



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca

Fonseca – La Guajira, 29 de junio de 2022.

## SENTENCIA CIVIL

### PROCESO EJECUTIVO

**RADICACION: 44 279 40 89 001 2018 00430 00**

**DEMANDANTE: LUZ MARINA MANOTAS SOLANO**

**DEMANDADO: JOSÉ CONCEPCIÓN AMAYA HERNANDEZ**

### VISTOS

Procede el Despacho a decidir de fondo en el proceso ejecutivo de mínima cuantía instaurado por LUZ MARINA MANOTAS SOLANO, actuando mediante apoderada judicial doctora YENTY TORO MANOTAS, contra JOSÉ CONCEPCIÓN AMAYA HERNANDEZ.

La parte actora expone los siguientes:

### HECHOS

Expresa la demandante que celebró contrato de arrendamiento en calidad de arrendataria con el señor **JOSÉ CONCEPCIÓN AMAYA HERNANDEZ** el 30 de junio de 2015 por una duración de 6 meses, con un canon mensual de \$450.000, por el inmueble ubicado en la calle 13 # 13-65 segundo piso de Fonseca la Guajira.

Manifiesta que, en el mes de mayo de 2016, las partes llegaron a un acuerdo verbal de \$700.000 y desde entonces adeuda la suma de \$8.264.000.

Alega que la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, indica que el documento presta mérito ejecutivo.

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Por su parte, el demandado reconoce que existió un contrato de arrendamiento en los términos descritos en los hechos primero y segundo de la demanda, pero categóricamente rechaza las afirmaciones realizadas sobre el acuerdo verbal de \$700.000 como canon de arrendamiento.

Vila



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca

Indica que el canon que se contrató fue \$450.000, y este perduró durante 38 meses, es decir, hasta agosto de 2018 cuando la demandante recibió a satisfacción el inmueble arrendado.

Que si se tiene en cuenta los 38 meses por los \$450.000, arroja un monto de \$17.100.000, tal y como consta en los recibos aportados por la demandante, y además, hay que tener en cuenta los \$400.000 otorgados en calidad de depósitos antes del arrendamiento.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

La demanda fue valorada en su momento procesal y por reunir los requisitos formales se dictó mandamiento de pago mediante auto de fecha 16 de enero de 2019 por valor de OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$8.264.000) contenido en cánones dejados de cancelar producto del contrato de arrendamiento aportado como título valor dentro del presente proceso. La demandante actúa a través de apoderada, por lo tanto, reúne la legitimidad y el derecho de postulación. Así mismo este Juzgado es competente para conocer del presente proceso por ser de mínima cuantía, el demandado fue notificado por conducta concluyente mediante auto del 21 de abril de 2021, mediante auto que declaró la nulidad de todo lo actuado salvo el auto de mandamiento ejecutivo, que se le corrió el traslado respectivo el cual contestó y propuso excepciones dentro del término correspondiente, las cuales denominó PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN Y BUENA FE.

Mediante auto del 9 de febrero de 2022, se corrió traslado de la contestación de la demanda y sus excepciones a la demandante, quien contestó dentro del término legal, pronunciándose sobre cada una de las excepciones planteadas por la parte demandada.

### **PRUEBAS**

Mediante auto del 21 de abril de 2022, se decretaron las siguientes pruebas

1. Original del contrato de arrendamiento de fecha 30 de junio 2015 suscrito por la Señora LUZ MARINA MANOTAS SOLANO como arrendadora y el Señor JOSE CONCEPCION MAYA HERNANDEZ como arrendatario.
2. Comprobante de Egreso de 24 de junio de 2015 por valor de \$400.000
3. Comprobante de Egreso de 31 de Julio de 2105 por valor de \$450.000
4. Comprobante de Egreso de 7 de agosto de 2015 por valor de \$450.000
5. Comprobante de Ingreso de 8 de octubre de 2015 por valor de \$450.000
6. Comprobante de Ingreso de 9 de noviembre de 2015 por valor de \$450.000
7. Comprobante de Ingreso de diciembre de 2015 por valor de \$450.000

Villa



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca

8. Comprobante de Ingreso de 31 de enero de 2016 por valor de \$450.000
9. Comprobante de Ingreso de 26 de marzo de 2016 por valor de \$500.000
10. Comprobante de Ingreso de abril de 2016 por valor de \$400.000
11. Comprobante de Ingreso de 7 de mayo de 2016 por valor de \$700.000
12. Comprobante de Ingreso de 11 De junio de 2016 por valor de \$700.000
13. Comprobante de Ingreso de 6 de julio de 2016 por valor de \$700.000
14. Comprobante de Ingreso de 21 de julio de 2016 por valor de \$700.000
15. Comprobante de Ingreso de 3 de septiembre de 2016 por valor de \$800.000
16. Comprobante de Ingreso de 17 de septiembre de 2016 por valor de \$250.000
17. Comprobante de Ingreso de octubre de 2016 por valor de \$700.000
18. Comprobante de Ingreso de 2 de abril de 2017 por valor de \$700.000
19. Comprobante de Ingreso de 30 de abril de 2017 por valor de \$2.800.000
20. Recibo de Caja Menor de 11 de noviembre de 2017 por valor de \$600.000
21. Recibo de Caja Menor de 11 de noviembre de 2017 por valor de \$600.000
22. Comprobante de Ingreso de diciembre de 2017 por valor de \$1.400.000
23. Comprobante de Ingreso de 3 de marzo de 2018 por valor de \$800.000
24. Comprobante de ingreso de 9 de abril de 2018 por valor de \$500.000
25. Comprobante de Ingreso de 25 de abril de 2018 por valor de \$400.000
26. Comprobante de Ingreso de 3 de junio de 2018 por valor de \$1.000.000
27. Poder.

• **POR LA PARTE DEMANDADA:**

**Documentales:**

- Copia del contrato de arrendamiento
- Poder

**CONSIDERACIONES**

Es indiscutible que, en nuestra legislación positiva, el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nitidamente la existencia de una obligación contra el demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar y sin acudir a juicio mental alguno respecto de los elementos que la integran.

En ese sentido, el artículo 422 del Código General del Proceso consagra que: *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley."*



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca

De esta manera, se advierte que el contrato de arrendamiento, cumple con las exigencias dispuestas en el artículo antes citado, ya que es un acuerdo entre las partes, en el cual se pactó el valor del arriendo, el plazo por el cual se arrendaría el inmueble, las obligaciones de las partes y demás cláusulas que son necesarias y con los condicionamientos establecidos en el artículo 14 de la ley 820 de 2003. Además, goza de la presunción de autenticidad normada en el inciso 4º del artículo 244 del C.G.P.

### CASO CONCRETO

Tomando los antecedentes consignados anteriormente y con el conjunto de pruebas aportadas al expediente le corresponde a este Juzgado concluir de fondo sobre las circunstancias que dieron motivo a la presente demanda y decidir, en esta Litis, a quien le asiste razón.

Sea lo primero indicar que de acuerdo a las afirmaciones realizadas en el escrito de la demanda, como la de su contestación, queda claro y no es motivo de discusión que existió un contrato de arrendamiento entre las partes suscrito 30 de junio de 2015, con un canon inicial de \$450.000 tal y como se evidencia en lo consignado del documento original allegado a este despacho judicial, además quedó claro que el demandado, canceló sendos cánones de acuerdo a los comprobantes que allega la misma demandante a este proceso judicial.

Por otra parte, no es está claro y es motivo de discusión, que haya existido un acuerdo verbal entre las partes en el que el canon de arrendamiento mensual aumentara a \$700.000 y tampoco, que el contrato de arrendamiento, terminó a los 38 meses y no a los 39 meses y 10 días que indica la demandante.

De lo anterior, el despacho de entrada acoge la tesis de que el canon verdadero, es el de \$450.000, toda vez que, es el que se encuentra en el contrato de arrendamiento original allegado en el proceso y del cual no puede tenerse en cuenta los ajustes de Ley, como quiera que no se acreditó lo consignado en el inciso segundo del artículo 20 de la Ley 820 de 2003, además, la parte demandante a través de su apoderada judicial, debió a través de todos los medios probatorios que la Ley le ofrece, ya sea testimonios o declaraciones extra juicio e inclusive solicitar interrogatorio de parte al demandado, acreditar que en realidad existió el acuerdo aducido. Por el contrario, se limitó a presentar únicamente pruebas documentales que una vez analizadas, es el contrato de arrendamiento el único adjunto del que se puede colegir realmente el valor del canon mensual, razón por la cual, se reitera, para efecto de operaciones aritméticas será este el acogido por la suscrita.

Villa



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca

Por otro lado, debe establecerse la duración del contrato de arrendamiento para efectos de liquidación. Ahora bien, la demandante a través de su apoderada judicial aduce bajo gravedad de juramento a la presentación de la demanda que el término del negocio jurídico fue 39 meses y 10 días, mientras que el demandado afirma que fueron 38 meses exactos.

Al respecto el despacho tendrá como tesis de que fueron 39 meses y 10 días la duración del contrato de arrendamiento, toda vez que la carga de acreditar que el tiempo del negocio fue inferior al aducido por la parte demandante, le correspondía al demandado, en atención a que contaba con las herramientas probatorias necesarias para desacreditar lo ya expuesto, pero prefirió no aportarlas y su dicho a través de su apoderado no es suficiente para demostrar lo pretendido.

Ahora bien, al contestar la demanda el demandado propone las siguientes excepciones:

#### **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN.**

El pago es un medio directo de extinguir obligaciones, sea de manera total o parcial, traducido en la prestación de lo que se debe, según lo indica el artículo 1626 del Código Civil y que constituye la satisfacción del interés del acreedor.

En ese orden de ideas importa destacar de entrada que una de las formas de extinguir las obligaciones es el pago efectivo de la prestación que se debe, este pago ha de hacerse de conformidad con el artículo 1627 del C. Civil, en conformidad al tenor de la obligación y sin que el acreedor pueda ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aun a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida.

Para el caso en concreto, tal y como se estableció en la fijación del litigio, en esta oportunidad se debe determinar si existió incumplimiento de pago desde junio de 2016 hasta la finalización del contrato, es decir, hasta el 10 de octubre de 2018, esto es 28 meses y 10 días, que multiplicados por el canon de arrendamiento correspondiente a \$450.000, arroja un valor de DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$12.750.000) que debieron cancelarse producto de la obligación.

Igualmente, tenemos que la misma demandante aporta sendos comprobantes de pago del contrato de arrendamiento entre junio de 2016 y junio de 2018 discriminados de la siguiente manera:

Villa



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca

1. Comprobante de Ingreso de 11 De junio de 2016 por valor de \$700.000
2. Comprobante de Ingreso de 6 de julio de 2016 por valor de \$700.000
3. Comprobante de Ingreso de 21 de julio de 2016 por valor de \$700.000
4. Comprobante de Ingreso de 3 de septiembre de 2016 por valor de \$800.000
5. Comprobante de Ingreso de 17 de septiembre de 2016 por valor de \$250.000
6. Comprobante de Ingreso de octubre de 2016 por valor de \$700.000
7. Comprobante de Ingreso de 2 de abril de 2017 por valor de \$700.000
8. Comprobante de Ingreso de 30 de abril de 2017 por valor de \$2.800.000
9. Recibo de Caja Menor de 11 de noviembre de 2017 por valor de \$600.000
10. Recibo de Caja Menor de 11 de noviembre de 2017 por valor de \$600.000
11. Comprobante de Ingreso de diciembre de 2017 por valor de \$1.400.000
12. Comprobante de Ingreso de 3 de marzo de 2018 por valor de \$800.000
13. Comprobante de ingreso de 9 de abril de 2018 por valor de \$500.000
14. Comprobante de Ingreso de 25 de abril de 2018 por valor de \$400.000
15. Comprobante de Ingreso de 3 de junio de 2018 por valor de \$1.000.000

De lo anterior, al realizar las operaciones aritméticas, se evidencia que el demandado, canceló a la demandante la suma de DOCE MILLONES SEISCIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$12.650.000) y añadiéndole los CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) de depósito que allega la misma demandada y que no hace parte de los meses adeudados visible a folio 7 del expediente, daría un total de TRECE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$13.050.000), es decir, una suma superior a la que debió cancelar el demandado a la demandada.

Al respecto, el artículo 244 del Código General del Proceso aduce:

*“Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento. Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados a manuscritos, y los que contengan reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.”*

Las pruebas documentales mencionadas, no fueron tachadas de falsa ni desconocidas por las partes en este trámite, de ahí que surta efectos probatorios.

Es decir, para el despacho le asiste razón al argumento expuesto por el demandado respecto al pago, toda vez que estaría mal desconocer los depósitos efectuado, que fueron reconocidos y traídos a este proceso por la misma demandante.,

Villa



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fonseca

En conclusión, una vez surtido el análisis que antecede, el despacho declarará probada la excepción de pago total de la obligación, ordenará el levantamiento de medidas cautelares y condenará en costas a la parte demandada de acuerdo a la facultad consagrada en el artículo 365 del CGP numeral 1°, esto es por haber sido la parte vencida en juicio.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL DE FONSECA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción de mérito de pago total de la obligación de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** como consecuencia de lo anterior, **ORDENESE** el levantamiento de las medidas cautelares del demandado **JOSÉ CONCEPCIÓN AMAYA HERNANDEZ**, de acuerdo a lo ya expuesto.

**TERCERO: ORDENESE** el desglose del documento base de recaudo ejecutivo y entréguesele personalmente a la parte demandada o a su apoderado judicial.

**CUARTO:** Condenase en costas a la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho el 10% del valor total que se ordenó pagar en el mandamiento de pago, de conformidad a lo expuesto en el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso y lo consignado en el literal a) del numeral 4° del artículo 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Tásense por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

  
**ROCIO VARGAS TOVAR**  
Juez

  
092 30706722

Villa