



Riohacha D.T.C., 28 de junio de 2022.

### SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	ALEXIS CASTRO DAZA
DEMANDADO:	SORAYA SALAS NADJER Y OTRA
RADICACION:	44-001-41-89-002-2021-00239-00

#### 1. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a dictar Sentencia Anticipada conforme a lo preceptuado en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, dentro del presente proceso ejecutivo de mínima cuantía, propuesto por la señora ALEXIS CASTRO DAZA, contra la señora SORAYA SALAS NADJER y LEYLA SALAS NADJER, teniendo en cuenta que no existen pruebas por practicar.

Así mismo, la presente sentencia se emite de manera ESCRITA, en atención a lo normado en el inciso 2º del Parágrafo 3º del Artículo 390 del Código General del Proceso, el cual consagra: *Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.*

Además, resulta innecesario agotar el trámite de audiencia establecido en el Código General del Proceso, en razón de la celeridad y economía procesal, en línea con la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que al respecto indica lo siguiente:

*“De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (SC12137, 15 ag. 2017, rad. N° 2016- 03591-00)”.*

#### 2. ANTECEDENTES

##### 2.1. LA DEMANDA

En escrito radicado el 19 de mayo de 2021 conforme consta en el acta de reparto, la señora Castro Daza, actuando a través de apoderado judicial, presentó DEMANDA EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA con el fin de que se librara mandamiento de pago a su favor y en contra de las señoras Salas Nadjer, por la suma total de:

- \$5.529.333, representados en contrato de arrendamiento número W-05728316, con fecha de suscripción 2 de marzo de 2016.

##### 2.2. ACTUACION PROCESAL Y EXCEPCIONES PROPUESTAS.

Ante el lleno de los requisitos legales, el despacho profirió el auto de fecha 17 de



junio de 2021, librando mandamiento ejecutivo, por la suma acusada, ordenándose a la parte demandada a pagar las sumas de dinero a la parte demandante.

Las demandadas SALAS NADJER se notificaron personalmente del auto que libró mandamiento de pago, desde el día 10 de septiembre de 2021, a través de providencia adiada 17 de junio del mismo año, a través de su apoderado judicial Emerson Eduardo Charris García, y presentó EXCEPCIONES DE MERITO a las que denominó COBRO DE LO NO DEBIDO, PRETENSIONES INFUNDADAS SIN SOPORTE JURÍDICO, TEMERIDAD Y MALA FE, Y EXCEPCIÓN GENÉRICA, cuyos argumentos – básicamente – fueron los siguientes:

**COBRO DE LO NO DEBIDO:** Que en oficio de fecha 15 de marzo de 2018, suscrito por el señor Héctor Pinedo Márquez, dirigido a la señora Soraya Salas Nadjar, se hace saber el reajuste del canon de arrendamiento, y que, no existe prueba del demandante de la “supuesta” prórroga hasta septiembre de 2019.

**PRETENSIONES INFUNDADAS SIN SOPORTE JURÍDICO:** Que el demandante pretende el cobro de CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$5.529.333) sin discriminar a qué corresponde “por incumplimiento de contrato”. Que el contrato finalizó el 2 de marzo de 2019, fecha desde la cual no puede pretenderse efectuar cobro hasta el septiembre de 2019, y que la entrega del inmueble se efectuó en febrero de 2019.

**TEMERIDAD Y MALA FE:** Que no existe obligación en la cuantía señalada por la demandante ni dentro de la lógica jurídica.

**EXCEPCIÓN GENÉRICA:** Con fundamento en el artículo 282 del C.G.P.

Así, se da traslado de las excepciones propuestas por la parte ejecutada, mediante proveído adiado 26 de enero de 2022, sin embargo, la parte ejecutante guardó silencio.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1 PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a este Juzgado determinar si es procedente seguir adelante la ejecución en favor de la señora ALEXIS CASTRO DAZA, y en contra de las señoras SORAYA SALAS NADJER y LEYLA SALAS NADJER o en su defecto si debe prosperar las excepciones propuestas, como es COBRO DE LO NO DEBIDO, PRETENSIONES INFUNDADAS SIN SOPORTE JURÍDICO, TEMERIDAD Y MALA FE, Y EXCEPCIÓN GENÉRICA.

#### 3.2 EN CUANTO A LA SENTENCIA ANTICIPADA EN EL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

La sentencia anticipada es una figura que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso, con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

En este artículo se establece que:

(...)



“En cualquier estado del proceso, el juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”  
(Negritas fuera de texto)

Al tenor de lo dispuesto en la norma, esta modalidad de sentencia impone al Juez un deber – y no una facultad – de dictar sentencia anticipada si se cumple cualquiera de las hipótesis expuestas.

La sentencia anticipada tiene con fin dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios. En efecto, esta modalidad de sentencia se funda en la necesidad de aplicar economía procesal en las controversias judiciales, porque permite que el juez pueda definir los procesos de una forma más expedita, sin necesidad de agotar todas las etapas del trámite ordinario.

En el caso sub – judice las partes no han solicitado la práctica de prueba(s), obrando como tal las siguientes

#### PRUEBAS DOCUMENTALES:

- Contrato de arrendamiento número W-05728316, con fecha de suscripción 2 de marzo de 2016.
- Cuenta de cobro número 1087 de fecha 15 de mayo de 2019, emitida por la Inmobiliaria Pinedo Castro y dirigido a la señora Soraya Salas Nadjar por valor total de \$5.782.950.
- Oficio de fecha 25 de enero de 2017 emitido por Inmobiliaria Pinedo Castro dirigido a la señora Soraya Salas Nadjar donde se informa reajuste del canon de arrendamiento del 2 de marzo de 2017 al 2 de marzo de 2018, quedando en un valor de \$687.375.
- Oficio de fecha 15 de marzo de 2018 emitido por Inmobiliaria Pinedo Castro dirigido a la señora Soraya Salas Nadjar donde se informa reajuste del canon de arrendamiento del 2 de marzo de 2018 al 2 de marzo de 2019, quedando en un valor de \$715.488.
- Oficio de fecha 4 de febrero de 2019 suscrito por la señora Soraya Salas Nadjar dirigido a la Inmobiliaria Pinedo Castro donde se manifiesta dejar constancia de no querer continuar con el contrato de arrendamiento correspondiente al Inmueble ubicado en la carrera 6 # 4 – 14 apto 401, Edificio OASIS a partir del 10 de febrero de 2019.

De otro lado, han sido propuestas las excepciones de mérito denominadas COBRO DE LO NO DEBIDO, PRETENSIONES INFUNDADAS SIN SOPORTE JURÍDICO, TEMERIDAD Y MALA FE, Y EXCEPCIÓN GENÉRICA.



## 1. CASO EN CONCRETO

### 4.1 PRESUPUESTOS PROCESALES.

Se constata que los presupuestos procesales conducen a darse la demanda en forma, al tenor del artículo 82 del CGP; la capacidad para ser parte y procesal, al existir los contendientes y poseer aptitud para la vida jurídica, y la competencia, por corresponder el asunto a la justicia civil, por la naturaleza del asunto y cuantía del proceso, y domicilio del demandado.

### 4.2 VERIFICACIÓN DE TÍTULO EJECUTIVO.

Por otra parte, en cuanto a la verificación de la presencia de título ejecutivo, es menester precisar que de conformidad con el inciso 2° del Artículo 430 del C.G.P., los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.

Es menester precisar que el título ejecutivo presentado para el recaudo de las obligaciones contenidas en el mismo, deben reunir los requisitos del artículo 422 del C. G.P., esto es, que contengan una obligación clara, expresa y exigible, provenientes del deudor y que constituyan plena prueba contra el mismo, De manera que estará a cargo de la parte ejecutada demostrar el hecho afirmativo del pago que desvirtúe las afirmaciones de la parte demandante.

En el presente proceso, se encuentra plenamente demostrada la existencia de la obligación cobrada, contenida en el contrato de arrendamiento número W-05728316, con fecha de suscripción 2 de marzo de 2016, el cual fue suscrito por las aquí demandadas, y sobre todo no fue tachado de falso, satisfaciendo los requisitos generales del artículo 621, y los especiales del artículo 709, ambos del C. de Comercio, como es: *1) La promesa incondicional de pagar una suma determinante de dinero; 2) El nombre de la persona a quien deba hacerse el pago; 3) La indicación de ser pagadero a la orden o al portador, y 4) La forma de vencimiento.*"

### 4.3 ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES.

Entrando en análisis de las excepciones propuestas, es menester precisar que las excepciones de fondo en procesos ejecutivos como el que nos ocupa, deben de ir encaminadas a desvirtuar y probar la inexistencia de lo que se reclama por el actor, sea porque habiendo existido ya se canceló por cualquiera de los medios equivalentes al pago, ora porque nunca se contrajo, o porque no se adeuda la totalidad de suma reclamada; en otras palabras, las excepciones deben de proponerse para desconocer las pretensiones plasmadas en la demanda.

Aunado a lo anterior, y para fines de incluir el material probatorio recaudado en el trámite del presente proceso, el Artículo 167 del C GP. estipula claramente que incumbe a las partes probar el supuesto de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, además que los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas requieren pruebas y la relación jurídica procesal impone a las partes o sujetos determinadas conductas en el desarrollo del proceso, cuya inobservancia les acarrea consecuencias adversas, más o menos graves, como las pérdidas de las oportunidades para su defensa, la ejecutoria de providencias



desfavorables e inclusive la pérdida del proceso. De ello se deduce que las partes deben ejecutar ciertos actos, adoptar determinadas conductas, alegar hechos, y hacer peticiones, todo ello dentro de los límites que la ley procesal señale si quieren obtener buen éxito y evitarse perjuicios dentro del proceso.

En cuanto a las excepciones de COBRO DE LO NO DEBIDO, PRETENSIONES INFUNDADAS SIN SOPORTE JURÍDICO, TEMERIDAD Y MALA FE, Y EXCEPCIÓN GENÉRICA, la parte ejecutada no desconoce la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes, contrato objeto de la obligación en cabeza de las ejecutadas; empero, dentro de la manifestación que frente a los hechos hacen las demandadas, niegan que de manera unilateral hayan dado por terminado el contrato de arrendamiento, asegurando que la terminación se dio previa concertación con el señor Pinedo Márquez; además de negar saldo alguno señalando que la terminación del contrato de arrendamiento se dio de mutuo acuerdo.

En el caso sub-judice, se evidencia a folio 3 el contrato de arrendamiento que obra como título ejecutivo y del cual no se discute su existencia. Sin embargo, El extremo demandado afirma que no hay lugar al cobro de saldo alguno en razón a que dicho contrato se dio por terminado de mutuo acuerdo, sin que se precise las circunstancias de modo, tiempo y lugar de esta terminación concertada. Considera el despacho entonces que resulta necesario determinar con exactitud la fecha de terminación del contrato en mención en aras de verificar el término de duración del mismo, entendiendo sus prórrogas, y de esta forma establecer los cánones dejados de cancelar, si hay lugar al cobro por incumplimiento del contrato, y poder determinar el monto adeudado.

Consta del aservo probatorio obrante en el expediente el contrato de arrendamiento número W-05728316, con fecha de suscripción 2 de marzo de 2016, siendo arrendadores los señores Hector Pinedo Márquez y Alexis Castro Daza y arrendatarios los señores Soraya Salas Nadjar, David Salas Giraldo y Leyla Salasa Nadjar, prueba documental que da cuenta no solo de la existencia del contrato objeto del presente proceso ejecutivo, sino también de las condiciones allí pactadas, específicamente la obligación en favor de la demandante. Es así como ha de observarse dentro de las condiciones allí pactadas, un término de duración de 6 meses y un valor de canon correspondiente a la suma de \$650.000. No obstante, ha de tenerse en cuenta que las demás probanzas dan cuenta de la vigencia del contrato que en virtud de lo contemplado en el artículo 24 de la ley 820 de 2003 se entiende que fue prorrogándose de manera automática, dado a que de los oficios de fecha 25 de enero de 2017 y 15 de marzo de 2018, se informa a una de las arrendatarias – hoy demandada –el reajuste del canon hasta el 2 de marzo de 2019.

En lo que tiene que ver con la cuenta de cobro, dicha prueba documental no resulta conducente para determinar la obligación contraída en el contrato de arrendamiento adiado 2 de marzo de 2016, misma que no se encuentra recibida ni suscrita por ninguna de las demandadas, convirtiéndose en una impresión sin fuerza probatoria alguna. Ahora bien, las demandadas aseguran que no hay lugar al cobro de saldo alguno en razón a que dicho contrato se dio por terminado de mutuo acuerdo; sin embargo, no obra en el expediente prueba alguna de dicho acuerdo de voluntades, o de la comunicación de terminación unilateral del mismo bajo los parámetros establecidos en el artículo 24 de la ley 820 de 2003, entendiéndose que de no darse una terminación unilateral por parte del arrendatario, “el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado”.

En oficio de fecha 4 de febrero de 2019 suscrito por la señora Soraya Salas Nadjar dirigido a la Inmobiliaria Pinedo Castro donde se manifiesta dejar constancia de no



querer continuar con el contrato de arrendamiento correspondiente al Inmueble ubicado en la carrera 6 # 4 – 14 apto 401, Edificio OASIS a partir del 10 de febrero de 2019, dicho documento tiene constancia de recibido fechado 4 de febrero de 2019, documento suscrito por una de las demandadas y que goza de presunción de autenticidad, aunado a que dicha prueba documental no fue tachada de falsa.

De conformidad con lo dispuesto en la precitada norma:

“5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.”

Así las cosas, logra evidenciarse que la demandada Soraya Salas Nadje, en calidad de arrendataria, suscribe carta de fecha 4 de febrero de 2019, en la que informa su intención de no continuar con el contrato de arrendamiento, a partir del 10 de febrero de 2019, contrato que de conformidad con la norma en comento, anualmente se venía renovando de forma automática a partir de la fecha de su suscripción, esto es, 02 de marzo de 2016, y en este orden de ideas, no se cumplió con la directriz impuesta por el artículo 24 de la ley de arrendamiento, habida consideración que en la misma se indica que el término de antelación dispuesto para terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario no ha de ser inferior a tres (3) meses. De acuerdo a las pruebas documentales obrantes en el expediente, en este caso, oficios fechados 25 de enero de 2017 y 15 de marzo de 2018, la fecha dada para una última prórroga automática era el 2 de marzo de 2019, y claramente los tres meses anteriores a esta fecha para el preaviso del arrendatario en tiempo, corresponden a diciembre de 2018. Así las cosas, el previo aviso escrito de que trata la norma, fue emitido por la demandada en fecha 4 de febrero de 2019, y que en él se indica literalmente que tal terminación sería a partir del 10 de febrero de la misma anualidad, es decir, en los seis (6) días subsiguientes, lo que quiere decir que la antelación requerida no se cumplió, ello sin mencionar que no se hizo a través del servicio postal autorizado. Luego entonces, al no cumplirse los presupuestos exigidos por la normatividad en comento, el contrato de arrendamiento adiado 2 de marzo de 2016 – una vez más – se prorrogó automáticamente, circunstancia que da cuenta que el contrato no fue terminado de mutuo acuerdo, como lo afirman las demandadas, fundamento de la excepción denominada COBRO DE LO NO DEBIDO, por lo que, en consecuencia, esta excepción está llamada al fracaso.

En este orden de ideas, el extremo demandado afirma en su excepción de PRETENSIONES INFUNDADAS SIN SOPORTE JURÍDICO, que el plurimencionado contrato finalizó el día 2 de marzo de 2019, y que no puede pretenderse efectuar cobro o cobros hasta septiembre de 2019, indicando además que la entrega del inmueble arrendado se hizo efectiva en el mes de febrero de 2019. Al respecto, siguiendo con las consideraciones antes expuestas, esta dependencia judicial tiene que decir que, al no cumplirse los presupuestos dados por el artículo 24 de la ley de arrendamiento para una terminación unilateral por parte de las arrendatarias Salas Nadjer, el contrato no se terminó el 2 de marzo de 2019, sino que se prorrogó automáticamente hasta el 2 de marzo de 2020, esto es, un año más, dado a que la carta emitida el 4 de febrero de 2019, a través de la cual se informó al arrendador sobre la intención de no continuar con el contrato, no cumplió con los parámetros establecidos en la norma, como ya se



anotó, así como tampoco consta en el expediente evidencia alguna de la argüida entrega del inmueble, motivo por el cual esta excepción no está llamada a prosperar.

Finalmente, en lo que tiene que ver con la excepción denominada TEMERIDAD Y MALA FE, preceptúa en su tenor literal el artículo 769 del código civil “Presunción de buena fe. La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse. Corolario de todo lo expuesto, el extremo demandado no demostró las excepciones de mérito propuestas, sólo constan en el expediente meras enunciaciones que carecen de asidero probatorio, puesto que era precisamente la parte demandada quien tenía la carga de la prueba como excepcionante; quien debía demostrar lo propio con los soportes probatorios del caso. Para el derecho es irrelevante enunciar unas excepciones sin su debida comprobación (Artículo 167 del C.G.P.). Por ello, esta excepción tampoco está llamada a prosperar.

Aunado a lo anterior, es menester del despacho dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P., que en su tenor literal dice: “Resolución Sobre Excepciones. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.” Frente a ello, el despacho no encuentra circunstancias que puedan afectar la ejecución aquí perseguida, máxime cuando se ha hecho un análisis pormenorizado de la demanda, la actuación y la defensa propuesta.

En ese orden no están llamadas a prosperar las excepciones propuestas, siendo claro que la parte pasiva no logra desvirtuar el cobro de la obligación contenida en contrato de arrendamiento adiado 2 de marzo de 2016, por lo tanto, deberá seguirse adelante con la ejecución, de la manera como se libró mandamiento ejecutivo en el presente proceso, con la respectiva condena en costas, a la parte demandada en el proceso.

Bastan las anteriores consideraciones para que el JUZGADO DE SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE RIOHACHA – LA GUAJIRA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

## 5. RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE NO PROBADA la excepción propuesta denominada COBRO DE LO NO DEBIDO, PRETENSIONES INFUNDADAS SIN SOPORTE JURÍDICO, TEMERIDAD Y MALA FE, Y EXCEPCIÓN GENÉRICA, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: SÍGASE adelante la ejecución en favor de la ALEXIS CASTRO DAZA y en contra de los señores SORAYA SALAS NADJER y LEYLA SALAS NADJER, de acuerdo al mandamiento de pago con fecha 17 de junio de 2021.

TERCERO: Ejecutoriado el presente proveído, DISPÓNGASE en caso de que sea preciso:

- a) El avalúo de los bienes embargados y secuestrados, de acuerdo con las indicaciones previstas en el artículo 440 del C.G.P.

CUARTO: EFECTÚESE la liquidación del crédito aquí ejecutado de conformidad con el artículo 446 del C. G. del P.

QUINTO: CONDÉNESE a la parte ejecutada a pagar las costas del proceso conforme a lo



dispuesto al artículo 365 C.G. del P. Liquidense por secretaría.

SEXTO: De conformidad con lo establecido en el art. 361 y ss. del C.G.P., y acatando las reglas señaladas en el art. 5º, núm. 4, literal a del Acuerdo No. PSAA16 –10554 del 5 de agosto de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, fijese como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS MCTE (\$276.466,65).

SÉPTIMO: En firme esta providencia ARCHÍVESE el expediente.

OCTAVO: ADVIÉRTASE a las partes que por tratarse de procesos cuyas cuantías son de mínima, el trámite se ejecuta en ÚNICA INSTANCIA, razón por la cual no es procedente el recurso de apelación.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Kandri Sugeny Ibarra Amaya**

**Juez**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgado 002 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**

**Riohacha - La Guajira**

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: **5a44578fc5da097e90fb5d5d690c4c422613036ef027c7681b51c838f7959b6f**

Documento generado en 28/06/2022 02:21:05 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**