



SENTENCIA No. **135/2020**

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

SANTIAGO DE CALI, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veinte (2.020)

Asunto: ejecutivo singular

Demandante: JULIAN FLOREZ GUTTMAN

Demandado: GLORIA ECHEVERRY ALARCON

Radicación: 760014003008-2020-0002

I. Objeto de la providencia.

El Despacho acatando las previsiones normativas previstas en el inciso 3º, numeral 5º, artículo 373 del Código General del Proceso, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia y expuestas a las partes las razones por las cuales no se emitió dicho acto de forma oral, procede a proferir sentencia que en derecho corresponda para dirimir el presente asunto ejecutivo adelantado por el señor JULIAN FLOREZ GUTTMAN frente a GLORIA ECHEVERRY ALARCON.

II. Antecedentes.

El supuesto fáctico de esta controversia se puede sintetizar en lo esencial en que JULIAN FLOREZ GUTTMAN., por conducto de apoderado judicial debidamente instituido demanda por la vía ejecutiva singular a la señora GLORIA ECHEVERRY ALARCON para obtener el recaudo compulsivo de las sumas de dinero provenientes de los cánones presuntamente adeudados del contrato de arrendamiento del inmueble identificado como casa 41 del condominio la Herrería 5 de la hacienda el Castillo ubicado en la vía Cali-Jamundí, se petitionó además el recaudo de los cánones que se sigan causando en lo sucesivo así como por concepto de la cláusula penal pactada.

III. Oposición a las pretensiones

Notificada del mandamiento de pago, la señora GLORIA ECHEVERRY ALARCON elevó los siguientes medios exceptivos:

Cobro de lo no debido: el cual fundamentó en que la parte actora pretende llevar a cabo la ejecución en base a un contrato que fue terminado por las partes de común acuerdo.

Enriquecimiento sin causa: en armonía con la anterior defensa, la parte demandada considera que el actor pretende obtener beneficio económico a partir de un contrato terminado por las partes.

Terminación del contrato que se pretende ejecutar: la parte ejecutada insiste en que el contrato de arrendamiento fue terminado en el mes de agosto de 2019 "en virtud de reiteradas solicitudes verbales y finalmente escritas" motivo por el cual la parte arrendataria procedió a retirar los enseres de su hogar el día 1 de agosto de 2019, situación de la cual tuvo conocimiento el demandante FLOREZ GUTTMAN.

Finalmente se formuló el medio exceptivo denominado innominado sin que el mismo tenga soporte fáctico o jurídico alguno.

IV. CONSIDERACIONES

1.- Bajo tal recuento, se dirá que 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 que pueda estructurar nulidad que deba ser puesta en conocimiento de la parte afectada, o que fuere declarable de oficio.

En cuanto atañe al presupuesto material de la pretensión de la legitimación en la causa se dirá que dicho presupuesto en ambos bandos no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso concurren acreedor y deudor del contrato de arrendamiento celebrado desde un origen sobre el inmueble identificado como casa 41 del condominio la Herrería 5 de la hacienda el Castillo ubicado en la vía Cali-Jamundí.

2. Para desatar la controversia se debe tener en cuenta que nos encontramos frente a un proceso a través del cual se cobran cánones de arrendamiento obligación que se encuentra regulada por la Ley 820 de 2003, (Régimen de arrendamiento de vivienda urbana) en cuyo artículo 14 establece que 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 General del Proceso, formalidad que no merece reparo si en cuenta se tiene que figura la señora GLORIA ECHEVERRY ALARCON como coarrendataria y quien acude a la senda compulsiva es quien figura como arrendador.

Ahora, en cumplimiento al deber oficioso de las condiciones que el ordenamiento jurídico señala para atribuirle mérito ejecutivo al documento aportado como base de cobro, se evidencia que desde el punto de vista formal el contrato de arrendamiento aportado como base de la ejecución incorpora obligaciones claras, expresas y

exigibles a cargo de la ejecutada y en favor de la parte demandante colmándose los imperativos del art. 422 del C.G.P.

3. Sin embargo, en este asunto, el punto neurálgico de la discusión lo constituye el presunto hecho del abandono unilateral del inmueble que hiciera la parte arrendataria en el mes de **julio de 2019**. Sobre el punto tenemos acreditado lo siguiente:

No cabe duda que la vigencia del contrato de arrendamiento se pactó por 12 meses contabilizados desde el 1 de agosto de 2017 y que se entendía prorrogado si ninguna de las partes informaba sobre la terminación.

De conformidad con lo consagrado en el numeral 5, artículo 24 ley 820 de 2003:

*"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.**"*

(se resalta de manera intencional).

Al ser interrogados tanto la demandada GLORIA ECHEVERRY ALARCON así como los testigos, entre los que se encuentra el señor DIEGO MARÍA DIAZ, arrendatario del bien objeto de discusión, coincidieron en haber anunciado al arrendador JULIAN FLOREZ GUTTMAN acerca de la posible terminación del contrato, sin embargo, tal proceder se hizo de manera informal o a través de correos electrónicos o conversaciones virtuales sin que de los dichos de los declarantes o de las pruebas arrojadas al plenario se logre establecer que se acudió al servicio postal autorizado exigido por la ley para demostrar su voluntad de no continuar con la negociación.

En efecto, DIEGO MARIA DIAZ afirmó haber tenido conversaciones telefónicas con JULIAN FLOREZ GUTTMAN en el mes de abril de 2019, poniéndole de presente las situaciones que daban lugar a no continuar con el arrendamiento.

La testigo LINA VALDES, expuso que sí hubo comunicaciones con el arrendador previas al mes de agosto de 2019, que se habían encontrado en el almacén "La 14 de calima" donde le fue manifestado la intención de no continuar con el contrato debido a las humedades que presentaba el inmueble y a situaciones económicas de

los inquilinos, que en días posteriores se insistió en comunicaciones con FLOREZ GUTTMAN, esta vez por mensajes de WhatsApp y correo electrónico.

Al conainterrogar al demandante, este no desmintió los encuentros y comunicaciones con los arrendatarios, sin embargo, no ha ratificado ni expresa ni tácitamente haber aceptado la terminación del contrato de arrendamiento en la forma insinuada por los hoy demandados, al contrario, fustiga severamente esta situación manifestando que en varias ocasiones exigió a los inquilinos que esa manifestación de voluntad se hiciera por medios escritos.

Bajo estas premisas y teniendo en cuenta que las excepciones aquí ventiladas no vienen acompañadas de elementos persuasivos que acrediten que la parte arrendataria remitió escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, tal y como lo impone la ley 820 de 2003 para que el arrendatario dé por terminado el pacto de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, se debe dar aplicación a la consecuencia que la misma normatividad contempla para estos escenarios, y en tal sentido, se debía interpretar el convenio negocial en el sentido de que ambas partes admitían la prórroga del contrato de arrendamiento por un periodo igual al inicialmente pactado de 12 meses, esto es hasta el 31 de julio de 2020.

No era suficiente entonces, vanagloriarse de tener conversaciones a través de chats de WhatsApp o correos electrónicos, a partir de las cuales se hicieron las presuntas directrices contractuales para la terminación del contrato, pues no solo estos chats o correos no fueron aportados al plenario en el momento procesal oportuno, sino que de haberse incorporado al proceso y para tener por lo menos cierto grado de virtud probatoria debían acatar las disposiciones de la ley 527 de 1999, pues se trataba de medios probatorios consistentes en mensaje de datos.

Si se pactó el convenio inicial y el ajuste del canon con tal rigorismo, esto es, por escrito y ante notaria, no se entiende por qué la terminación unilateral (parte fundamental de la negociación) se dejó en el terreno de la informalidad o lo verbal, acudiendo a métodos dispersos y vaporosos con insuficiente o nulo respaldo probatorio, luce entonces irrefragable el desobedecimiento a los lineamientos de la ley 820 de 2003 que regía el contrato de arrendamiento entre las partes.

Cabe entonces tener en cuenta lo consagrado en el artículo 225 del C.G.P. a cuyo tenor: *"Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, **la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto**, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión."* (Se destaca).

Aquí quedó en evidencia que los ejecutados fueron quienes acudieron por entero a prácticas peculiares y ajenas de las sendas que ofrece la ley de arrendamiento y la normatividad procesal de cara a una posible terminación unilateral del contrato o la entrega del bien dado en arrendamiento y bajo estas premisas y la realidad sustancial, caen en el vacío las defensas rotuladas *Cobro de lo no debido*, *Enriquecimiento sin causa* y *Terminación del contrato que se pretende ejecutar*, y desde luego la innominada por no tener ningún sustento sustancial o jurídico.

Hay que recordar que para que la prueba cumpla su fin propio, cual es lograr la convicción del juez sobre la existencia o inexistencia de los hechos que estructuran la relación material que se controvierte en el proceso, tiene que corresponder inexorablemente a ciertos y determinados principios, sin cuya observancia no puede merecer validez jurídica, aquí se hizo alusión a que con la contestación se aportan documentos relativos a la transferencia de dominio, sin embargo, nada de ello ocurrió y el plenario da fe de dicha ausencia demostrativa.

Las cargas procesales, entre las cuales se encuentra la labor de probar, implican la necesidad en que se colocan las partes de cumplir determinadas actividades para propiciar su propio éxito en el proceso, pero como no se puede **pedir** su cumplimiento de manera coactiva, sino que es eminentemente voluntaria o potestativa, resulta claro que su incumplimiento debe generar consecuencias adversas.

Así las cosas, la hermenéutica ensayada por los demandados, más allá de ser serie de alegaciones y lamentaciones desarticuladas, lejos están de convertirse en excepciones con la fortaleza suficiente para detener este compulsivo, y como tal deben ser desestimadas en esta ocasión, pues acogiendo la doctrina especializada en la materia, dichas defensas quedan en la simple esfera de la oposición, así se ha dicho:

"De otro lado, lo que se muestra incorrecto es edificar una excepción sobre la simple negación de los hechos aducidos por el actor, sobre...apreciaciones subjetivas del ejecutado... Por ejemplo, manifestar que los hechos narrados en la demanda no son ciertos, que el actor aduce preceptos legales que no son aplicables al caso, que el ejecutado tiene una particular percepción de los hechos etc, no equivale a proponer excepciones".

*"Dichas alegaciones son simples medios de oposición del ejecutado que no incorporan elementos fácticos al proceso y, por lo tanto, no configuran excepciones. Por consiguiente, aunque el ejecutado las denomine excepciones y les atribuya un alambicado rótulo, no son tales y no merecen el tratamiento judicial que corresponde solo a las excepciones propiamente dichas."*¹

¹ Rojas Gómez, Miguel Ángel, "Lecciones de derecho procesal"-Tomo 5, el proceso ejecutivo. Págs. 196 y s.s.

Epílogo de lo discurrido es que se debe seguir adelante la ejecución ajustando la orden por los cánones causados con ocasión del contrato de arrendamiento desde agosto de 2019 hasta julio de 2020.

4. No obstante lo anterior, se deben hacer las siguientes glosas a la forma como ha de seguir el compulsivo.

4.1. Si bien en la demanda se pidió librar mandamiento de pago por concepto de cláusula penal y por error involuntario no se emitió dicho rubro, no habrá lugar a adicionar el mandamiento de pago en este sentido como quiera que se está ordenando a la parte ejecutada sufragar los cánones de una vigencia anual completa (conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento), situación que desnaturaliza el presunto perjuicio sufrido por el arrendador, que es en esencia, lo que cubriría la cláusula penal.

4.2. Por otra parte, este estrado no puede desconocer que el señor JULIAN FLOREZ GUTTMAN reconoció al ser interrogado haber recibido de los arrendatarios la suma de \$1.400.000 por concepto de depósito, comportamiento prohibido expresamente por el artículo 16 de la ley 820 de 2003, que pregoná perentoriamente:

"Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior."

Así las cosas, se dispondrá que la suma de \$1.400.000 sea tenida en cuenta como abono a lo adeudado al momento de efectuarse la liquidación del crédito; para efectos prácticos de liquidación será tenido en cuenta como un pago hecho en el mes de agosto de 2019 (primer rubro al que alude el mandamiento de pago).

4.3. Finalmente, el Despacho advierte que el mandamiento de pago del 16 de enero de 2020 contiene dos veces la orden de pago del capital de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2019 así como de sus intereses moratorios, por lo que se dejará sin efecto y valor los numerales 4 y 4.1 de dicha providencia.

Como la demanda prospera, se impondrá condena en costas a la parte vencida, lo anterior de conformidad con lo consignado en el numeral 1º del art. 365 del C.G.P.

IV DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **NO PROBADAS** las excepciones formuladas por la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **seguir adelante la ejecución** conforme se ordenó en el mandamiento de pago del 16 de enero de 2020. **Pero** con las siguientes modificaciones.

2.1. Modificar el numeral **8** en el sentido que se deben pagar los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la demanda únicamente hasta el mes de julio de 2020 junto con sus intereses de mora.

2.2. Dejar **sin efecto y sin valor** los numerales **4** y **4.1.** del mandamiento de pago.

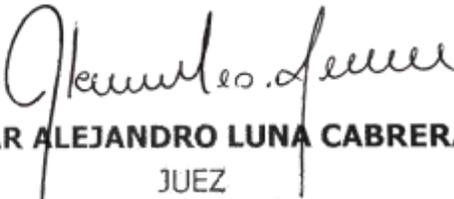
TERCERO: Practíquese la liquidación del crédito de conformidad con lo regulado en el artículo 446 del C.G.P., la cual deberá reflejar los siguientes abonos:

-Por valor de **\$1.400.000** pagados por la parte ejecutada en el mes de agosto de 2019, conforme se expuso en la parte considerativa.

CUARTO: Con el producto de los bienes embargados y secuestrados y los que se llegaren a embargar y secuestrar páguese el crédito y las costas.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, tásense en su oportunidad por secretaria, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **\$616.000**

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

Estado electrónico No. 084
Fecha: NOV.26.2020