

07

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
REFERENCIA: 2018 - 0208
DEMANDANTE: INMOBILIARIA LA GLORIA DE SU CASA
DEMANDADO: JUAN MARTIN RODRIGUEZ ACOSTA Y MIGUEL
ANGEL RAMIREZ MONTENEGRO
SENTENCIA No: 57-20

CHÍA, DOCE (12) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020)

I. ASUNTO POR RESOLVER:

Entra el Despacho a proferir la correspondiente sentencia que resuelva las excepciones de mérito que en tiempo fueron propuestas por la parte demandada.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1.- De la Demanda:

La demandante por intermedio de apoderado judicial solicitó el 17 de Abril de 2018, librar mandamiento ejecutivo en la modalidad de única instancia, por las siguientes sumas:

- 1.- \$ 1.200.000, oo M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de Octubre de 2017.
- 2.- \$ 1.200.000, oo M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de Noviembre de 2017.
- 3.- \$ 1.200.000, oo M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de Diciembre de 2017.
- 4.- \$ 1.200.000, oo M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de Enero de 2018.
- 5.- \$ 1.200.000, oo M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de Febrero de 2018.
- 6.- \$ 1.200.000, oo M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de Marzo de 2018.



7.- \$ 1.200.000, oo M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de Abril de 2018.

8.- Por los intereses legales desde el vencimiento de cada canon de arrendamiento, a la tasa establecida en el artículo 1617 del Código Civil.

9.- \$ 3.150.000, oo M/cte., por concepto de clausula penal.

Costas y gastos del proceso.

2.2.- De la Ejecución:

A los pedimentos del extremo actor se accedió mediante auto de fecha Dos (2) de mayo de dos mil dieciocho (2018)¹ librando mandamiento de pago, corregido mediante proveído de fecha Trece (13) de Julio de 2018.²

2.3.- De la notificación del mandamiento de pago y de las excepciones:

Al demandado JUAN MARTÍN RODRIGUEZ ACOSTA, se le notificó personalmente el auto de mandamiento de pago, y dentro del término legal en nombre propio, se pronunció frente a los hechos, y no propuso medio exceptivo alguno.

Al demandado MIGUEL ANGEL RAMIREZ MONTENEGRO, se le notificó personalmente del mandamiento de pago el 9 de Septiembre de 2019³, quien dentro del término legal en nombre propio, se pronunció frente a los hechos, indicando que todos eran falsos y que los cánones de arrendamiento se encontraban pagos, oponiéndose a la pretensiones y formulando las excepciones de:

- PAGO
- REDUCCIÓN DE CLAUSULA PENAL.

2.4.- Actuación procesal.

Mediante auto de fecha Trece (13) de Junio de Dos Mil Dieciocho (2018), se dio traslado a la parte ejecutante de las excepciones propuestas por el demandado JUAN MARTIN SANCHEZ ACOSTA.

El apoderado demandante, repuso la decisión adoptada en el auto antes mencionado⁴, con fundamento en que el demandado no propuso excepción alguna, si no que realizo una serie de comentarios o recuentos de los hechos que nada tienen que ver con el planteamiento de excepciones.

Por auto de fecha 18 de Julio de 2018⁵, se citó a las partes para llevar a cabo la audiencia señalada en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

Mediante providencia del Diecinueve (19) de Septiembre de Dos Mil Dieciocho (2018)⁶, el Despacho amparado en el artículo 132 del Código General del Proceso, dejó sin valor ni efecto las actuaciones realizadas desde el auto de fecha Trece

¹ Folio 15

² Folio 32

³ Folio 55

⁴ Folio 35 a 37

⁵ Folio 38

⁶ Folio 39



88

(13) de Junio hasta el Dieciocho (18) de Julio de ese mismo año, como quiera que no se había integrado el contradictorio.

Una vez surtido el traslado de las excepciones⁷, en el cual la parte demandante se pronunció oportunamente, manifestó que la obligación realmente es clara, expresa y exigible, y que las manifestaciones realizadas por los demandados deben despacharse como desfavorables⁸.

En providencia de 25 de junio de 2019, se convocó a la audiencia del artículo 372 del C.G.P., decretando las pruebas documentales arrimadas al proceso. Llegada la fecha señalada, no asistió la Representante Legal de la inmobiliaria demandante.

Mediante proveído de fecha 10 de Marzo de 2020, se aceptó la excusa presentada por la parte demandante, conforme los preceptos del inciso segundo del numeral 3 del artículo 372 del Código General del Proceso, y en la misma providencia, señaló el día 30 de Abril del presente año, para llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 392 de la normatividad antes señalada.

Por auto del 15 de julio hogaño⁹ este estrado judicial consideró aplicable el precepto 278 del estatuto procesal general, teniendo en cuenta que no existen pruebas para practicar, por lo que se procederá a decidir de fondo la cuestión planteada.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

3.1.-PRESUPUESTOS PROCESALES: Revisados estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE, encontramos que todos y cada uno de ellos están ajustados a Derecho, no se ha violado ninguna etapa procesal con lo cual lo actuado está revestido de plena validez y el Despacho se encuentra facultado para resolver de fondo la situación puesta a consideración.

3.2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción del demandante lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso. Igualmente existe la relación entre las obligaciones representadas en el Contrato de Vivienda de fecha 7 de Julio de 2017¹⁰, el cual fue firmado por los aquí demandados.

3.3.- DEL TÍTULO PRESENTADO: El ejecutante allegó como título ejecutivo, el Contrato de arrendamiento de fecha 7 de Julio de 2017, el cual contiene una obligación expresa, clara y exigible de acuerdo al Código General del Proceso lo cual lo legitima para ejercer la acción ejecutiva y en consecuencia existe la legitimación de la acción ejecutiva por la obligación causada.

3.4. DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

⁷ Folio 62

⁸ Folio 63 a 66

⁹ Folio 85

¹⁰ Folio 2 a 7



3.4.1 PAGO

ARGUMENTO DEL EXCEPCIONANTE: Afirma que los cánones de arrendamiento se encuentran cancelados en su totalidad, ya que existe una mala fe de la demandante, por cuanto los dineros se encuentran en posesión de la misma.

ARGUMENTO DEL DEMANDANTE: En su concepto, no existe excepción alguna por resolver, por cuanto el demandado MIGUEL ANGEL RAMIREZ, hace una serie de comentarios o recuentos que no tienen nada ver que con planteamiento de excepciones.

Que habla de una mala fe, por parte de la demandante y de su apoderado, pero que no presentó prueba alguna que la pueda demostrar, y que al contrario de lo manifestado los demandados no han cancelado los cánones de arrendamiento, ya que se han realizado abonos a los cánones adeudados.

EL DESPACHO CONSIDERA: Para que este proceso pueda llevarse a cabo, es necesario que la obligación que se ejecute, esté contenida en un TITULO EJECUTIVO, mediante el cual se pruebe al Juez que dicho deber es CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE.

En este caso la parte demandante presenta para su ejecución un Contrato de Vivienda, que reúne todos los requisitos exigidos por la ley para su EXISTENCIA, VALIDEZ Y EFICACIA, los cuales están contenidos en la ley comercial.

Teniendo en cuenta lo anterior y revisado el título encontramos que del documento referido emana una obligación dineraria, de pagar una suma de dinero determinada, (\$ 1.050.000,00 M/cte por concepto de canon de arrendamiento + \$ 150.000,00 M/cte por cuota de administración, para un total de \$ 1.200.000 M/cte), por el arrendamiento de la vivienda, ubicada en la Carrera 7 No. 18 - 83 del Conjunto Valparaíso en Chía - Cundinamarca, suma que debía ser cancelada dentro de los Cinco (5) primeros días de cada mes.

Ahora bien, frente al pago alegado, solo tenemos unas meras manifestaciones de que se ha cancelado todo lo adeudado y que es el demandante quien actúa de mala fe, pero no se hace relación alguna en qué fecha fueron cancelados.

Frente a la documental aportada por el demandado MIGUEL ANGEL RAMIREZ MONTENGRO¹¹, se vislumbran unos recibos de pago, los cuales contienen anotaciones de "ABONOS", o que fueron cancelados en meses diferentes al señalado en el recibo, como quiera que dicho pago debía realizarse dentro de los Cinco (5) primeros días de cada mes, de acuerdo al Contrato base de la ejecución.

Es por lo anterior, que dicha excepción está llamada al fracaso, por cuanto no se tiene claridad de lo exceptuado por el demandado, simplemente existe una oposición a la prosperidad de las pretensiones, pero no fue comprobado por la

¹¹ Folio 58 a 61



89

parte demandada de que efectivamente se hubiere cancelado la totalidad de lo ordenado en el mandamiento de pago, y dentro de las fechas y forma establecida en el Contrato de Vivienda aportado.

3.4.2 REDUCCIÓN DE CLAUSULA PENAL

ARGUMENTO DEL EXCEPCIONANTE: En su sentir, y con fundamento en el artículo 1596 del Código Civil, se dan los requisitos para el cobro de la cláusula penal, ya que debe ser reducida proporcionalmente al cumplimiento del contrato, afirmando que los cánones se consignaron en la cuenta titular de la demandante, y por ello aporta los comprobantes de pago.

ARGUMENTO DEL DEMANDANTE: Señala que el contrato es Ley para las partes, razón por la cual es de estricto cumplimiento, y en tal caso el señor MIGUEL ANGEL RAMIREZ, se obligó a su cumplimiento, mediante la imposición de su firma en el mismo.

EL DESPACHO CONSIDERA: La cláusula penal, es pactada por el posible incumplimiento de los arrendatarios, en el pago de una o más mensualidades del canon de arrendamiento.

El artículo 1592 del Código Civil, señala *"La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal"*.

Es por lo anterior que, al existir incumplimiento por parte de los demandados, el demandante se encuentra facultado para solicitar el cobro de la misma, aun mas cuando el demandado JUAN MARTIN SANCHEZ ACOSTA, en su propuesta de pago aportada, fue enfático en señalar que no tenía el monto de la deuda, y que era su compromiso pagarla cuando recibiera dineros que le adeudaban¹².

Frente al pedimento de reducción de clausula penal que señala el artículo 1596 del Código Civil, no se probó el cumplimiento por parte de los demandados para que se dé la rebaja de la misma, por lo que esta excepción tampoco está llamada a la prosperidad.

Finalmente, y conforme a las consideraciones planteadas, se ordenará seguir adelante la ejecución, condenando en costas a la pasiva.

IV.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

¹² Folio 41



RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probadas ni acreditadas las excepciones de mérito propuestas dentro de este asunto, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme se dispuso en el auto de mandamiento de pago.

TERCERO: PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta los abonos realizados por los demandados.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado a favor del demandante de conformidad con lo normado en los numeral 1º del artículo 365 del Estatuto Procesal General. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$ 808.500 M/cte.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Señor Juez,

JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL CHÍA, Cundinamarca</p> <p>La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No.056, hoy 13 AGO. 2020 08:00 a.m.</p> <p> LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria</p>
