

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 43 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref: Ejecutivo de mínima cuantía de RAÚL CASTAÑEDA y NORA MABEL
CASTAÑEDA contra CARLOS EDUARDO RAMÍREZ PLAZAS y DELFINA
RAMÍREZ. Expediente No. 2017-01509**

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a emitir sentencia anticipada en el asunto del epígrafe, como quiera que las pruebas decretadas en su mayoría corresponden a la documental aportada y en auto calendado 6 de marzo de 2020 (fl.69) se anunció que se pondría fin a la instancia de esta manera.

I.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

1. Raúl Castañeda y Nora Mabel Castañeda, mayores de edad con domicilio en Bogotá, por intermedio de apoderado judicial demandaron por el trámite del proceso ejecutivo de mínima cuantía, a fin de que se librara mandamiento por la suma de **\$3.300.000** por concepto de cánones adeudados por los arrendatarios, correspondientes a los meses de junio, julio y agosto de 2017, más intereses moratorios desde la fecha en que se hizo exigible el pago hasta cuando se verifique la cancelación total de lo adeudado.
2. Se condene a la parte demandada al pago del 100% del arreglo locativo del inmueble ubicado en la Transversal 78 L N° 77-06 del barrio Bosa Piamonte.
3. Por la suma de **\$2.200.000** por concepto de cláusula penal, contenida en el contrato de arrendamiento firmado el 21 de febrero de 2017.
4. Igualmente se instó condena en costas y gastos del proceso.

B. Los hechos

1. Exponen los ejecutantes que celebraron mediante documento privado contrato de arrendamiento comercial con los demandados Delfina Ramírez Y Carlos Eduardo Ramírez Plazas, sobre el local comercial ubicado en la Transversal 78 L No 77-06 del barrio Bosa Piamonte de esta ciudad, por el término de 1 año, contado a partir del 21 de febrero de 2017 al 21 de febrero de 2018, obligándose a pagar los arrendatarios el 21 de cada periodo contractual la suma de \$1.100.000 como canon.
2. Los convocados se encuentran adeudando los arrendamientos correspondientes a los meses de junio, julio y agosto de 2017, no obstante, los

requerimientos efectuados para que paguen la obligación, restituyendo el inmueble el 16 de agosto de 2017.

3. El documento firmado presta mérito ejecutivo en caso de incumplimiento por alguna de las partes, fijando los extremos contractuales la suma de dos cánones de arrendamiento como cláusula penal para la inobservancia, ocasionado uno de los demandados daños locativos en la escalera que hace parte del inmueble, al ser quien administraba el local comercial.

C. El trámite.

1. Por auto adiado 7 de diciembre de 2017, reunidos los requisitos legales de los artículos 422 y 468 del Código General del Proceso, el Juzgado libra orden de pago en la forma solicitada, a excepción del pago de los arreglos locativos, reconociendo mora desde el momento en el que cada una de las obligaciones se hizo exigible hasta que se verificara el pago (fl.12).

2. El 9 de abril de 2018 mediante notificación personal, el llamado Ramírez Plazas se entera del mandamiento proferido en su contra y de los términos de ley con los que cuenta para contestar (fl.13).

Dentro del plazo suministrado se opone a la totalidad de pretensiones, proponiendo como excepciones *“inexistencia de cobro de cánones de renta con un contrato de arrendamiento con diferente dirección, integración abusiva de títulos valores, ineptitud de la demanda, nulidad* (fls.17 a 34).

Por auto del 4 de mayo de 2018 se tiene en cuenta la contestación, así como la presentación de excepciones, precisando que una vez notificada la demandada se resolvería lo pertinente (fl.36).

El 18 de marzo de 2019 la ejecutada María Delfina Plazas de Ramírez se notifica personalmente (fl.43), contestando oportunamente en similar sentido al otro demandado, presentando las mismas defensas, a excepción de la denominada *“Inexistencia de cobro de cánones de renta con un contrato de arrendamiento con el predio rentado y suscrito”*, haciéndola consistir en que persona distinta lo suscribió (fls.45 a 54).

3. De la excepción previa de ineptitud de la demanda se corrió traslado a los ejecutantes, sin tener en cuenta la elevada por el convocado Carlos Eduardo Ramírez Plaza al no interponerse como recurso de reposición dentro de los 3 días siguientes (fl.57).

Al descorrer el traslado, expone el apoderado actor que la acción se presentó con el lleno de requisitos, basándose la defensa en hechos irrelevantes, no ajustados a la realidad ni a la normativa actual. El nombre de la coarrendataria no se pudo verificar al tener gran confianza, alterando la accionada un dígito en su número de cédula para intentar generar nulidad, sin contar que la firma es la misma plasmada en el contrato, contando con plena identidad del objeto del negocio, esto es, la cesión, goce y disfrute del inmueble.

Agrega que la tacha de falsedad era como podía exonerarse de responsabilidad mas no bajo el argumento de error en el nombre, instando la corrección del

mandamiento con la continuación de la ejecución. Memora la presunción de buena fe, para concluir que el título allegado presta mérito contiene una obligación clara, expresa y exigible (fls.5 a 9 Cd.3)

Para desatar el embate, el Despacho encontró que lo pretendido era claro y preciso, la liquidación allegada no configuraba imprecisión configurativa de la exceptiva propuesta, la dirección del inmueble no representaba un requisito formal enlistado en el artículo 82 del C.G.P, ni siquiera debía indicarse su ubicación exacta al no versar el asunto sobre el predio.

Así mismo, resaltó que el nombre de la demandada a pesar de no ser coincidente con el plasmado en el arrendamiento no truncaba el curso del sumario, al haberse librado mandamiento conforme al tenor literal del título, sin que advirtiera incapacidad para ser parte, censurándose aspectos sustanciales de la relación jurídica y no tópicos formales, razones por las cuales no revocó la orden de apremio, condenando en costas a la señora María Delfina Plazas (fls.10 a 12 Cd.3).

Cabe anotar que, en decisión de la misma fecha, 22 de agosto de 2019, se rechazaron de plano los incidentes de nulidad formulados por los demandados al no precisarse la causal, no haberse exhortado emplazamiento y estar saneada cualquier eventual irregularidad (fls.12, 13 Cd.2).

De las excepciones de mérito se corrió traslado a los actores (fl.60), sin pronunciamiento. En auto del 25 de octubre de 2019 se convocó a las partes a las audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P, decretando las pruebas solicitadas, entre ellas interrogatorio de parte y testimonios (fl.61).

Resuelta la petición de ilegalidad elevada por la demandada (fl.65), se llevó a cabo la audiencia sin la comparecencia de ninguno de los demandados (fls.66 a 68).

4. Como quiera que no se justificó la inasistencia, en decisión del 6 de marzo de 2020 se impuso multa de 5 SMLMV a Carlos Eduardo Ramírez Plazas y María Delfina Plazas, advirtiéndole que no existían pruebas por practicar, disponiendo enlistar el expediente con el fin de dictar sentencia anticipada (fl.69).

Providencia mantenida al resolverse la reposición enfilada por la ejecutada sobre los mismos argumentos ya estudiados de ilegalidad del contrato de arrendamiento, resultando ajenos al auto impugnado (fl.73).

Vistos los antecedentes, es del caso entrar a decidir, para lo cual se han de tener como base, las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

2.1 Ha de partir esta sede judicial por admitir su competencia para dirimir el presente asunto, por razón de su naturaleza, su cuantía y la vecindad del extremo demandado; aunado al hecho de que los sujetos procesales ostentan capacidad para ser parte, se hallan representados en debida forma, y a que los requisitos formales del libelo se adecuan a las previsiones legales.

Además, conviene precisar que esta autoridad se halla habilitada conforme los lineamientos del artículo 278 del Código General del Proceso, para proferir sentencia anticipada, al no evidenciarse que deban practicarse pruebas indispensables, y en tanto la documental acopiada resulta suficiente para dirimir de fondo la controversia.

2.2 El artículo 422 del Código General del Proceso dispone 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...”*

Se pretende en esta ocasión obtener de forma coercitiva el cumplimiento de un acuerdo por la entrega de un bien inmueble destinado a local comercial, donde los acreedores son los demandantes, aportándose con el libelo demandatorio un título ejecutivo, dando lugar al proceso de ejecución, al tenor de lo dispuesto por el artículo 793 ibidem, sumado que la ley 820 de 2003 dispone que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, incluso sin necesidad de incorporarse cláusula en ese sentido.

Aportan los ejecutantes como base de la acción un contrato de arrendamiento obrante a folio 2, instrumento que reúne a cabalidad los requisitos generales previstos en el artículo 621 del Código de Comercio. En consecuencia, se está en presencia de una obligación clara, expresa y exigible proveniente de los ejecutados, quienes dentro de la oportunidad pertinente y en lo que respecta a la firma allí impuesta no formularon reparo, o por lo menos no demostraron no ser los suscriptores, gozando por lo tanto de la presunción de autenticidad a que se refiere el mencionado artículo 793 del Estatuto Mercantil.

La jurisprudencia, al referirse al documento contentivo del contrato de arrendamiento como título ejecutivo, ha dicho *"aunque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeuda el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y este no pruebe que el arrendador dejó de cumplir, las demás obligaciones de su incumbencia.*

Además, los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación (i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de un acto administrativo en firme. Y las segundas, exigen que el título contenga una prestación en beneficio de una persona, es decir, establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, no permita equívocos como cuando están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan, expresa, esto es, que en la redacción misma del documento aparece nítida y manifiesta la obligación, y exigible -lo que ocurre cuando su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, o que estándolo, la misma ya acaeció.

Exigencias anteriores con las que cuenta el contrato base de recaudo.

2.3. Ahora, de manera liminar debe decirse que los convocados centran su defensa en aspectos insustanciales ya decididos al resolverse la excepción previa de ineptitud de la demanda, aunado que el eventual error en la dirección del inmueble arrendado no le resta validez ni eficacia al contrato, pues se debió allegar al plenario elementos contundentes de que el predio no había sido habitado, el arrendado correspondía a otro o tachar de falso el documento contentivo en el momento procesal oportuno, instando las pruebas pertinentes.

Incluso, se encuentran zanjadas las controversias frente a las formalidades del título, de la demanda, así como lo relativo al nombre de la ejecutada al atenderse el contenido literal del instrumento y no demostrarse falta de legitimación en la causa por pasiva, ni censurarse adecuadamente la suscripción efectuada en febrero de 2017.

Si bien se afirma que los accionantes carecen de legitimidad para demandar, el mecanismo de defensa se queda en el dicho de los ejecutados, en tanto existe claridad en la obligación, no se requiere ningún consentimiento para accionar ni existe prueba de la cancelación de los cánones.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que nadie tiene el privilegio de hacer prueba con su dicho¹. Si ello no fuera así, no tendría razón de ser, ni el postulado que recoge el artículo 167 del C.G.P., ni los medios probatorios a que hace alusión el artículo 165, *ibídem*, pues al fin y al cabo, *“toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”* (art. 164, *ídem*), todo lo cual reafirma la tesis de que, la simple invocación de los hechos y de las alegaciones procesales no resultan suficientes para proporcionar al órgano jurisdiccional los instrumentos necesarios para emitir un fallo.

Aunque las excepciones derivadas del negocio causal no resultan limitativas en caso de una relación directa entre quienes participan en el negocio, no basta la simple afirmación del demandado en cuanto a que éste es inexistente, ineficaz o se encuentra satisfecho, sino que, deberá fehacientemente probar la esencia de su frase con cuanto medio probatorio disponga.

*“Por idéntico motivo, el alcance de la presunción legal que ostenta este principio respecto de terceros, en el sentido de considerar que la existencia y magnitud del derecho se condiciona y mide por el contenido del documento mismo, cede ante la prueba que acredite el conocimiento de los mismos en torno a la situación subyacente, constitutiva de excepción personal frente a él (art. 784 del Código de Comercio).”*²

Para ahondar en argumentos, los accionados no asistieron a rendir el interrogatorio de parte decretado, ni justificaron la inasistencia, dejando en una simple mención sus excepciones, haciendo presumir ciertos los hechos que motivan la demanda, entre los que se encuentran los mencionados en los

¹ Cas. Civ. de 12 de febrero de 1980: *“Es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba”*.

² CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 20-02-2003, MP: José Fernando Ramírez Gómez, expediente No. 1100102030002003-00074-01.

numerales 2° a 6° (fls.3,4), amén que disiparon la oportunidad para interrogar a la contraparte, argumentar la ilegitimidad del contrato o demostrar que no era la suscriptora del mismo para el caso de la coarrendataria.

Aunado a lo anterior, el extremo actor en su interrogatorio confirma el arrendamiento para *“una venta de ropa, pedí la devolución porque incumplía mucho el arriendo”* (min 8:15 fl.66), *“de la señora Delfina sé muy poco, era la fiadora de él, nunca tuve contacto directo con ella”* (min 9:00), *“la dirección del inmueble es transversal 78L # 67-06 sur, más o menos estuvo 7 años ocupando el inmueble, se hacía un nuevo contrato cada año, el pago era muy regular. Los frutos generados son compartidos con mi hermana, más o menos 9 años estuvo ocupando el local el demandado.”* (Min 15:00).

Finalmente, frente a la excepción de nulidad basta acotar que al impetrarse la acción no se exhortó emplazamiento alguno, la inconformidad ha sido objeto de varios pronunciamientos y el incidente no se formuló en debida forma bajo los presupuestos del artículo 133 del C.G.P, corriendo la suerte de su rechazo (Cd.2).

En consecuencia, se ordenará seguir adelante la ejecución, condenando en costas en un porcentaje a los demandados.

Finalmente, para desechar la excepción de mala fe basta acotar que en el asunto del epígrafe no se pretende cláusula penal, ni se demostró incumplimiento de la ejecutante, aunado que la solicitud de embargo de una cuenta determinada no representa mendacidad o deseo de generar perjuicios.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones invocadas por los ejecutados, atendiendo las razones expuestas en la parte considerativa de la providencia.

SEGUNDO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en contra de **CARLOS EDUARDO RAMÍREZ PLAZAS** y **MARÍA DELFINA PLAZAS DE RAMÍREZ**, de acuerdo con el mandamiento de pago librado en el asunto de la referencia.

TERCERO: DISPONER el remate de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar, previo avalúo, para que con su producto se pague el crédito y las costas.

CUARTO: ORDENAR se practique la liquidación de crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: Condenar en costas del proceso al extremo demandado, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$600.000. Líquidense por Secretaría.

SEXTO: En firme esta decisión y efectuada la liquidación de costas, remítase el proceso a la Oficina de Ejecución Civil Municipal de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**JAIRO ANDRÉS GAITÁN PRADA
JUEZ**

AAA

Firmado Por:

**Jairo Andres Gaitan Prada
Juez
Juzgado Municipal
Civil 43
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **708e917e93184f77ffa76ed20b102dab5ed43a4dac5ee4db600f2bc863d6931a**
Documento generado en 15/12/2021 12:39:58 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>