

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, cinco (5) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicado	76-001-40-03-029-2020-00153-01
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Sociedad de Activos Especiales SAS
Demandado	Gloria Eugenia Garcés valencia
Providencia	Sentencia No. 170
Tema	Ejecución obligación derivada de cánones de arrendamiento
Decisión	Confirma decisión de primera instancia

Procede el Juzgado a resolver el recurso de apelación que la parte demandada interpuso en contra de la sentencia proferida el 15 de octubre de 2021 por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de esta ciudad, dentro del asunto de la referencia.

I.- ANTECEDENTES

En virtud de las facultades otorgadas por la Ley 1708 de enero de 2014, se designó a la Sociedad de Activos Especiales SAS, como administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, quien asumió la comercialización, administración y saneamiento de los bienes del fondo.

Señala que los inmuebles ubicados en la calle 44 Norte # 3E – 174/172, Locales 2 y 3, corresponden a un predio sometido a embargo y disposición de la SAE, dada la iniciación de un proceso de extinción de dominio por narcotráfico, lavado de activos y delitos conexos, encontrándose pendiente la definición judicial que indique si el bien será declarado extinto a favor de la nación o devuelto al tercero investigado en la acción penal.

Agrega que la demandada Gloria Eugenia Garcés Valencia, celebró con la SAE, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ya referido, desde el 18 de noviembre de 2009, hasta el 17 de noviembre de 2010, por un valor de \$10.626.240, suma que sería cancelada en 12 cuotas de \$885.520 a partir del 18 de noviembre de 2009, y se realizarían ajustes automáticos a partir del día siguiente al vencimiento del primer año, de conformidad a la clausula cuarta del contrato de arrendamiento, en porcentaje equivalente al IPC del año inmediatamente anterior.

Manifiesta que la demandada, entró en mora desde agosto de 2015 y que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, toda vez que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles de conformidad a lo estipulado en el artículo 422 del Código General del Proceso, siendo además que los plazos establecidos son definitivos y la deudora a los requerimientos para constituirse en mora.

En ese orden, solicitó librar mandamiento en contra de la demandada por los siguientes valores:

	CÁNONES ADEUDADOS	FECHA VCTO	CANON CON IVA
1	ago-15	5 de agosto de 2015	\$ 237.734
2	sep-15	5 de septiembre de 2015	\$ 1.172.290
3	oct-15	5 de octubre de 2015	\$ 1.172.290
4	nov-15	5 de noviembre de 2015	\$ 1.172.290
5	dic-15	5 de diciembre de 2015	\$ 1.238.641
6	ene-16	5 de enero de 2016	\$ 1.238.641
7	feb-16	5 de febrero de 2016	\$ 1.238.641
8	mar-16	5 de marzo de 2016	\$ 1.238.641
9	abr-16	5 de abril de 2016	\$ 1.238.641
10	may-16	5 de mayo de 2016	\$ 1.238.641
11	jun-16	5 de junio de 2016	\$ 1.238.641
12	jul-16	5 de julio de 2016	\$ 1.238.641
13	ago-16	5 de agosto de 2016	\$ 1.238.641
14	sep-16	5 de septiembre de 2016	\$ 1.238.641
15	oct-16	5 de octubre de 2016	\$ 1.238.641
16	nov-16	5 de noviembre de 2016	\$ 1.238.641
17	dic-16	5 de diciembre de 2016	\$ 1.347.270
18	ene-17	5 de enero de 2017	\$ 1.347.270
19	feb-17	5 de febrero de 2017	\$ 1.347.270

20	mar-17	5 de marzo de 2017	\$ 1.347.270
21	abr-17	5 de abril de 2017	\$ 1.347.270
22	may-17	5 de mayo de 2017	\$ 1.347.270
23	jun-17	5 de junio de 2017	\$ 1.347.270
24	jul-17	5 de julio de 2017	\$ 1.347.270
25	ago-17	5 de agosto de 2017	\$ 1.347.270
26	sep-17	5 de septiembre de 2017	\$ 1.347.270
27	oct-17	5 de octubre de 2017	\$ 1.347.270
28	nov-17	5 de noviembre de 2017	\$ 1.347.270
29	dic-17	5 de diciembre de 2017	\$ 1.489.228
30	ene-18	5 de enero de 2018	\$ 1.489.228
31	feb-18	5 de febrero de 2018	\$ 1.489.228
32	mar-18	5 de marzo de 2018	\$ 1.489.228
33	abr-18	5 de abril de 2018	\$ 1.489.228
34	may-18	5 de mayo de 2018	\$ 1.489.228
35	jun-18	5 de junio de 2018	\$ 1.489.228
36	jul-18	5 de julio de 2018	\$ 1.489.228
37	ago-18	5 de agosto de 2018	\$ 1.489.228
38	sep-18	5 de septiembre de 2018	\$ 1.489.228
39	oct-18	5 de octubre de 2018	\$ 1.489.228
40	nov-18	5 de noviembre de 2018	\$ 1.489.228
41	dic-18	5 de diciembre de 2018	\$ 1.579.921
42	ene-19	5 de enero de 2019	\$ 1.579.921
43	feb-19	5 de febrero de 2019	\$ 1.579.921
44	mar-19	5 de marzo de 2019	\$ 1.579.921
45	abr-19	5 de abril de 2019	\$ 1.579.921
46	may-19	5 de mayo de 2019	\$ 1.579.921
47	jun-19	5 de junio de 2019	\$ 1.579.921
48	jul-19	5 de julio de 2019	\$ 1.579.921
49	ago-19	5 de agosto de 2019	\$ 1.579.921
50	sep-19	5 de septiembre de 2019	\$ 1.579.921
51	oct-19	5 de octubre de 2019	\$ 1.579.921
52	nov-19	5 de noviembre de 2019	\$ 1.579.921
53	dic-19	5 de diciembre de 2019	\$ 1.661.761
54	ene-20	5 de enero de 2020	\$ 1.661.761
55	feb-20	5 de febrero de 2020	\$ 1.661.761
56	mar-20	5 de marzo de 2020	\$ 1.661.761
TOTAL CÁNONES ADEUDADOS			\$ 78.262.368

Asimismo, solicita la condena en el pago de los intereses moratorios sobre las anteriores sumas de dinero, liquidados desde la fecha en que se hicieron exigibles y hasta que se verifique el pago total de la obligación y la condena en costas y agencias en derecho.

II.- TRÁMITE DE PRIMERA INSTANCIA

Surtido el trámite de la notificación de la demanda en debida forma, el extremo pasivo concurrió al proceso mediante apoderado judicial, oponiéndose a todas las pretensiones y proponiendo como excepciones, de mérito, las que denominó "(i) pago total, (ii) inexistencia de la obligación demandada, y, (iii) innominada.

El 16 de enero de 2020 se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. y se decretaron las pruebas solicitadas.

Mediante providencia de julio 07 de 2021, se aceptó la acumulación de demanda solicitada por la parte demandante, por lo que se libró mandamiento por los arrendamientos causados y no pagados por la demandada desde abril de 2020 hasta junio de 2021.

Agotadas las distintas etapas procesales, el 21 de octubre de 2021, se profiere sentencia.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juzgador de primera instancia, luego de encontrar reunidos los requisitos de ley, y del análisis de rigor de las pruebas allegadas, procedió a proferir sentencia, declarando no probadas las excepciones formuladas por la parte demandada y ordenando seguir adelante la ejecución en los términos del auto 125 de enero 27 de 2020 y el 1569 de julio 07 de 2021, condenándose en costas al extremo pasivo.

Para arribar a ello, argumentó que lo dicho por el apoderado de la parte demandante, respecto a que existió un proceso de restitución que dio fin al contrato de arrendamiento en el 2018, nunca fue allegado al expediente, ni se dijo nada de ello en la contestación de la demanda.

No obstante, declara probada de oficio, la excepción de pago parcial de la obligación, al encontrar que la señora Gloria Eugenia Garcés Valencia,

canceló los pagos correspondientes de los cánones hasta diciembre de 2016, dado que se aportaron los recibos correspondientes a ello, los cuales fueron aceptados por la parte demandante, siendo además que en ninguna parte de la demanda se informa que la demandada, tuviese saldos atrasados, por cuanto, de forma clara, se cobran los arrendamientos desde el mes de agosto de 2015.

IV. REPAROS CONCRETOS

El extremo activo apeló la mencionada providencia judicial, por considerar que no debió concederse de oficio la excepción de pago parcial, pues si bien la señora Gloria Eugenia allegó recibos de pago, lo cierto es que esos fueron aplicados a los cánones vencidos con anterioridad, por cuanto presentaba saldos vencidos, tal y como se mencionó en el hecho quinto de la demanda.

V. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. Tampoco se avizora la existencia de vicio alguno capaz de engendrar nulidad, que debiera ser puesta en conocimiento o que pudiese ser declarada de oficio, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

2. Decantado se presenta hoy el concepto de *legitimación en la causa*, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, que no admite despacho preliminar, sino que su verificación está reservada para la sentencia. Este aspecto sustancial en este evento no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso han concurrido por la parte activa la Sociedad de

Activos Especiales, en su calidad de acreedora, siendo la entidad facultada para incoar la demanda ejecutiva, y por pasiva, la señora Gloria Eugenia Garcés Valencia, como arrendataria, quien es la llamada a afrontar el proceso por ser el extremo pasivo de la relación contractual que se ejecuta.

3. En este linaje de procesos la primera tarea del juez de instancia consiste en revisar detenidamente el cumplimiento de los requisitos exigidos en nuestro ordenamiento procesal para determinar si los títulos presentados con la demanda tienen suficiente fuerza para considerarse que prestan mérito ejecutivo, pues si carecen de él deberá cesar inmediatamente la ejecución, *-nulla excecutio sine titulo-*, es principio general de derecho procesal, que campea en la legislación universal.

Los títulos ejecutivos han sido objeto de muchas definiciones, partiendo de la más simple que señala que es el que conlleva ejecución, hasta aquellas complejas que resaltan sus elementos existenciales de carácter formal y sustancial; igualmente han sido prolijamente clasificados, encontrando dentro de ellos, los judiciales, los contractuales; los unilaterales; los administrativos; los simples; y, los complejos, constituyendo estos aquel grupo que no logran plenitud en un solo escrito y por el contrario se requiere su integración con otros documentos o pruebas ligados entre sí y solamente con esta unidad puede tornarse en título ejecutivo, en la medida que cumplan los requisitos del artículo 422 de la legislación civil adjetiva.

En efecto, al examinar con atención el reseñado artículo, se destacan los supuestos requeridos para respaldar un mandamiento ejecutivo, a saber: *i)* la existencia de una obligación a cargo de una persona natural o jurídica; *ii)* que esa obligación sea clara, expresa y exigible; *iii)* que la misma provenga del deudor o de sus causahabientes y *iv)* que el documento en sí mismo considerado pruebe plenamente contra el deudor.

4. El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto

tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, de donde se infiere, que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

En nuestra legislación positiva impera un principio tan afianzado en el derecho, como lo es el de la obligatoriedad del contrato legalmente celebrado, en campos que no están gobernados por las leyes que miran al orden público, como son las llamadas imperativas, porque en efecto y con base en la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, éste es ley para las partes¹, pues el legislador ha otorgado a las personas la facultad de crear reglas a las cuales quedan sujetos obligatoriamente al igual que si se tratara de ordenamientos legales, reglas a las que aquellas no pueden sustraerse si no es por su mismo mutuo consentimiento o cuando por decreto judicial, fundado en precisos motivos legales se llegue a invalidar la convención.

Este contrato impone una serie de obligaciones, entre ellas, la de pagar el precio o renta convenida (Art. 2000 ibidem), obligación que es de la esencia, porque sin ella degeneraría en comodato, precio que se puede pagar en dinero o en frutos según el convenio de las partes y dentro del término estipulado.

Preceptúa el art. 14 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003 que *"Las obligaciones de pagar sumas de 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

¹ Cfr. Artículo 1602 del C.C., respecto del precepto citado la jurisprudencia ha precisado que *"se traduce esencialmente entonces, en que legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes, quienes por consiguiente quedan obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él"* (C. S. DE J. sentencia febrero 8/83).

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.”

VI. CASO CONCRETO

De conformidad con el escrito de sustentación de la apelación, se tiene que la queja principal de la apoderada judicial del extremo demandante es que, el juzgado de primera instancia haya declarado de oficio la excepción de pago parcial, dado que la señora Gloria Eugenia tenía saldos atrasados con anterioridad a la presentación de la demanda.

Analizados los reparos concretos presentados, advierte el Juzgado que los mismos no pueden salir triunfantes en esta instancia, toda vez que, en efecto, la demandante, si bien informó en el escrito de la demanda que la señora Gloria había realizado abonos, los cuales, se aplicaron a los cánones que se vencieron primero, lo cierto es que, en las pretensiones, solicitó la ejecución de los cánones de arrendamientos no pagados desde el mes de agosto de 2015 y no anteriores a dicha calenda. Téngase de presente que, con la contestación de la demanda, se aportó copia de todos los recibos de pago de los meses de septiembre de 2015 a diciembre de 2016.

Así las cosas, mal haría el Juzgado en ordenar la ejecución de sumas de dinero que no fueron requeridas con la demanda.

En cuantiosa jurisprudencia se ha reiterado que el principio de congruencia de la sentencia se traduce en una garantía del debido proceso para las partes, dado que garantiza que el juez sólo se pronunciará respecto de lo discutido y no fallará ni extra petita, ni ultra petita, porque en todo caso, la decisión se tomará de acuerdo a las pretensiones y excepciones probadas a lo largo del desarrollo del proceso. Esto, además, garantiza el derecho a la defensa de las partes, ya que durante el debate

podrán ejercer los mecanismos que la ley ha establecido para ello en los términos adecuados.

De igual forma, la Corte ha definido el principio de congruencia “como uno de los elementos constitutivos del derecho fundamental al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, “en la medida que impide determinadas decisiones porque su justificación no surge del proceso por no responder en lo que en él se pidió, debatió, o probó”.

En ese orden, se confirmará la decisión adoptada en primera instancia.

Sentado lo anterior, se observa que el juez de primera instancia ordenó seguir adelante la ejecución de conformidad a lo ordenado en los autos número 125 de enero 27 de 2020 y 1569 de julio 07 de 2021, siendo correcto únicamente el último de estos proveídos. Al respecto, cabe señalar que el auto por medio del cual se libró el mandamiento de pago es el 769 de marzo 17 de 2020, el cual fue adicionado mediante auto 1983 de octubre 21 de 2020, por lo que se procederá a modificar dicho elemento en la parte resolutive de la presente sentencia.

Por lo expuesto el **Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

VII. FALLA

PRIMERO: MODIFICAR el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de octubre 21 de 2021, proferida por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Cali, en el sentido de indicar que la ejecución se seguirá adelante de conformidad a lo estipulado en los autos 769 de marzo 17 de 2020, 1983 de octubre 21 de 2020 y 1569 de julio 07 de 2021, atendiendo la excepción de pago parcial declarada oficiosamente.

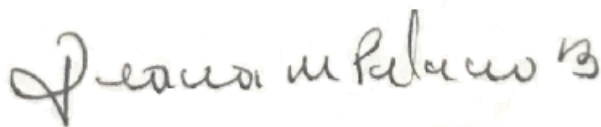
SEGUNDO: Confirmar en lo demás la sentencia de octubre 21 de 2021, proferida por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de esta ciudad.

TERCERO: Condénese en costas en esta instancia a la parte demandante de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del artículo 365 del CGP y como agencias en derecho se fija la suma de \$1.000.000.

CUARTO: REMÍTASE por Secretaría el presente proceso al juzgado de origen, para lo de su competencia.

QUINTO: La presente decisión deberá notificarse por estados electrónicos, de conformidad con lo estipulado en la Ley 2213 de 2022, y contra ella solamente procede solicitudes de aclaración o adición.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE
JUEZ

047

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 104 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 6 de julio de 2022

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario