

69

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: 8120

CHÍA, VEINTIDÓS (22) DE SEPTIEMBRE 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 actuación preliminar

Mediante sentencia proferida el día 18 de noviembre de 2019¹, este estrado judicial dictó sentencia de mérito dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, radicado ante la judicatura el 30 de abril de 2019² y admitido en interlocutorio de 13 de mayo del año pretérito.³

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 GALEANO y DIEGO ALEJANDRO BARRAGÁN GALEANO en calidad de arrendatarios

¹ Folios 69-70

² Folio 26

³ Folio 32



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, librese 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 2020⁴ 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

⁴ Folio 21 cd 2



69

mandamiento de pago, el cual fue despachado desfavorablemente en auto de 11 de marzo de 2020.⁵

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.- Actuación procesal.

Mediante auto de fecha quince (15) de julio de dos mil veinte (2020)⁶ 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 hogañó⁷ 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, 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.

3.2 - DEL TÍTULO PRESENTADO: En este punto el Juzgado debe hacer una precisión conceptual que conduce inexorablemente a negar las pretensiones respecto de todo aquello derivado del contrato de arrendamiento.

En efecto, el capítulo II del Título III de la sección 4ª del Libro 2º del Código General del Proceso, establece el mecanismo especial de **EJECUCIÓN DE LAS PROVIDENCIAS JUDICIALES.**

El artículo 306 del estatuto general procesal indica que en caso de que la sentencia condene al pago de una suma de dinero, entrega de bienes no objeto de secuestro o cumplimiento de obligación de hacer, el acreedor puede solicitar la ejecución CON BASE EN LA SENTENCIA ante el juez de conocimiento para que se adelante la ejecución a continuación y dentro del mismo expediente.

Al revisar la parte resolutive de la decisión de mérito dictada dentro del expediente, como lo indica la norma procesal mencionada en el párrafo anterior,

⁵ Folio 47 cd 2

⁶ Folio 57 cd 2

⁷ Folio 67 cd 2



EN NINGÚN ACÁPITE SE CONDENA A LA PASIVA AL PAGO DE SUMAS DE DINERO DIVERSAS A LAS COSTAS JUDICIALES.

Luego, si bien, el contrato de arrendamiento fue presentado dentro del proceso de restitución, para nuestros fines, este no constituye el título ejecutivo, el cual, no es otro que la sentencia judicial.

Por ende, la ejecutante por este procedimiento especial no puede pretender cobrar otras sumas diferentes a las ordenadas a pagar en la sentencia de mérito y en este orden, solo se podrá seguir adelante con la ejecución respecto de las costas judiciales y habrá lugar a revocar parcialmente el mandamiento de pago, en el sentido de excluir los numerales 1ª a 9ª

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.

Bajo el mismo hilo conductor del numeral anterior, las excepciones planteadas no se encuentran dentro del listado autorizado por la norma adjetiva, por lo cual las mismas no resisten análisis alguno y por lo tanto se ordenará seguir adelante con la ejecución.

3.4 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 y la conducta de la parte demandante no favoreció sus propios intereses, al presentar pretensiones que debían ser formuladas bajo un proceso separado.

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,



70

RESUELVE

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

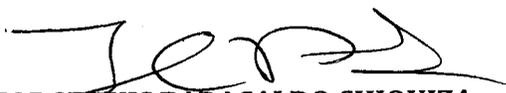
SEGUNDO: DECLARAR no probadas ni acreditadas las excepciones de mérito propuestas dentro de este asunto, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

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

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

QUINTO: 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 ESTADO No.065, hoy <u>23 SET. 2020</u> 08:00 a.m.</p> <p> LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria</p>
--