



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, quince (15) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA
REFERENCIA: 251754003003-2020-00224-00
DEMANDANTE: LUCY GUERRERO ARTUNDUAGA
DEMANDADO: ORLANDO LEAL CASTILLO, CLAUDIA PATRICIA
WALTEROS TORO y MARIA GLORIA LEAL CASTILLO
SENT. ANTICIPADA: - 37 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se encuentra el proceso al Despacho para emitir sentencia anticipada, en la cual se decidirá respecto de las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3º numeral 2º del artículo 278 y numeral 2º del artículo 443 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora LUCY GUERRERO ARTUNDUAGA, actuando por intermedio de apoderado judicial, solicitó se libre mandamiento ejecutivo de mínima cuantía, en contra de los señores, ORLANDO LEAL CASTILLO, CLAUDIA PATRICIA WALTEROS TORO y MARIA GLORIA LEAL CASTILLO, por las siguientes sumas de dinero, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por las partes:

- (i) \$1.577.000, por saldo canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2020;
- (ii) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020;
- (iii) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de enero de 2021;
- (iv) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de febrero de 2021;
- (v) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de marzo de 2021;
- (vi) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de abril de 2021;

- (vii) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de mayo de 2021;
- (viii) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de junio de 2021;
- (ix) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de julio de 2021;
- (x) \$1.799.000, por canon de arrendamiento del mes de agosto de 2021;
- (xi) Por los intereses moratorios legales civiles a la tasa de 0,5% mensual, desde que se hicieron exigibles cada uno de los cánones y hasta cuando se pague la obligación en su totalidad;
- (xii) \$5.397.000, correspondiente a la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento base de la ejecución;
- (xiii) \$2.093.835, por concepto de costas procesales del proceso de restitución.

A los pedimentos de la parte actora, se accedió mediante auto calendarado el 31 de marzo del 2022, librando el correspondiente mandamiento de pago¹.

2. Notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas

Los demandados fueron notificados en los términos del artículo 306 del C.G.P., esto es, por estado, y dentro del término que la ley les concede para el efecto, el señor ORLANDO LEAL CASTILLO, actuando a través de apoderado judicial, presentó escrito de contestación², en donde formuló la excepción de mérito de COBRO DE LO NO DEBIDO.

Por su parte, las demandadas CLAUDIA PATRICIA WALTEROS TORO y MARIA GLORIA LEAL CASTILLO, no se manifestaron en contra del mandamiento de pago, guardando silencio.

3. Actuación procesal

Del escrito de excepciones, se corrió traslado a la parte ejecutante, mediante providencia del 05 de mayo del presente año³, recibiendo manifestación al respecto, en donde se solicitó declarar la improcedencia de la excepción formulada y continuar con la ejecución.

¹ Folio 13 C.4

² Folio 16 C.4

³ Folio 22 C.4

En auto del 02 de junio de 2022⁴, ante la ausencia de pruebas para decretar y practicar, aparte de las documentales, se ordenó la fijación en lista del negocio para dictar sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 del estatuto procesal general, providencia debidamente notificada y ejecutoriada.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

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: (i) la competencia, (ii) la capacidad para ser parte, (iii) la capacidad para comparecer al proceso, (iv) demanda en forma y adecuación al debido trámite, se advierte 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 decretar nulidad procesal, por lo tanto, este Despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

2.- Legitimación en la causa

En lo atinente a este acápite, se observa que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción de la parte 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 es la señora LUCY GUERRERO ARTUNDUAGA y el arrendatario, los aquí ejecutados, por ende, como fundamento para emitir un fallo se encuentra configurada la legitimación activa y pasiva dentro el expediente.

3.- El título

El documento que contiene la obligación que se pretende ejecutar, reúnen los requisitos exigidos por la ley para su EXISTENCIA, VALIDEZ Y EFICACIA, establecidos en el artículo 1052 del Código Civil, esto es, objeto y causa lícita,

⁴ Folio 29 C.4

capacidad para obligarse y el consentimiento libre de vicio, lo que lo convierte en un título ejecutivo que contienen una obligación expresa, clara y exigible, de acuerdo con el artículo 422 del Código General del Proceso, lo cual legitima a su tenedor para ejercer la acción ejecutiva.

Ahora, en el *sub lite*, la parte actora allegó como título ejecutivo, un contrato de arrendamiento sobre un inmueble ubicado en la Calle 12 No. 1B-53 Interior 30 Andes IV del municipio de Chía, con un canon de arrendamiento inicial de \$1.600.000, pagaderos de forma mensual y anticipada, con una vigencia de doce meses, contados a partir del primero de noviembre de 2017, y en su cláusula cuarta, se estableció que de no mediar comunicación por alguna de las partes, dentro de los tres meses antes de su finalización, el contrato se prorrogaría por un término igual al inicialmente pactado⁵.

4.- Excepciones propuestas

4.1 Cobro de lo no debido

Recuérdese que el proceso ejecutivo se encuentra instituido para el cobro judicial de las obligaciones que hayan sido celebradas por las partes. En el *sub examine*, la parte pasiva formula la excepción de «cobro de lo no debido», la cual fundamenta en el hecho de que este realizó dos pagos a la demandante, uno en la fecha de entrega del bien inmueble, por la suma de \$25.000.000 de pesos, y un segundo pago, en fecha 15 de febrero de 2022, por valor de \$20.000.000; que de los anteriores pagos, la parte ejecutante omitió informar al Juzgado e imputar a la obligación que se pretende ejecutar.

De lo anterior, se aportó como prueba, recibo de caja por la suma de \$25.000.000 de pesos, de fecha 07 de septiembre de 2021, en donde se indica «*Por concepto de: para ser imputados a la liquidación que se presente dentro del proceso 2020-00224 del Juzgado 3 Civil Municipal de Chía Cundinamarca*», con firma de recibido de la señora, Lucy Guerrero Artunduaga⁶; documento que no fue tachado de falsedad.

Así mismo, se allegó copia de un cheque del Banco Popular, de fecha 15 de febrero de 2022, girado a favor de la señora Lucy Guerrero Artunduaga, por la

⁵ Folio 3 C.1

⁶ Folio 19 C.4

suma de \$20.000.000 de pesos⁷; pago que no fue negado en la réplica a las excepciones por la apoderada de la ejecutante, es más, se reconoce haber recibido dicho dinero.

Así bien, de entrada, advierte el Despacho que la exceptiva planteada saldrá avante; sin embargo, habrá de hacerse las siguientes precisiones.

En primera medida, contrario a lo afirmado por el apoderado del señor, LEAL CASTILLO, el pago referido por la suma de \$25.000.000 de pesos, que los demandados realizaron en la fecha en que restituyeron el bien a la arrendataria, si fue informado por la apoderada de la ejecutante, en el escrito a través del cual solicitó la presente ejecución. Si se revisa la orden de pago, los cánones de arrendamiento que allí se libran, solo se realizan desde el mes de noviembre de 2020, y el demandado cuando se presentó la demanda de restitución, se encontraba en mora desde el mes de agosto de 2019, es decir, en la orden de pago se dejaron por fuera lo correspondiente a los meses de agosto de 2019 a octubre de 2020, cánones que representan la suma de \$24.811.000 pesos.

Así, como lo pagado fue la suma de \$25.000.000 de pesos, quedaría un saldo de \$189.000 pesos a favor de los demandados, saldo que fue imputado por la ejecutante al canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2020, tal y como se puede apreciar en el escrito de subsanación y en el valor librado en el numeral primero de la orden de pago.

Ahora, caso contrario sucede con el pago por \$20.000.000 de pesos, el cual, si bien se recibió por la ejecutante en fecha 15 de febrero de 2022, y la solicitud de ejecución fue presentada el 27 de enero del año en curso⁸, el auto que libró el mandamiento de pago, no fue proferido por el Juzgado, sino hasta el 31 de marzo de 2022, es decir, un mes y medio después del pago, ello como quiera que la demanda, en un primer momento, se inadmitió⁹ y luego se hizo un requerimiento a la apoderada de la demandante, para que aclarara si deseaba continuar con la ejecución o si iba a desistir de ella¹⁰.

⁷ Folio 20 C.4

⁸ Folio 1 C.4

⁹ Folio 4 C.4 Auto inadmite

¹⁰ Folio 10 C.4 Auto requiere apoderada

Luego, la profesional del derecho debió informar al Juzgado, en uno de sus dos escritos¹¹, que parte de la obligación había sido cancelada y no guardar silencio hasta cuando se describió el traslado de las excepciones, puesto que si el demandado, ORLANDO LEAL CASTILLO, no hubiese contestado la demanda e informado al Juzgado sobre este segundo pago, el Despacho no se hubiera enterado de tal situación.

Así, el proceder correcto de la profesional del derecho que representa a la ejecutante, debió ser liquidar los intereses adeudados sobre cada uno de los cánones de arrendamiento, a la fecha en que se recibió el pago, ello es, el 15 de febrero de 2022, imputando lo pagado, primero a intereses y luego a capital, y si quedaba algún saldo pendiente por concepto de capital, disponer que la ejecución solo se siguiera frente a esto último.

En consecuencia, deberá accederse a la excepción formulada de cobro de lo no debido, respecto de las sumas libradas por concepto de canon de arrendamiento, las cuales ascienden a un total de \$17.768.000, mas \$936.397,99 pesos, por concepto de intereses de mora, liquidados al 15 de febrero de 2022, para un total de \$18.704.397. Suma a la cual, al imputarle el pago por \$20.000.000 de pesos, arrojaría un saldo a favor de los demandados, por valor de \$1.295.602.

Para mayor ilustración, a continuación, se copia la tabla de los totales arrojados, por la liquidación realizada por el Despacho, la cual se anexa al expediente y hace parte integra de la presente sentencia:

Asunto	Valor
Total Capital Cánones	\$ 17.768.000,00
Total Interés Mora	\$ 936.397,99
Total a Pagar	\$ 18.704.397,99
- Abonos	\$ 20.000.000,00
Saldo a favor	\$ 1.295.602,01

Ahora bien, encuentra el Suscrito que revisado el título base de la ejecución, en su cláusula décima, lo pactado por las partes como pena, en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, a través del contrato de arrendamiento, corresponde a la suma de \$3.000.000 de pesos, valor que difiere con lo solicitado

¹¹ Folio 8, escrito por medio del cual se subsana la demanda y folio 12, escrito por el cual se atiende el requerimiento realizado mediante auto del 03 de marzo de 2022.

por la ejecutante (\$5.397.000) y que el despacho libró en el numeral 12 del mandamiento de pago.

Así pues, deberá ordenarse la modificación de la orden de pago, en su numeral 12, a la suma indicada, imputándose, además, el valor de \$1.295.602 del saldo a favor de los ejecutados, quedando finalmente la orden de pago, en su numeral 12, en \$1.704.398.

En virtud de lo anterior, se ordenará seguir adelante con la ejecución, declarando parcialmente la excepción de cobro de lo no debido y con las modificaciones advertidas.

IV.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, 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 PROBADA la excepción de mérito denominada, **COBRO DE LO NO DEBIDO**, respecto de lo librado por cánones de arrendamiento en los numerales 1 al 11, revocando los mismos, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

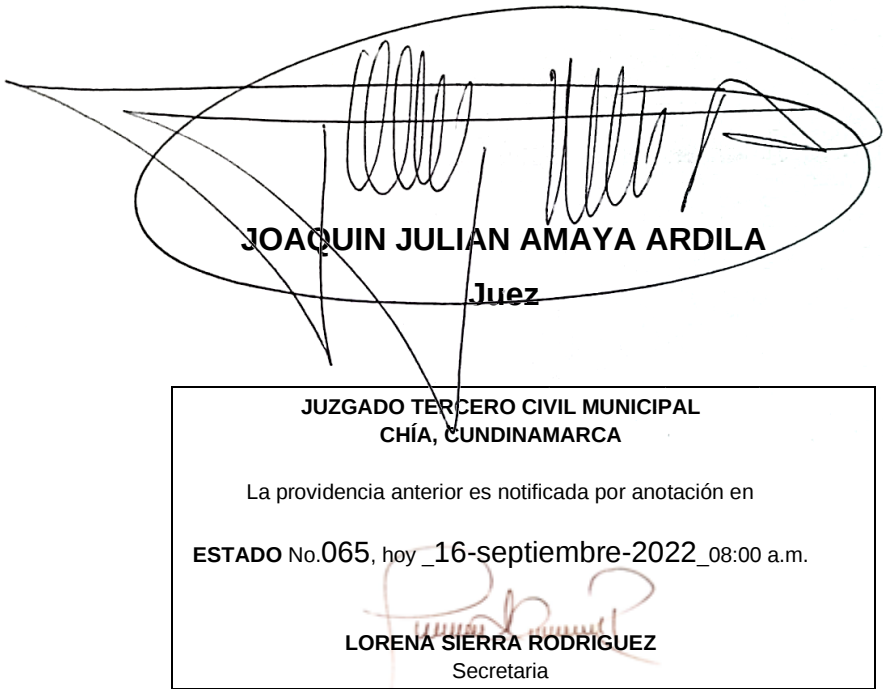
SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución, respecto de lo numerales 12 y 13, modificando el numeral 12 del mandamiento de pago, por lo expuesto en la parte motiva, el cual quedara como sigue:

2°. Por la suma de \$1.704.398, por concepto de la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento base de la ejecución.

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

CUARTO: SIN CONDENA en costas, como quiera que se declaró la prosperidad parcial de las excepciones. Lo anterior, de conformidad con lo normado en los numeral 1º del artículo 365 del Estatuto Procesal General.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DFAE

Firmado Por:
Joaquin Julian Amaya Ardila
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Chia - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b49fc265af19441fbcdf78ce40696bcc2797710990e1d60beac481c5c568858a**

Documento generado en 15/09/2022 07:21:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>