173

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO:	EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
REFERENCIA:	2019-00671
DEMANDANTE:	CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S.
DEMANDADO:	GLORIA MARCELA AREVALO GALINDO – OSCAR SANTIAGO PIRACHICAN MORENO
SENTENCIA No:	042-20

CHÍA, VEINTITRÉS (23) DE JULIO 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 parte demandante por intermedio de apoderado judicial solicitó el 1º de noviembre de 2019 librar mandamiento ejecutivo en la modalidad de única instancia por las siguiente sumas

1.- $1'144.990 por canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2018.
2.- $1'144.990 por canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2018.
3.- $1'144.990 por canon de arrendamiento del mes de enero de 2019.

4.- $3'434.970 por cláusula penal.

Costas y gastos del proceso.

2.2.- De la Ejecución:
A los pedimentos del extremo actor se accedió mediante auto de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)[1] librando mandamiento de pago.

2.3.- De la notificación del mandamiento de pago y de las excepciones:
A la demandada GLORIA MARCELA ARÉVALO GALINDO se le notificó de forma personal el mandamiento de pago el 19 de diciembre del año pretérito[2] y el señor OSCAR SANTIAGO PIRACHICAN MORENO el 20 de enero de la presente anualidad[3], quienes dentro del término legal por intermedio de apoderado judicial, presentaron recurso de reposición contra el mandamiento de pago, contentivo de excepciones previas, lo cual fue resuelto en interlocutorio de 18 de febrero de 2020[4]

Adicional a lo anterior, fueron presentadas la excepción de mérito INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN – COBRO DE LO NO DEBIDO y solicita el reconocimiento de perjuicios por esta ejecución.

2.4.- Actuación procesal.
Una vez surtido el traslado de las excepciones[5], la parte demandante se pronunció oportunamente, indicando que se mantenía en todas las pretensiones y que respecto de la excepción presentada, indica que el artículo 1973 del Código Civil establece que las partes deben cumplir con sus obligaciones y al no haberse cumplido completamente el contrato de arrendamiento, se causaron los cánones hasta la entrega real y material del inmueble

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos como son: LA

[1] Folio 15
[2] Folio 16
[3] Folio 73
[4] Folio 27 cd 3.
[5] Folio 165

COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo reglado por el proceso ejecutivo de única instancia, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para declarar o decretar nulidad Procesal, por lo tanto este despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

1.- 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 la obligación representada en el contrato de arrendamiento, cuyo arrendador KASAP BIENES RAICES S.A.S. cedió el derecho al aquí demandante como se aprecia a folio 9 y los arrendatarios aquí ejecutados, por ende como fundamento para emitir un fallo se halla configurada la legitimación activa y pasiva dentro el expediente.

2.- DEL TITULO: El ejecutante allegó como título ejecutivo un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 21 No. 1 E -25 apartamento 301 de la municipalidad de Chía, con un canon de arrendamiento de $1'100.000 pagaderos mensual anticipada a través de consignación bancaria, con una vigencia de un año desde el 1 de noviembre de 2017 y en su cláusula vigésima primera se estableció una cláusula penal por un valor de tres (3) cánones de arrendamiento. Este contrato fue cedido al aquí demandante mediante documento privado de 22 de febrero de 2018, el cual no fue desconocido por la parte pasiva, por lo tanto y conforme al artículo 423 del estatuto procesal general, tiene plena eficacia.

3.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS – INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN - COBRO DE LO NO DEBIDO El proceso ejecutivo esta instituido para la realización de las obligaciones que hayan sido celebradas por las partes. Esta excepción tiene dos aristas, la primera que discute la vigencia del contrato de arrendamiento y la segunda respecto de la certificación de pago respecto del inmueble objeto de del arrendamiento, en el cual se indicó que no se adeudaba ningún canon de arrendamiento hasta el 31 de enero de 2019.

La acción ejecutiva se adelanta según se encuentre en forma literal y autónoma la obligación que representa el título ejecutivo y debe contenerla en forma CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE, si no se encuentren reunidos estos tres elementos en el título, no se puede librar lo que se conoce como MANDAMIENTO EJECUTIVO.

En este caso la parte demandante presenta para su ejecución un título ejecutivo (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) que cumple con todos los requisitos exigidos por la norma sustancial para su EXISTENCIA, VALIDEZ Y EFICACIA.

La regla fundamental de toda obligación es que se debe la prestación sobre la cual recayó el ligamen respectivo. "Tanto para el deudor como para el acreedor es fundamental saber que se debe pagar y como debe satisfacerse la obligación que en cuanto relación jurídica los vincula. Temas íntimamente conectados entre sí y que tiene que ver a la vez con los elementos naturales esenciales y accidentales de él, la clase de prestación y por lo mismo con las variedades y pormenores del objeto. Se repite que el acreedor tiene derecho a la ejecución total, precisa y oportuna de la prestación. Acá en el tema de "qué y cómo debe pagarse" se trata de la exactitud de esta. Para establecer qué y cómo se debe ha de irse al título: el negocio jurídico, la sentencia de condena a la indemnización del daño o al valor del enriquecimiento, (...) etc. Para identificar la prestación y puntualizar la forma en que se previno su ejecución". [6]

Teniendo en cuenta lo anterior, revisado el título encontramos que de él emana una obligación dineraria, de pagar una suma de dinero determinada, que se trata de una obligación cobijada bajo las reglas civiles y SE ENCUENTRAN PLENAMENTE DETERMINADOS SUS REQUISITOS DE EXISTENCIA, VALIDEZ Y EFICACIA. En efecto se encuentra mencionado el derecho que se incorpora y la FIRMA sobre los mismos.

Del documento presentado por la parte demandada en su escrito de contestación, el cual se tiene como plena prueba al tenor de lo dispuesto en los artículos 244, 245, 246, y 260 del Código General del Proceso y que milita a folio 129 se certifica que la aquí demandada NO TIENE NINGUNA DEUDA DIRECTA O INDIRECTA CON LA PARTE DEMANDANTE derivada del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 21 No. 1E-25 APTO 601 CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ANA, por ende, mal puede pretenderse ahora ignorar este documento que ni fue desconocido ni tachado de falso. Por lo que la obligación aquí ejecutada esta extinguida y por lo tanto así habrá de declararse.

Respecto de la cláusula penal es un auténtico negocio jurídico que tiene por objeto conminar al deudor a cumplir eficaz y oportunamente sus

[6] FERNANDO HINESTROSA, *Tratado de las Obligaciones*. T. I 3ª Edición. Universidad Externado de Colombia. Bogotá Marzo de 2007 pág. 612

175

obligaciones y a sancionarlo si no lo hace, a la manera de una pena privada. La exigibilidad de la cláusula penal puede darse con o sin acumulación de la pretensión resolutoria; con o sin acumulación de la pretensión de cumplimiento específico, según el artículo 1594 del Código Civil; con o sin acumulación de perjuicios, artículo 1600 Código Civil y puede cobrarse aún sin ninguna pretensión adicional que la acompañe, por lo que resulta forzoso concluir que su puesta en marcha es completamente autónoma.
Refiriendo lo expresado por el profesor Hinestrosa en conferencia para el Congreso Internacional de derecho civil y romano en la UNAM de México D.F el 7 de septiembre de 2005 *"la cláusula penal, estimación anticipada de perjuicios, a la vez que apremio al cumplimiento en sus dos variedades: cláusula penal compensatoria y cláusula penal moratoria, ambas necesitadas de constitución en mora del deudor para su exigibilidad; la primera es una de las alternativas que se abren para el acreedor ante el incumplimiento de su deudor, junto a la ejecución específica y a la resolución, de manera que aquel no puede acumularlas en sus pretensiones sino que debe escoger, simplemente en el caso de la pena, con la ventaja de estar dispensado de probar el perjuicio y su cuantía; la segunda es un verdadero apremio en caso de mora, por lo cual es exigible sin perjuicio de demandar el cumplimiento o la resolución con pago de equivalente pecuniario y resarcimiento de daños (artículos 1594 C.C. y 867 C.Co) La moratoria le permitirá hacerla efectiva por la sola mora, quedando a salvo su derecho a pretender su satisfacción específica o el subrogado pecuniario y perjuicios. Ocurrida la mora se hace exigible la indemnización acordada, como también la persecución del deudor para el pago del deber incumplido o de su equivalente monetario. Más drástica, constituye estimación previa de los perjuicios de la sola impuntualidad, dejando intacto el negocio para que se desenvuelvan sus consecuencias propias o las transformaciones con su violación.*

En este orden de ideas, si el arrendador estaba inconforme con el cumplimiento tardío o imperfecto de la obligación, EN EL DOCUMENTO donde certificó que no se debía dinero alguno por canones de arrendamiento, debió debió manifestarlo así en el mismo documento.

Considerar lo contrario conduciría a aceptar la violación de una regla fundamental del principio de la buena fe, según la cual a nadie le es dable ir contra sus propios actos.

Del principio de la buena fe se derivan deberes tales como respetar la seguridad jurídica, tener coherencia en las actuaciones, garantizar la

confianza legítima en las propias actuaciones y, particularmente, no actuar en contra de los propios actos.

"Y es que vale la pena subrayar que nadie puede venir validamente contra sus propios actos, regla cimentada en el aforismo 'adversus factum suum quis venire non potest', que se concreta sencillamente en que no es lícito hacer valer un derecho en contradicción con una conducta anterior, o sea, 'venire contra factum proprium non valet'. Es decir va contra los propios actos quien ejercita un derecho en forma objetivamente incompatible con su conducta precedente, lo que significa que la pretensión que se funda en tal proceder contradictorio, es inadmisible y no puede en juicio prosperar. La jurisprudencia nacional no ha sido ajena a la aplicación de esta regla. En suma, la regla 'venire contra factum proprium non valet' tiene una clara aplicación jurisprudencial, pero además goza de un particular valor normativo en la medida en que está fundada en la buena fe, la cual el ordenamiento erige como principio de derecho que irradia todas las relaciones jurídicas, como ética media de comportamiento exigible entre los particulares y entre éstos y el Estado"[7]

Luego, si se expide una constancia de encontrarse al día en la ejecución del negocio jurídico, no expresarse algún tipo de reserva para reclamar, el Juzgado entiende que la posible mora en que se incurrió, se encuentra saneada, por lo que esta excepción esta llamada a la prosperidad.

IV.- DECISIÓN

Por las razones expuestas anteriormente, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción innominada "INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN - COBRO DE LO NO DEBIDO" presentada por la parte demandada

[7] Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 26 de abril de 2006. Exp. N° 16.041. Actor: Miguel Antonio Casas. M.P. Ruth Stella Correa Palacio. 7 Reiterada entre otras en sentencia proferida por la Sección Tercera el 16 de abril de 2007; radicación No. 0700123310002005 (AP-00008) 01. Actor: Juan Manuel Garcés

126

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se decreta la terminación del presente proceso.

TERCERO: Se ordena el levantamiento de todas y cada una de las medidas cautelares consumadas en el curso de lo actuado. Téngase en cuenta lo referente a remanentes.

CUARTO: Se ordena el desglose del título aportado como base de la acción y su entrega a la parte demandada con las correspondientes constancias.

QUINTO: CONDENAR al ejecutante al pago de las costas procesales y los perjuicios establecidos en el numeral 3º del artículo 443 del Código General del Proceso. Se señalan como agencias en derecho la suma de $750.000

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
El Señor Juez,

JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, Cundinamarca

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO No.052, hoy 24 JUL. 2020 08:00
a.m.

LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria