

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

---

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO –  
EJECUCIÓN DE SENTENCIA JUDICIAL

REFERENCIA: 2019-00233

DEMANDANTE: LUIS MARTIN VELASQUEZ ESPITIA

DEMANDADO: MARÍA BARRAGÁN GALEANO, YHON MEYER DIAZ  
GARZÓN Y DIEGO ALEJANDRO BARRAGÁN  
GALEANO

SENTENCIA No: 112-20

**CHÍA, CATORCE (14) DE DICIEMBRE 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, de acuerdo a lo resuelto en sede constitucional de tutela.

**II. ACTUACIÓN PROCESAL:**

**2.1.- De la actuación preliminar**

Mediante sentencia proferida el día 18 de noviembre de 2019<sup>1</sup>, este estrado judicial dictó sentencia de mérito dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, radicado ante la judicatura el 30 de abril de 2019<sup>2</sup> y admitido en interlocutorio de 13 de mayo del año pretérito.<sup>3</sup>

En el mencionado fallo se resolvió:

*“PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento que fue cedido al señor LUIS MARTIN VELÁSQUEZ ESPITIA y suscrito entre RV INMOBILIARIA S.A., en calidad de arrendador y YHON MEYER DÍAZ GARZÓN, MARÍA BARRAGÁN*

---

<sup>1</sup> Folios 69-70  
<sup>2</sup> Folio 26  
<sup>3</sup> Folio 32



*GALEANO y DIEGO ALEJANDRO BARRAGÁN GALEANO en calidad de arrendatarios respecto del inmueble ubicado en la carrera 13 No. 21-60 del municipio de Chia, alinderado como aparece en el anexo allegado con la demanda.*

*SEGUNDO: DECRETAR la restitución del referido inmueble a la parte demandante, para tal fin se comisiona con amplias facultades al señor Alcalde Municipal de Chia – Para tal efecto, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.*

*TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se incluirá la suma de \$3'906.210 por concepto de agencias en derecho de conformidad al literal b del numeral 1º del artículo 5º del acuerdo PSAA16-10554 del C. S de la Judicatura.*

*CUARTO: ORDENAR el desglose del título base de la acción a favor de la parte demandante.*

## **2.2 De la solicitud de ejecución:**

La demandante por intermedio de apoderado judicial solicitó el 13 de diciembre de 2019 ejecución posterior a la sentencia judicial, la cual, luego de subsanación fue accedida en interlocutorio de 11 de febrero de 2020<sup>4</sup> por las siguientes sumas de dinero:

- 1.- \$ 3'128.203 M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de abril de 2019.
- 2.- \$ 3'128.203 M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de julio de 2019.
- 3.- \$ 3'128.203 M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de agosto de 2019.
- 4.- \$ 3'128.203 M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2019.
- 5.- \$ 3'128.203 M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2019.
- 6.- \$ 3'128.203 M/cte., por concepto de canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2019.
- 7.- \$6'256.406 M/cte., por concepto de cláusula penal contemplada en la cláusula novena del contrato de arrendamiento.
- 8.- \$147.000 por servicio público de acueducto y alcantarillado.
- 9.- \$38.400 por servicio de energía eléctrica.
10. - \$3'906.210 por concepto de agencias en derecho dentro del proceso de restitución No. 2019-0233
11. \$1'194.522 por costas procesales del proceso de restitución No. 2019-0233

Costas y gastos del proceso.

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

Los demandados fueron notificados del mandamiento de pago por anotación en estado y del término legal presentaron recurso de reposición contra el

---

<sup>4</sup> Folio 21 cd 2



96

mandamiento de pago, el cual fue despachado desfavorablemente en auto de 11 de marzo de 2020.<sup>5</sup>

Con posterioridad y dentro del término correspondiente, contestó la demanda, se pronunció respecto de los hechos y propuso las excepciones de mérito de:

- INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES REQUERIDAS
- ABUSO DEL DERECHO POR PARTE DEL DEMANDANTE

#### **2.4.- Relato procesal**

Mediante auto de fecha quince (15) de julio de dos mil veinte (2020)<sup>6</sup> se corrió traslado de las excepciones propuestas, término dentro del cual la ejecutante se pronunció oportunamente, solicitando su rechazo y que se siga adelante la ejecución.

Por auto del 12 de agosto hogaño<sup>7</sup> 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.

Fue dictada sentencia de mérito en providencia de 22 de septiembre de 2020<sup>8</sup>, la cual objeto de censura vía tutela y en sentencia de 19 de octubre hogaño<sup>9</sup> el honorable Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá dentro del expediente de tutela 2020-216 amparó los derechos fundamentales del aquí demandante y ordenó a este estrado judicial dictar nuevamente decisión de fondo, bajo el argumento que el artículo 384 numeral 7º del estatuto procesal general, permite las ejecuciones de obligaciones que no hayan sido discutidas dentro del proceso declarativo; decisión confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca el 30 de noviembre del presente año.

Teniendo en cuenta lo anterior, en obediencia y cumplimiento a lo dispuesto anteriormente, se procede a emitir nueva decisión de fondo bajo los siguientes puntos.

### **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, este despacho encuentra que los mismos se encuentran parcialmente ajustados a Derecho, por cuanto de entrada se advierte una irregularidad que debe ser analizada con respecto al título aquí presentado.

---

<sup>5</sup> Folio 47 cd 2

<sup>6</sup> Folio 57 cd 2

<sup>7</sup> Folio 67 cd 2

<sup>8</sup> Folio 68 cd 2

<sup>9</sup> Folio 85 cd 2



**3.2 - DEL TÍTULO PRESENTADO:** Conforme a lo resuelto en los recursos de amparo constitucionales, el título ejecutivo en el presente caso no se trata de la sentencia judicial sino de los siguientes documentos:

- El contrato de arrendamiento suscrito por los demandados y en su oportunidad por la inmobiliaria RV S.A. el 26 de febrero de 2016 el cual milita a folios 17 a 22 del expediente, junto con su correspondiente notificación de cesión.
- Factura de servicio de acueducto, alcantarillado y aseo de EMSERCHIA E.S.P. por un importe de \$144.440 correspondiente al periodo de 25 de julio de 2019 al 25 de septiembre de 2019. En el mismo se aprecia que se cobra una deuda vencida previa de \$110.410 junto con el cobro por suspensión y reconexión.
- Factura de servicio de energía eléctrica por un importe de \$38.466 sin embargo del mismo no se aprecia cual fue su periodo de causación.

Luego conforme al artículo 14 de la ley 820 de 2003 y como quiera que estamos en presencia de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, los anteriores documentos contienen obligaciones claras, expresas y exigibles que sirven como título ejecutivo y por ende se deberán estudiar las excepciones de mérito propuestas.

**3.3.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:**

El precepto 442 numeral 2º del estatuto procesal general, referido a que cuando se cobren "*obligaciones contenidas en una providencia, conciliación o transacción aprobada por quien ejerza función jurisdiccional, sólo podrán alegarse las excepciones de pago, compensación, confusión, novación, remisión, prescripción o transacción, siempre que se basen en hechos posteriores a la respectiva providencia, la de nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento y la de pérdida de la cosa debida*".

Es claro que por hechos anteriores a los actos fuente de las obligaciones cobradas no pueden formularse excepciones, pues se trata de una limitación fundada en la necesidad de respetar la cosa juzgada y consecuente seguridad jurídica que emana de esos actos, pues si ya en los escenarios donde se produjeron se puso fin a las controversias ciertas o eventuales que hubiesen podido tener las partes, no luce razonable que luego puedan volverse a plantear.

Luego respecto de los numerales 10º y 11º del mandamiento de pago, esta restricción a las excepciones resulta plenamente aplicable. En contraste, respecto de los demás numerales de la orden de pago, no cobija esta restricción, dado que en el proceso declarativo no se condenó al pago de suma de dinero alguno.

Así pues del contenido de la contestación de la demanda extraemos las siguientes excepciones:

- **INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES REQUERIDAS**

Indica que respecto de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2019, fue aportado el correspondiente recibo de pago. Y lo concerniente a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre no existe obligación



97

alguna dado que el contrato de arrendamiento se torna inexistente, por lo que no hay lugar a exigir el cobro de los cánones correspondientes.

Así pues, de acuerdo a los artículos 1501 y 1973 no puede deprecarse que subsista el arrendamiento por cuanto desde el 19 de julio de 2019 fueron entregadas las llaves y puestas a disposición del Juzgado, lo cual fue reconocido en providencia de 29 de julio del mismo año y en aras de la economía procesal solo hasta el 30 de septiembre fueron reclamadas las mismas, siendo ello inexplicable.

Luego pedir el pago de cánones de arrendamiento respecto del periodo en el que no se pudo hacer uso o goce del inmueble arrendado no resulta ajustado a derecho. Finalmente arguye que no se puede cobrar la cláusula penal por cuanto nunca se efectuó modificación alguna al inmueble, sino unas meras adecuaciones.

- **ABUSO DEL DERECHO POR LA PARTE DEMANDANTE**

En concepto de la parte demandada, la parte demandante abusa de su derecho al acceso a la administración de justicia, teniendo en cuenta que fue conecedor de la situación de la entrega de las llaves y sin embargo presenta la presente acción ejecutiva, fundamentado en un actuar negligente, temerario o con malicia, para obtener una protección jurisdiccional inmerecida.

Luego si no existe la obligación, se está actuando de mala fe y a través de artificios judiciales se pretende acceder a un enriquecimiento sin causa.

La parte demandante en su escrito de réplica manifiesta que se están cobrando los cánones de arrendamiento hasta el momento en que el Despacho determinó la vigencia del contrato y además se está ejecutando la cláusula penal, costas y agencias en derecho que fueron decretadas y que se encuentran en firme, además de los recibos de servicios públicos causados dentro del mismo periodo.

#### **IV. RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA**

##### **4.1 DE LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES REQUERIDAS**

Tres pilares deben tenerse en cuenta al momento de hablar de todo tipo de obligaciones, su EXISTENCIA, su VALIDEZ y su EFICACIA.

En cuanto al primer estadio, se refiere a la necesidad que todo negocio jurídico cumpla con los requisitos o formalidades que la ley prescribe para ello, esto es la necesidad de que se reúnan todos los elementos estructurales de la figura escogida, requisito, solemnidad o actividad que resulta indiscutible para su formación. Así, hablamos de INEXISTENCIA cuando existe una carencia de objeto, no tiene causa, falta alguno de los elementos que lo configuran, se omite la solemnidad que lo perfecciona y cuando en el caso de los contratos reales, no se entrega la cosa que debe ser materia del negocio.

Doctrinariamente se conoce un negocio existente como aquel que ha reunido las solemnidades sustanciales para su formación



*(...) "Es inexistente como tal cuando no se recorrió a plenitud su definición legal o social y por lo tanto, queda reducido al plano puramente social, desprovisto de juridicidad o en otros términos, la conducta dispositiva es irrelevante cuando en la práctica la aplicación del supuesto de hecho es incompleta o resulta contradictoria y esa falta de plenitud o esta antinomia no puede conducir más que a la nada en el campo jurídico negocial. (...) Acogida en el artículo 898 inciso 2º del Código de Comercio: Será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales. El negocio inexistente es irrelevante, no puede producir efecto alguno como tal: ni compromiso, ni resultado práctico y las modificaciones de la realidad que llegaren a presentarse en razón o con ocasión de él habrán de ser tratadas y resueltas con empleo de las normas que gobiernan los hechos o actos respectivos, pero no con las que disciplinan el negocio jurídico en general o la figura que se tentó poner en acción. Por ello, en principio, no hay lugar a una acción declarativa de inexistencia, aun cuando en un momento dado sea menester un pronunciamiento de "acertamiento" (verificación) que elimine toda duda al respecto, o se requiera el ejercicio de las acciones pertinentes para eliminar las alteraciones ocurridas en el entretanto (vuelta a las cosas al status quo ante, artículo 1746 del Código Civil)" (...) <sup>10</sup>*

Al hablar de VALIDEZ, debemos analizar que los elementos de EXISTENCIA estén conforme al ordenamiento jurídico, esto es, que no constituyan ilícitos ni que estén inmersos en las causales de nulidad, bien absoluta o bien relativa, contraviniendo el ordenamiento jurídico o incurriendo en un vicio del consentimiento.

Y la EFICACIA está dirigida al análisis de los efectos que el negocio jurídico tiene, tanto de vinculatoriedad entre las partes como hacia los terceros.

A este Juzgado se pone en conocimiento un contrato de arrendamiento, el cual reúne los requisitos generales establecidos en el artículo 1502 del Código Civil como norma general: CAPACIDAD, CONSENTIMIENTO, OBJETO Y CAUSA LÍCITAS.

El mismo fue objeto de control jurisdiccional a través del proceso de restitución de inmueble arrendado, en el cual el Despacho observa las siguientes conductas negócias:

- a. El demandante, cesionario del contrato de arrendamiento, al ejercer su derecho de acción, está manifestando expresamente su deseo de no persistir en la continuación de la ejecución del contrato de arrendamiento.
- b. El demandado, arrendatario y aquí ejecutado, con su conducta procesal y en especial de lo contenido en el memorial de 19 de junio de 2019

<sup>10</sup> FERNANDO HINESTROSA. Conferencia pronunciada al Colegio de Abogados de Medellín en 1985



98

militante a folios 37 a 42, se tiene que tampoco presenta oposición a las pretensiones y mucho menos tiene deseo o voluntad de mantenerse en la continuación del contrato de arrendamiento.

- c. Fue consignado título judicial a favor del demandante por los 19 días del mes de junio del año pretérito, fecha en la cual se dejó a disposición el inmueble.
- d. Solo hasta el 30 de septiembre del año anterior, el apoderado de la parte demandante retira las llaves.

De lo anterior tenemos que ambas partes NO TENÍAN LA INTENSIÓN DE CONTINUAR CON EL RECORRIDO NEGOCIAL, en otras palabras **LA CAUSA MOTIVO DESAPARECIÓ** y la ejecución contractual se terminó a partir del momento en que los demandados dejaron a disposición el inmueble.

Recordemos como la CAUSA categoría fundamental de los negocios jurídicos determina el fin, el móvil que promovió a los contratantes a escoger una figura típica y pactar sus obligaciones, por un lado entregar un inmueble para vivienda, garantizar su disfrute y por el otro lado pagar un canon de arrendamiento y restituirlo al momento de la extinción del contrato.

*Acá ha de procurarse despejar la esencia del problema, mostrando como lo que allá falta no es la causa entendida como algo distinto del acto mismo o un elemento suyo, sino el negocio en sí. Toda atribución patrimonial exige una justificación; la gente se obliga por algo y ese motivo debe tener validez reconocida para que el derecho se ocupe de él, lo atienda y dote de efectos al acto que lo desarrolla. Donde esa justificación falla, no hay negocio. No es la causa, no es la voluntad, no es, en fin, el aspecto subjetivo en sus varias significaciones lo que falta, es la disposición misma concreta de intereses la que no aparece, porque no existe<sup>11</sup>*

Así pues al verificar la efectividad de la ejecución del contrato, el curso que tomó el mismo y la imposibilidad que el mismo continuara, no resultaría equilibrado determinar que ya sin que exista el goce del mismo, sin que las partes tengan dentro de su autonomía de la voluntad perdurar con la ejecución del negocio jurídico, se continuara con el cobro de los cánones de arrendamiento, más cuando el incumplimiento del contrato se discutió sobre otro aspecto completamente distinto al de la mora por el no pago de las mensualidades.

*Se plantea así una situación de tensión, de equilibrio inestable, susceptible de rompimiento en cualquier tiempo; en cuanto esa nivelación se mantenga hasta el final y las obligaciones se satisfagan, no solo se habrá cumplido la definición del negocio, sino que también se habrá realizado la utilidad práctica que ella contiene: el negocio culmina satisfactoriamente. Pero si el recorrido se interrumpe, la definición, completa inicialmente, y que así debe continuar hasta el final, es quebrantada, ya el negocio no responde a la función práctica que lo respaldó en un principio, y el ordenamiento, que hasta entonces le había otorgado su patrocinio, cancela su protección y procura volver las cosas al estado originario<sup>12</sup>*

<sup>11</sup> FERNANDO HINESTROSA. *Tratado de las Obligaciones II. Negocio Jurídico II. U.* Externado de Colombia 2015 pp 79

<sup>12</sup> Ídem. Pp 85



Y nótese como precisamente dentro del ordenamiento procesal existe un supuesto normativo que refleja lo anterior, como es el caso de la restitución provisional, donde el artículo 384 numeral 8º indica que las obligaciones de las partes se suspenden como consecuencia de la práctica de esta medida; lo cual no tiene otra justificación que es la desaparición de la causa que origina las obligaciones de ambas partes, esto es la entrega del bien a cambio de un canon de arrendamiento con obligación de restituirlo.

Luego, la labor judicial implica el restablecimiento del fin común de las partes derivado de la causa como motivo que llevó a las partes a celebrar el negocio jurídico bajo los postulados de la buena fe y la justicia contractual, por lo que siendo así, no resulta justo el cobro de las mensualidades que aquí se está ejecutando, por la principalísima razón que el bien fue puesto a disposición del arrendador y fue por el devenir procesal que ello solo se surtió meses después, sin que esas circunstancias aleatorias del decurso del proceso le puedan ser imputables al arrendatario, quien tampoco es que resulte desprovisto de sanción, por cuanto debe pagar la cláusula penal y las costas del proceso.

Ahora bien, en cuanto a los recibos de servicios públicos, el despacho solo continuará la ejecución por lo contenido en el numeral 8º, dado que de la revisión del recibo de energía eléctrica, resulta imposible la constatación que el valor adeudado corresponda al periodo en que los ejecutados detentaron materialmente el mismo. En efecto, del recibo militante a folio 4º, por ninguna parte se aprecia cual fue el periodo de tiempo facturado, lo cual si ocurre con el de acueducto y alcantarillado, donde se aprecia en la casilla de "otros conceptos" saldos por deudas anteriores, suspensión y reinstalación del servicio.

Finalmente en cuanto a la cláusula penal, también se continuará la ejecución, toda vez que dentro del proceso de restitución si se discutió sobre un incumplimiento contractual, lo cual fue objeto de pronunciamiento y como se dijo anteriormente, están restringidas las excepciones en su contra de acuerdo al precepto 442 numeral 2º de la ley 1564 de 2012, lo cual también ocurre con las costas y agencias en derecho del proceso primigenio.

En razón de ello se declarará probada parcialmente la excepción de inexistencia de las obligaciones requeridas y modificando el mandamiento de pago.

#### **4.2 DE LA EXCEPCIÓN DE ABUSO DEL DERECHO DEL DEMANDANTE:**

En cuanto a este medio de defensa, el despacho no encuentra mérito alguno para su prosperidad, por cuanto por una parte ya con la prosperidad parcial de la anterior excepción, se está excluyendo de la ejecución lo concerniente al cobro de los cánones de arrendamiento con posterioridad a la entrega de las llaves y por otra parte, el cobro ejecutivo de las costas judiciales es un derecho subjetivo garantizado por la norma procesal, obligación que se encuentra debidamente liquidada, notificada y ejecutoriada dentro del proceso principal, luego es legítimo su cobro y resulta el mismo ajustado a derecho.



99

#### 4.3 COSTAS PROCESALES

Conforme al numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso, este despacho se abstiene de condenar en costas, toda vez que la mayor parte de las pretensiones están siendo negadas.

#### V.- 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,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR PARCIALMENTE probada la excepción de mérito denominada INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES REQUERIDAS

**SEGUNDO:** DECLARAR NO PROBADA NI ACREDITADA la excepción de mérito de ABUSO DEL DERECHO POR PARTE DEL DEMANDANTE.

**TERCERO:** MODIFICAR el mandamiento de pago de fecha 11 de febrero de 2020, en el sentido de excluir los numerales 1º a 6º y 9º.

**CUARTO:** ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme se dispuso en el auto de mandamiento de pago, modificado por esta providencia.

**QUINTO:** PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del Código General del Proceso.

**SEXTO:** Sin condena en costas.

#### CÓPIESE, NOTIFÍQUESE 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</p> <p>ESTADO No.89, hoy <u>11 FEB 2020</u> 08:00 a.m.</p> <p><b>LORENA SIENRA RODRIGUEZ</b> Secretaria</p>
---