

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

CALI - VALLE

SENTENCIA No.	23
PROCESO	Ejecutivo
DEMANDANTE	Lina Johanna Hoyos López
DEMANDADO	Guillermo León Giraldo García como sucesor procesal de su padre Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.) Dalia Maritza Hoyos Benítez Jhon Jairo Lozada
RADICACIÓN	760013103006 2018 00031 00

Santiago de Cali, veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia anticipada que en derecho corresponda dentro del proceso Ejecutivo, promovido por Lina Johanna Hoyos López contra Guillermo León Giraldo García como sucesor procesal de su padre Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.), Dalia Maritza Hoyos Benítez y Jhon Jairo Lozada.

II.- ANTECEDENTES.

1.- La demanda y hechos relevantes.

La Sra. Lina Johanna Hoyos López, por medio de su apoderada judicial, asegura que, entre ella, como arrendadora, y los señores Pedro Claver Giraldo Giraldo (en calidad de arrendatario), Dalia Maritza Hoyos Benítez y Jhon Jairo Lozada (en calidad de coarrendatarios), el día 1 de mayo de 2005 firmaron solidariamente un contrato de arrendamiento por el término inicial de 12 meses prorrogable, cuyo objeto fue el **local comercial ubicado en el primer piso** del edificio ubicado en la Cra. 5 No. 15-93/95, Calle 16 No. 4-66/82/74/76/78 de esta Ciudad.

Seguidamente asegura que, el canon de arrendamiento se fijó en \$4.000.000.oo mensuales pagaderos de manera anticipada dentro de los tres

días primeros de cada mes y con un incremento pactado del 20%, o en caso de desacuerdo y presentarse renovación automática permitida en el art. 518 del C.Co., se incrementaría el IPC más 5 puntos, como se previó en la cláusula 13 del contrato de arrendamiento.

De este modo, asevera que se prorrogó el contrato y por voluntad de las partes, el precio se convino con un incremento del 20% para los años 2006, 2007 y 2008 y ante el desacuerdo presentando a partir del 2009, desde el 1 de mayo de dicho año se dejaron de realizar los incrementos automáticos para seguir cancelando el mismo canon del año 2008, por valor de \$6.000.000.00 mensuales.

Precisa la apoderada judicial que, según la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato, se pactó que si al vencimiento del término inicialmente pactado, las partes no manifestaban por escrito con 30 días de antelación, su intención de dar por terminado el contrato, se prorrogaría por el término idéntico al inicialmente pactado, además, de las condiciones de aumento pactadas en la cláusula 13 del contrato, tal como sucedió en el particular, pues el contrato se renovó ante el silencio de las partes con el correspondiente incremento a partir del año 2009.

Aclara la memorialista que, el arrendatario Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.) con la aquí demandante, suscribió dos contratos, el que se ejecuta en el presente asunto, del primer piso y otro de los pisos segundo y tercero y, que al momento de realizar los pagos por medio de consignación bancaria de los cánones de arrendamiento de los dos contratos, los realizaban en una misma consignación, es decir, se consignaban \$6.000.000 por el canon del primero piso y \$1.000.000 por el canon de los pisos dos y tres, para un total consignado de \$7.000.000, esto con el fin de identificar el pago total con la discriminación explicada.

Agrega a la anterior explicación que, hay consignaciones con un valor inferior a los \$7.000.000, ya que algunos meses los demandados no los consignaban en su totalidad, entonces cubrían con lo consignado el canon del piso 2 y 3, y el excedente lo aplicaban al canon del piso 1 quedando un saldo por pagar a este contrato, los cuales se están cobrando en la presente demanda.

En cuanto a los pagos que se realizaban, afirma que inicialmente se venían realizando en efectivo al señor Jhon Henry Hoyos Duque, en representación de la arrendadora, luego, en consignaciones en la cuenta corriente de aquel y, finalmente a través de consignaciones en la cuenta corriente de la arrendadora No. 80331663471 de Bancolombia, indicando que, inicialmente se expedían el recibo hasta que a partir de octubre de 2011 fecha en la cual ya estaban presentando mora de meses anteriores, marzo, abril, mayo y junio de 2011 cuales fueron pagados de forma acumulada, dejaron de pagar como **capital** los periodos de arriendo causados en los meses que a continuación se relacionan:

1 al 30 de septiembre de 2011	\$550.000
1 al 30 de junio de 2012	\$150.000
1 al 28 de febrero de 2023	\$6.000.000
1 al 30 de mayo de 2013	\$6.000.000
1 al 30 de octubre de 2013	\$150.000
1 al 30 diciembre de 2014	\$250.000
1 al 30 marzo de 2015	\$400.000
1 al 30 de abril de 2015	\$200.000
1 al 30 de julio de 2016	\$6.000.000
1 al 30 de enero de 2017	\$6.000.000
1 al 30 de abril de 2017	\$200.000
1 al 30 de agosto de 2017	\$300.000
1 al 30 de septiembre de 2017	\$6.000.000
1 al 30 de octubre de 2017	\$6.000.000
1 al 30 de noviembre de 2017	\$6.000.000
1 al 30 de diciembre de 2017	\$6.000.000
1 al 30 de enero de 2018	\$6.000.000
1 al 30 de febrero de 2018	\$6.000.000
TOTAL	\$62.200.000

Teniendo en cuenta las prórrogas del contrato y los incrementos que se pactaron, al tener buena comunicación las partes se pactó entre ellos el incremento del 20% para los años 2006 al 2007, del 2007 al 2008 y del 2008 al 2009, incremento que solo se acató por los arrendatarios hasta el 2008. Debido a ello, se le hizo una rebaja al arrendatario de \$912.000.oo, en el aumento de 20% correspondiente a la prórroga del 2008 al 2009, es decir, para aquel periodo quedó el precio del canon en \$6.912.000.oo, menos la rebaja aceptada por la arrendadora, el canon de arrendamiento quedo a partir del 1 de mayo de 2008 en \$6.000.000.oo para el periodo del 1 de mayo de 2008 al 30 de abril de 2009 para el primer piso, y a partir del **1 de mayo de 2009**, asegura que los arrendatarios se negaron a cancelar el incremento, congelando unilateralmente el valor del canon de arrendamiento desde aquella fecha hasta la presentación de la presente demanda (febrero de 2018)

Incrementos no cancelados teniendo en cuenta el IPC más los 5 puntos porcentuales:

2008 el último pactado por el 20% sobre \$6.000.000 descuento	\$912.000
Incremento causado del 2009 al 2010 $\$760.200 \times 12$	\$9.122.400
Incremento causado del 2010 al 2011 $\$1.233.414 \times 12$	\$14.800.960
Incremento de 2011 al 2012 $\$1.824.384 \times 12$	\$21.892.608
Incremento de 2012 al 2013 $\$2.507.452 \times 12$	\$30.089.424

Incremento de 2013 al 2014 \$ 3.140.407 x 12	\$37.684.884
Incremento de 2014 al 2015 \$3.774.751 x 12	\$45.297.012
Incremento de 2015 al 2016 \$4.621.245 x 12	\$55.454.940
Incremento de 2016 al 2017 \$ 5.814.772 x 12	\$69.777.264
Incremento de 2018 al 2019 \$7.084.860 x 12	\$70.848.600
Total, incrementos no pagados al 1 de febrero de 2018	\$354.968.092.oo

Ahora, total capital no cancelado más incrementos dejados de cancelar al 1 de febrero de 2018:

Capital adeudado	\$62.200.000.oo
Incrementos adeudados	\$354.968.092.oo
Total, adeudado al 1 febrero de 2018	\$417.168.092.oo

Mas los cánones que se sigan causando dentro del presente proceso con ocasión al contrato de arrendamiento del primer piso.

También asevera que, dentro del mencionado contrato de arrendamiento de local comercial, se pactó el pago de los intereses moratorios que se llegasen a causar con ocasión al incumplimiento del mismo.

A renglón seguido señala que, a pesar de los diferentes requerimientos efectuados, tanto verbales como escritos, además de los realizados a través del proceso de restitución del inmueble que cursa en el Juzgado 34 Civil Municipal de esta Ciudad, no ha sido cancelado el monto adeudado por los obligados y que, por el contrario, dejaron de cancelar definitivamente los pagos a la arrendadora desde el 16 de agosto de 2017 que fue la última consignación realizada.

En lo que atañe al proceso de restitución de inmueble refiere que, el juzgado cognoscente del asunto emitió sentencia ordenando la restitución del inmueble por la mora en el pago de los arriendos **y por subarriendo** total del inmueble por parte de los arrendatarios, el cual a la fecha de presentación de la presente demanda aún no se concluye, ya que se encuentra agotándose el recurso de apelación ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali.

También arguye que los arrendadores dejaron de cancelar los servicios públicos de EMCALI, los cuales cubrió la parte ejecutante, allegando como título ejecutivo el recibo de pago por la suma de \$3.234.608.oo, del periodo comprendido entre mayo 25 a junio 22 de 2018.

En vista de lo anterior, la parte ejecutante, por medio de su apoderada judicial, presentó la presente demanda ejecutiva, contra el señor Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.), Dalia Maritza Hoyos Benítez y Jhon Jairo Lozada, con el fin de ejecutar dichas obligaciones.

Es dable precisar que, en el transcurso de proceso al devenir la muerte del arrendatario Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.), por auto No. 1.119 del 22 de septiembre de 2023, el despacho tiene al señor Guillermo León Giraldo García como sucesor procesal de su padre Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.) en el estado en que se encuentra el presente asunto, a voces del art. 68 del C.G.P.

De este modo, se continua la presente ejecución contra el señor Guillermo León Giraldo García sucesor procesal del señor Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.), contra la Sra. Dalia Maritza Hoyos Benítez y el Sr. Jhon Jairo Lozada.

2.- Trámite Procesal.

El despacho mediante providencia No. 0553 del 30 de abril de 2018, procedió a librar mandamiento de pago a favor de la parte actora y en contra de la parte ejecutada, por las pretensiones perseguidas.

El extremo pasivo se notificó en debida forma en este asunto. El Señor Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.) se notificó personalmente en las instalaciones del Juzgado el día 3 de mayo de 2018, contestando la demanda dentro del término legalmente otorgado formulando los siguientes medios exceptivos: i) Cosa Juzgada, ii) Contrato no cumplido, iii) Inexistencia del mérito ejecutivo y iv) Prescripción.

Los ejecutados Dalia Maritza Hoyos Benítez y Jhon Jairo Lozada, se encuentran notificados por curadora ad litem, sin embargo, pese a aceptar su designación la misma no contesto la demanda.

3.- De la anticipación de la sentencia.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, se tiene 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."

Verificando que en este asunto se adujeron las pruebas concernientes al asunto en estudio y observando que no hay más pruebas por decretarse y practicarse, siendo suficientes pruebas documentales adosadas, se cumple con el segundo evento del citado normativo previsto en el artículo 278 del C.G.P., dando paso a proferir sentencia anticipada sobre el asunto de conocimiento.

Ahora bien, no observándose irregularidad que pueda nulitar lo actuado y cumplido con lo dispuesto en el artículo 280 del C.G.P., se procede a resolver previas las siguientes,

III.- CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos Procesales

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad tal de constituir nulidad que deba ser puesto en conocimiento de la parte afectada si fuere saneable, o en caso contrario su declaratoria de oficio.

No merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, pues al proceso han concurrido los extremos de la obligación, es decir el acreedor y los deudores.

2.- Problema jurídico.

El problema jurídico estriba en determinar si los medios exceptivos propuestos tienen la virtualidad de derruir la obligación que se cobra.

3.- Naturaleza de la Pretensión.

Antes de abordar el problema jurídico planteado, recordemos que de conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, podrá demandarse ejecutivamente la obligación clara, expresa y exigible que conste en documentos **provenientes del deudor o de su causante** y que constituyan plena prueba contra él, o estén contenidas en decisiones judiciales o administrativas con fuerza ejecutiva.

Por ello, se afirma que la pretensión ejecutiva es autónoma, pues el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el proceso de ejecución, como lo sostuvo Hugo Alsina quien advertía que *“en esta clase de proceso nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo, explicando que por esta razón y como lógica consecuencia, es necesario que el título sea bastante por sí mismo”* vale decir, debe reunir todos los requisitos para predicar su calidad de ejecutabilidad.

El legislador les ha impreso a los títulos ejecutivos unos elementos indispensables que se encuentran consagrados en el artículo 422 del C.G.P., es decir, que debe estar contenido en un documento claro, expreso y exigible que provenga de su deudor o de su causante y que constituya plena prueba contra él, pues de lo contrario no podría atravesar el umbral del proceso ejecución para obtener del órgano judicial el trámite adecuado para hacer efectivo el derecho declarado en el instrumento.

Así, la esencia del proceso de ejecución la constituye la existencia del título ejecutivo. Por consiguiente, no podría haber ejecución sin que exista el documento con la calidad de título ejecutivo que lo respalde. La obligación que conste en el documento debe estar revestido de una certeza absoluta que pueda tener de inmediato respuesta de cumplimiento judicial o extrajudicialmente, de ahí la exigencia para tal clase de proceso, los cuales necesariamente deberán apoyarse no en un documento cualquiera sino en uno que efectivamente le produzca al juez esa certeza de manera que de su lectura dé a conocer quiénes son sus deudores y acreedores, cuánto o qué cosas se deben y desde cuándo.

Que la obligación sea **expresa**, significa que se encuentre claramente determinado el derecho incorporado en el título, es decir, que pueda conocerse de la lectura de su texto, vale decir en nuestro medio de idioma castellano, o si fue creado en otra lengua que conste la debida traducción, claro está que este caso, si fue librado en el extranjero que se acomode a nuestra legislación.

Que sea **clara** la obligación, esto es, que los elementos que lo estructuran vislumbre claridad, tanto su objeto material que es el crédito incorporado, como los sujetos intervinientes y la condición en que se obligan, es decir los nombres del acreedor, deudor, avalista, etc.

Que la obligación sea **exigible**, pues solamente es ejecutable la obligación pura y simple, o si está sujeta a plazo o condición que se haya vencido aquéllos.

Que la obligación provenga del deudor, pues se exige que sea el demandado el verdadero suscriptor del título o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor. También debe considerarse que la obligación

proviene del deudor cuando el documento ha sido firmado a través de su representante legal, pero esas eventualidades deben estar claramente determinadas en el título.

Que el documento constituya plena prueba contra el obligado, es decir, que por sí misma impone al juez de conocimiento a dar por probado el hecho a que ella se refiere, sin ofrecer duda alguna de su contenido frente a la persona contra quien se esgrime.

El título ejecutivo base de ejecución, se hace consistir por un contrato de arrendamiento y en uno recibo de servicios públicos de EMCALI-EICE- ESP.

El artículo 422 del C.G.P., establece 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. Requisitos todos que concurren en el presente caso para que se pueda otorgar eficacia y validez a los documentos adosados, de otra parte, gozan de presunción de autenticidad (art. 244 del C.G.P.).

El contrato de arrendamiento de un local comercial se entiende como aquel, donde una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el uso y goce de un inmueble que sirva para ejercer el comercio, durante cierto tiempo y, la otra a pagar como contraprestación un canon determinado. Entre sus características principales se hallan las de ser típico, nominado, bilateral, oneroso, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Se halla regulado en el Código de Comercio, en sus artículos 515 a 524, en ciertas disposiciones de la Ley 820 de 2003 y particularmente en el Código Civil en los artículos 1973 y siguientes, atinentes a las reglas generales sobre el arrendamiento.

El negocio bajo estudio se encuentra definido por el citado artículo 1973 del C.C.; en los siguientes términos:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

Emergen como elementos esenciales de este tipo de negocio: (i.) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la prestación de un servicio; (ii.) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el uso

y goce de la cosa arrendada.

Al tratarse de un contrato de naturaleza bilateral, al tenor de lo regulado en el artículo 1977 del C. Civil, el obligado a otorgar el goce de la cosa, se denomina arrendador y el obligado a pagar el canon arrendatario.

Se itera, para que un título, en general, pueda emplearse en un proceso de ejecución, debe contener los siguientes requisitos: i) Que conste en un documento, ii) Que ese documento provenga del deudor o su causante, iii) Que el documento sea auténtico o cierto, Que la obligación contenida en el documento sea clara, expresa, exigible y, iv) que el título reúna ciertos requisitos de forma (art 422 CGP).

Igualmente es dable señalar, sobre la presunción de autenticidad que gozan los documentos suscritos entre particulares, conforme lo dispone el art. 244 del Código General del Proceso que en su parte pertinente dice:

“ARTÍCULO 244. DOCUMENTO

AUTÉNTICO. *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 o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.

De este modo, el contrato objeto del presente asunto, lo signó el causante Pedro Claver Giraldo Giraldo en condición de arrendatario y la Sra. Dalia Maritza Hoyos Benítez y el Sr. Jhon Jairo Lozada, en calidad de coarrendatarios. Como parte arrendadora se tiene a la señora Lina Johanna Hoyos López.

Continuando, también se allegó como título ejecutivo un recibo de servicios públicos de EMCALI- EICE- ESP. Dispone el art. 14 de la Ley 820 de 2003, al respecto lo siguiente:

“Artículo 14. Exigibilidad. *Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado*

contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.” (se resalta)

De este modo, esta obligación perseguida y de la cual se libró mandamiento de pago dentro el presente asunto, se originó en el contrato de arrendamiento del local comercial del primer piso antes aludido con la suscripción de aquel, obligación que fue pagada por el arrendador el día 31 de julio de 2018, según el timbre de pago del Banco Pichincha que contiene dicho documento, luego podrá repetir en contra de su arrendatario por el emolumento pagado.

En estos términos, se tiene que el contrato de arrendamiento de local comercial y el recibo de pago de servicios públicos allegados como objeto de cobro compulsivo, prestan mérito ejecutivo en los términos de lo previsto en el artículo 422 del C. G. del P, en concordancia con el art. 87 de la misma obra.

Ahora, es deber oficioso del Juez, al momento de seguir con la ejecución en el proceso ejecutivo, de revisar el acierto de los términos interlocutorios de la orden de pago proferida, conclúyase para el *sub lite*, la idoneidad de los mismos, pues, como se dijo, la demanda es apta formalmente así como los documentos presentados para la exigencia forzosa del cumplimiento de las obligaciones, aparecen cumplidos todos los requisitos formales de existencia y validez de los títulos ejecutivos y en él, se hallan incorporadas las obligaciones expresas y claras, asumidas por los “deudores” de pagar al ejecutante la cantidad de dinero que allí aparece, valores por los cuales se libró el mandamiento de pago y que según lo afirmado por el actor, no le han sido canceladas, siendo actualmente exigibles.

4.- Excepciones de Mérito.

Así entonces, teniendo claro que estamos en presencia de unos títulos ejecutivos suficientes para los fines que se persiguen, pasemos al análisis de las excepciones planteadas, en acatamiento del artículo 282 del C.G.P., denominados: i) Cosa Juzgada, ii) Contrato no cumplido, iii) Inexistencia del mérito ejecutivo y iv) Prescripción.

Previamente, es dable señalar que, en los procesos ejecutivos con la contestación de la demanda, en cuanto a lo sustancial puede proponerse excepciones de mérito, expresando simplemente los hechos en que ellas se fundan. Inclusive, es aceptable que el ejecutado diga "contestar la demanda" si en el respectivo escrito plantea hechos que funden excepciones, en cuya

eventualidad deben tramitarse estas.

Esas excepciones, como se dijo a espacios, atacan la pretensión por asuntos propios del derecho sustancial. En el proceso ejecutivo es una forma de oposición que persigue desconocer el nacimiento o la validez de las obligaciones reclamadas, su exigibilidad actual o su extinción.

De entrada, es dable despachar desfavorablemente la excepción denominada *"inexistencia del mérito ejecutivo"*, ya que, de lo dicho con antelación, quedó determinado que los documentos antes aducidos prestan mérito ejecutivo, al quedar consignado en ellos una obligación, clara, expresa y exigible.

Aunado a ello, en el contrato de arrendamiento en su cláusula DÉCIMA SÉPTIMA quedó estipulado que el mismo presta mérito ejecutivo a favor del arrendador como de los arrendatarios, tanto en las obligaciones de pagar dinero como las de dar o hacer y como en el particular, no se logró acreditar el cumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios, como tampoco se logró desvirtuar el incumplimiento por parte del arrendador de transferir el uso y goce del inmueble, obligaciones que dan origen al presente negocio, no podría predicarse una inexistencia del mérito ejecutivo, pues con el solo incumplimiento por parte de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento, el arrendador puede hacer exigible su pago con la ejecución del contrato, sin necesidad de requerimientos previos para su pago oportuno.

Sobre este tópico, el inciso 2° del art. 94 del C.G. del P. y el art. 423 de la misma obra, dispusieron que la notificación del mandamiento ejecutivo al ejecutado hará las veces de requerimiento para constituir en mora al deudor.

Entonces, quedó demostrado que un requerimiento previo para solicitar el cumplimiento de la obligación no es un requisito hoy en día para pregonar su ejecutabilidad como título ejecutivo.

También cae en el vacío la excepción denominada *"contrato no cumplido"*, pues si bien es cierto que existen otras obligaciones pactadas entre las partes, ya que es sabido que en un contrato de arrendamiento, ambas partes se obligan recíprocamente, entre ellas las contenidas en las cláusulas especiales como lo alega el excepcionante, en el evento de que se presente su incumplimiento estas pueden ser solicitadas por vía judicial, pero ello no quiere decir que los arrendatarios pueden dejar de cancelar los cánones de arrendamiento, pues se itera, cada parte tiene sus obligaciones, pero ninguna depende de la otra.

En lo que atañe a la excepción denominada *"cosa"*

juzgada”, la cual se fundamentó en los siguientes términos de forma precisa:

“Primera: La demandante LINA JOHANA HOYOS LÓPEZ impetro en el año 2014 demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores PEDRO CLAVER GIRALDO GIRALDO, DALIA MARITZA HOYOS BENÍTEZ JHON JAIRO LOZADA, aportando como prueba de la existencia de un vínculo contractual entre las citadas partes, las fotocopias auténticas del contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito por ellos el día 01 de mayo de 2005.

Segundo: El trámite del referido proceso judicial le correspondió al Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali, bajo radicado No. 2014-494, el cual profirió Sentencia de primera el día 12 de septiembre de 2017, favorable a la parte actora, la cual fue apelada por la parte demandante y conformada en segunda instancia por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, mediante fallo del día 22 de febrero de 2018. Dicha sentencia versa sobre el mismo objeto de la demanda que nos ocupa, en ese orden de ideas también es evidenciable que se funda en la misma causa que el anterior es decir el supuesto vínculo contractual, situación ya resuelta en la providencia en mención y por último entre ambos procesos se haya identidad jurídica de partes.”

La misma será negada, en tanto que se trata de una acción ejecutiva y, otra de una acción de restitución, luego, el proceso de restitución de inmueble arrendado se encuentra regulado en el art. 384 del C.G.P., entonces cuando el arrendatario se niega a restituir el inmueble porque ha incumplido el contrato de arrendamiento, el arrendador con el fin de recuperarlo podrá iniciar aquel proceso y, por su lado, el proceso ejecutivo, el cual se encuentra regulado en el art. 422 y siguientes de la misma obra, lo que persigue es el pago de esos cánones de arrendamiento dejados de cancelar por los arrendadores.

En lo que atañe a la cosa juzgada, dispone el art. 303 del Código General del Proceso en su parte pertinente:

“ARTÍCULO 303. COSA JUZGADA. La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes. (...)”

Si bien, los dos procesos se originaron por la misma causa y con identidad de partes, el objeto perseguido en uno y en otro son disímiles, ya que, como se expuso con antelación, el proceso de restitución de inmueble arrendado se adelanta con el objeto de obtener la restitución del inmueble y, en el presente asunto, el objeto es obtener el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el arrendatario.

Así, la decisión que se profiera en el presente asunto es completamente apartada a la proferida por el Juzgado 34 Civil Municipal de Cali y el Juzgado Tercero Civil del Circuito y, en nada afecta la presente decisión.

Finalmente, en lo que atañe al medio exceptivo denominado “*prescripción*”, si bien la misma no fue fundada, lo cierto es que aquello no desmerita su estudio, por lo que se procederá de tal modo.

Respecto al fenómeno prescriptivo de la obligación, nuestra legislación civil en su artículo 2535, establece que los requisitos para que se extingan las acciones y derechos ajenos exigen solamente cierto lapso durante el cual no se hayan ejercido las mismas.

A su turno, el artículo 2513 ibidem, indica que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, de forma que el Juez no puede declararla de oficio; en relación con la acción ejecutiva, el art. 2536 del C. Civil precisa que la misma prescribe en cinco años.

En lo que atañe a la interrupción de la prescripción en el presente asunto, el art. 94 del C. G. del P. establece en lo pertinente que “*La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado*”, de forma que para que hubiere lugar a la interrupción de la prescripción respecto de las obligaciones ejecutadas, la notificación al ejecutado del auto que libró mandamiento de pago en su contra, debió haberse agotado dentro del año anterior, contado a partir del día siguiente de su notificación por estado a la parte demandante.

Conforme al mandamiento de pago, proferido el 9 de marzo de 2018, notificado por estado el 12 de marzo de 2018, se tiene que el plazo para la interrupción empezó a correr el 13 de marzo de 2018 y feneció el 13 de marzo de 2019 (1 año después); así que, como la parte demandada se notificó personalmente en las instalaciones del juzgado, el 3 de mayo de 2018, de dicha providencia, se concluye que dentro del año siguiente a la notificación del mandamiento ejecutivo al demandante se logró la interrupción civil de la prescripción a partir de la presentación de la demanda.

Continuando, el art. 2536 del C. C. dice que “*La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años y la ordinaria por diez (10)*”; por tanto, de la revisión del título ejecutivo aportado, así como de las pretensiones y hechos descritos en la demanda, se deriva que la obligación ejecutada es de tracto sucesivo,

y por tanto, se encuentra dividida en diferentes instalamentos, que cuentan con un vencimiento particular, pues debe recordarse que el demandante deriva su derecho de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

Puestas, así las cosas, habrá lugar a declararse probada la excepción de prescripción extintiva **parcialmente**, en lo que atañe a las obligaciones que datan con fecha anterior al 6 de febrero de 2013, es decir, 5 años atrás desde la presentación de la demanda (6 de marzo de 2018).

Observando las pretensiones y como se libró el mandamiento de pago del 9 de marzo de 2018¹, reformado por auto del 30 de abril de 2018², encontramos las siguientes obligaciones prescritas:

Como capital, los periodos de arriendo causados en los meses que a continuación se relacionan:

1 al 30 de septiembre de 2011	\$550.000
1 al 30 de junio de 2012	\$150.000

Incrementos no cancelados:

2008 (Descontó)	20% \$6.000.000	\$912.000
2009 al 2010	\$760.200 x 12	\$9.122.400
2010 al 2011	\$1.233.414 x 12	\$14.800.960
2011 al 2012	\$1.824.384 x 12	\$21.892.608
2012 al 2013	\$2.507.452 x 12	\$30.089.424

Luego, se entienden como prescritos los intereses moratorios decretados por concepto de estos cánones y de estos incrementos.

De este modo, teniendo en cuenta los fundamentos fácticos y jurídicos antes vertidos, se declarará probado de **forma parcial** la excepción denominada prescripción, en los términos establecidos previamente.

IV.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

¹ Archivo01Expedeinte201800031. Fl. 127 y stes.

² Archivo01Expedeinte201800031. Fl. 198 y stes.

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada **parcialmente** la excepción denominada “**prescripción**”, en lo que atañe a las obligaciones que datan con fecha anterior al 6 de febrero de 2013, atendiendo los razonamientos expuestos en este proveído.

SEGUNDO: En consecuencia, prosígase con la ejecución en los términos del mandamiento de pago proferido en el presente asunto, a favor de Lina Johanna Hoyos López y en contra de Guillermo León Giraldo García, como sucesor procesal de su padre Pedro Claver Giraldo Giraldo (Q.E.P.D.), Dalia Maritza Hoyos Benítez y Jhon Jairo Lozada, **a excepción** de las obligaciones que datan con fecha anterior al 6 de febrero de 2013, según lo expuesto en la presente decisión, obligaciones que se relacionan a continuación como prescritas:

2.1.- Como capital no cancelado, los que a continuación se relacionan:

1 al 30 de septiembre de 2011	\$550.000
1 al 30 de junio de 2012	\$150.000

2.2.- De los incrementos no cancelados las siguientes:

2008 (Descontó)	20% \$6.000.000	\$912.000
2009 al 2010	\$760.200 x 12	\$9.122.400
2010 al 2011	\$1.233.414 x 12	\$14.800.960
2011 al 2012	\$1.824.384 x 12	\$21.892.608
2012 al 2013	\$2.507.452 x 12	\$30.089.424

2.3.- Además, de los intereses moratorios decretados por concepto de capital e incrementos referidos en los numerales que preceden 2.1 y 2.2.

TERCERO: ORDÉNESE el avalúo de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso.

CUARTO: CONDENAR en COSTAS a la parte demandada, atemperándose a lo dispuesto en el Art. 365 del C.G.P., para ello fíjense como Agencias en Derecho la suma de \$6.000.000.oo.

QUINTO: ORDENAR practicar la liquidación del crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 446 del Código General del Proceso.

SEXTO: REMITIR el expediente a los Jueces de Ejecución Civiles del Circuito de esta ciudad, de conformidad con los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura.

46

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Juan Carlos Arteaga Caguasango
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 006
Cali - Valle Del Cauca

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: **cc77593ab2c55c19987082fd7b6e5eb8ee14df562294d5e5cce0146f89bccb16**
Documento generado en 22/03/2024 03:45:12 PM

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