 1603, ***“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella”.*** El deudor solidario sirve como garante de todas las obligaciones contenidas en el contrato, y el arrendador podrá cobrar a su arbitrio, o bien al arrendatario o bien al deudor solidario, en virtud de la solidaridad que establece el artículo 7° de la Ley 820 de 2003, aplicable al presente asunto.

De otra parte, de acuerdo con el artículo 17 de la citada Ley 820, el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, salvo que exista autorización expresa por el arrendador. Si se contraviene dicho artículo, el arrendador podrá solicitar la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios actuales y reales del bien, caso en el cual el anterior contrato quedará sin efectos y se avisará por escrito al arrendatario. Ahora si existe autorización expresa del arrendador la restitución como las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben ser exigidas por el arrendador al cesionario, y de igual forma, el subarrendatario

podrá ser tenido como interviniente litisconsorcial del arrendatario. Empero, cuando la cesión del contrato no haya sido notificada al arrendador, no será tenido en cuenta en el proceso ni como litisconsorte.

De acuerdo al tenor del contrato, la sociedad MSM INVERSIONES S.A.S., dio en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la carrera 15 No 38-17 de esta ciudad al señor SERGIO AUGUSTO PINZON CUEVAS y la renta mensual se acordó en la suma de \$7.500.000.00 m/cte mensuales, a partir del 1 de noviembre de 2017. El arrendatario presentó como deudor solidario al señor Jorge Luis Salgado Pérez, y en esta calidad suscribió el contrato de arrendamiento.

Así mismo, la sociedad MSM INVERSIONES S.A.S., cedió su posición contractual a la sociedad ALIANZA INMOBILIARIA D C S.A.S., el 01 de noviembre de 2019, por medio de documento privado, que según se refiere se puso en conocimiento en la dirección del bien sobre el que versa el contrato de arrendamiento, allegándose en un folio la relación donde se refleja el nombre del arrendatario y la dirección del inmueble, empero sin fecha de radicación.

La demandante en su libelo demandatorio afirmó que los demandados **“no pagaron los cánones causados entre marzo y julio de 2021”** (hecho 11). El demandado Jorge Luis Salgado Pérez no niega que haya suscrito el contrato de arrendamiento como deudor solidario para garantizar las obligaciones del arrendatario. Si no refiere que actualmente la señora Deicy Jiménez es la usufructuaria del inmueble, dado que, el arrendatario procedió a subarrendar el inmueble, y de ello tiene conocimiento la arrendadora, en tanto que, la mencionada usufructuaria ha tenido diálogos para llegar a un acuerdo de pago, tampoco tachó de falso el documento presentado como base de la ejecución, conforme al artículo 269 del Código General del Proceso, entonces, es un documento auténtico y, por tanto, quienes lo suscribieron deben estarse a lo allí pactado (conc. art. 244 ib.). El deudor solidario y aquí demandado, por tanto, están obligados a pagar los cánones de arrendamiento que la demandante afirma no le pagaron los demandados y que tampoco demuestran en el caso particular el deudor

111

solidario que esa obligación se haya extinguido por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 1625 del Código Civil.

De otra parte, no se demostró tampoco que existiera autorización expresa por el arrendador o su cesionaria para que el arrendatario subarrendara el inmueble a la señora Deicy Jiménez, a quien se le atribuye dicha calidad por el deudor solidario, o se hubiese celebrado un nuevo contrato con el actual y real usuario que permitiera dejar sin efectos el contrato base de la acción ejecutiva, pues únicamente se refirió que la arrendadora tenía conocimiento de la figura del subarriendo porque al momento de presentarse la contestación la actual usufructuaria estaba en conversaciones para llegar a un acuerdo, y aunque se adujo allegarse un mensaje por wasap, este no obra en el diligenciamiento. De suerte que, por parte de la defensa se incumplió la carga probatoria que le imponía el artículo 167 del Código General del Proceso.

De lo antes expuesto se extrae que el documento presentado como base de la ejecución reúne satisfactoriamente las exigencias establecidas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, por lo cual, ante la falta de prueba sobre el subarriendo y el consentimiento expreso por parte de la arrendadora o su cesionaria, habrá lugar a negar la oposición presentada como contestación de la demanda, precisando que si bien tampoco existe prueba de la fecha de la notificación de la cesión efectuada por la arrendadora a la aquí demandante, en todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 del Código General del Proceso, **“la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes”** amén que, según se adujo los cánones de arrendamiento causados entre el 1 de noviembre de 2019 a febrero de 2021 se efectuaron a la cesionaria.

Por último, el arrendatario no presentó excepciones de mérito, por lo que, en relación con este, se ordenará seguir adelante la ejecución, en los términos del artículo 440 del Código General del Proceso.

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,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.- DECLARAR NO PROBADA LA DEFENSA PROPUESTA POR EL DEMANDADO JORGE LUIS SALGADO PEREZ**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia. En consecuencia,

**SEGUNDO.- ORDENAR** seguir adelante la ejecución en la forma y términos del mandamiento de pago proferido el 10 de agosto de 2021 en contra de **SERGIO AUGUSTO PINZON CUEVAS y JORGE LUIS SALGADO PEREZ**, precisando que en dicha orden se omitió uno de los apellidos del arrendatario, por lo cual, y para todos los efectos legales, téngase en cuenta el antes señalado, conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**TERCERO.- DISPONER** el remate de los bienes embargados o los que se llegaren a embargar, para que previo secuestro y avalúo, se pague el crédito y las costas del proceso.

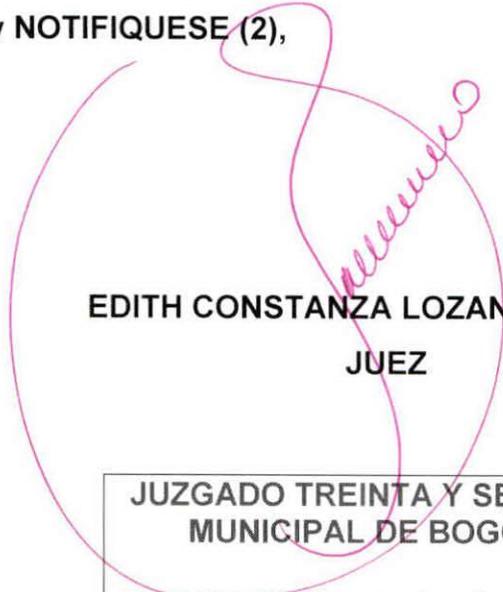
**CUARTO.- LIQUIDAR** el crédito en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

**QUINTO.- CONDENAR** en costas a la parte demandada. Líquidense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.800.000.00

112

**SEXTO-** En firme esta sentencia, liquidadas y aprobadas las costas del proceso, envíese el proceso a la Oficina de Ejecución Civil Municipal, para lo de su cargo.

**COPIÉSE y NOTIFIQUESE (2),**



**EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES  
JUEZ**

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL  
MUNICIPAL DE BOGOTÁ.**  
**Bogotá, D.C., noviembre 17 de  
2021**  
Por anotación en estado de esta  
fecha fue notificado el auto anterior.  
Fijado a las 8:00 a.m.  
Secretario  
Henry Martinez Angarita