

**República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público**



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., cinco de octubre de dos mil veintitrés

Proceso. Ejecutivo
Número. 11001-40-030-025-**2013-00177-03**
Demandante. Miguel Ángel Cháves García y Miguel Nicolás
Cháves Maldonado
Demandado. Edgar Saad Mor Vernaza (q.e.p.d.)

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Cumplido lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se decide por escrito el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia dictada el 14 de marzo de 2023, por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá D.C. Para el efecto, se exponen los siguientes;

I. ANTECEDENTES

1.1. Hechos y Pretensiones de la demanda

Posterior a la restitución de bien inmueble arrendado, adelantada por el Juzgado de Primera Instancia, el demandante solicitó el pago por los cánones de arrendamiento causados con posterioridad al mes de junio de 2016 y hasta que el inmueble fuera entregado (PDF 01, Cd. PrimeraInstancia, Cd. 02).

1.2. Trámite procesal.

Lo anterior fue atendido con auto de mandamiento de pago, que posteriormente fue notificado personalmente al demandado (PDF 01, Cd. PrimeraInstancia, Cd. 02).

1.3. Contestación de la Demanda y Excepciones de Mérito.

Oportunamente y a través de apoderado judicial, el demandado contestó la demanda aduciendo que si bien es cierto se inició un proceso de restitución en su contra, no cuenta con la tenencia del inmueble pues fue entregado a los demandantes desde el año 2015, encontrándose en su posesión como consta en las escrituras públicas Nos. 4452 y 4769 de 2015 de la Notaría Sexta de Bogotá, y en la querrela por perturbación a la posesión que iniciaron ante la respectiva Inspección de Policía, que fue admitida el 30 de diciembre de esa misma anualidad.

Con base en lo anterior, interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago, negándose al considerar que el auto se dictó conforme a derecho.

También formuló las excepciones de mérito denominadas:

(i) “*LA OBLIGACIÓN NO ES EJECUTABLE*”, argumentando que no hay obligación clara, expresa y exigible en el plenario, pues la tenencia del inmueble no se encuentra en poder del demandado desde el año 2015, como consta en las citadas escrituras públicas y en la actuación administrativa surtida ante la Inspección de Policía, dentro de la querrela por perturbación a la posesión que iniciaron los demandantes.

(ii) “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”, indicando que los demandantes con el ejecutivo solicitaron el cobro compulsivo de los cánones causados con posterioridad a junio de 2016 y hasta la entrega del inmueble, pero también iniciaron incidente de liquidación de daños y perjuicios contra los opositores de la diligencia de entrega ordenada con la sentencia de la restitución, solicitando el pago a título de lucro cesante de los cánones causados entre el 3 de febrero de 2016 y el mes de junio de 2017, es decir, se está cobrando al demandante sumas de dinero que corresponde asumir a los citados opositores, actuando de mala fe, pretendiendo hacer incurrir al Juzgado en errores y obteniendo un enriquecimiento justificado.

(iii) “*MALA FE DE LOS DEMANDANTES*”, aduciendo que se encuentra demostrado que los ejecutantes pretenden hacer incurrir en error al administrador de justicia, de un lado haciéndole creer que no tienen la posesión del inmueble que fue materia de restitución, para así cobrar unos cánones de arrendamiento no causados o en el peor de los casos inexistentes; y, de otro, porque pretenden cobrar unos

cánones de arrendamiento en el presente proceso que son materia de cobro por los mismos demandantes dentro de un incidente de liquidación de daños y perjuicios adelantado contra los opositores de la diligencia de entrega del inmueble

De las excepciones de mérito se corrió traslado a la parte actora, quien guardó silencio sobre el particular (PDF 01, Cd. Primera Instancia, Cd. 02).

El Juez de Primera Instancia ordenó la interrupción del proceso conforme al numeral 1° del artículo 159 del C.G.P., comoquiera que se acreditó el fallecimiento del demandado, quien ya no actuaba a través de apoderado judicial por haber revocado el poder con anterioridad a su deceso.

El proceso se reanudó con el reconocimiento de los señores Edgar Saad Mor García y Daniel Mor García, como sucesores procesales del demandado, en calidad de herederos determinados, y se admitió la intervención del Ministerio Público, a través de la Procuradora 1 Judicial II para Asuntos Civiles de Bogotá D.C., como sujeto procesal especial en virtud de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 46 del C.G.P. (PDF 032 y 052, Primera Instancia, Cd. 02).

1.4. Audiencias Inicial y de Instrucción y Juzgamiento.

El Juez de Primera Instancia celebró en un solo acto las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., agotando la etapa de conciliación que se declaró fracasada; efectuando el control de legalidad; prescindiendo de las etapas de instrucción por autorización de las partes; recibiendo alegatos de conclusión; y dictando sentencia anticipada. Con la sentencia dispuso acoger las excepciones de mérito denominadas “*LA OBLIGACIÓN NO ES EJECUTABLE*” y “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”; terminar el proceso y cesar la ejecución contra los sucesores procesales del demandado fallecido; condenar en costas y perjuicios a la parte actora y levantar las medidas cautelares practicadas en el expediente.

Lo anterior, en síntesis, al considerar que no existe un contrato vigente para el periodo respecto del cual se pretenden cánones de arrendamiento, así como tampoco posteriormente, que llevara a concluir que el demandado disfrutó del inmueble por este interregno y que por ende debía continuar con el cumplimiento de las obligaciones demandadas.

Agregó, que la controversia quedó zanjada con la decisión proferida por el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá el 9 de febrero de 2018, frente a la oposición a la diligencia de entrega ordenada por la sentencia del proceso de restitución, pues allí se indicó que el opositor OMAR BOLÍVAR POVEDA era poseedor, no solo por haber adquirido el dominio del inmueble, sino por haber recibido la posesión material del predio de manos de su vendedora, en virtud de un título escriturario de fecha 2 de abril de 2014 que no fue reprochado en su validez.

Aunado al hecho que, reconocer la existencia de un contrato de arrendamiento para dicho periodo, implicaría que la oposición no pudiese triunfar, y actuar contrario a lo decidido por la Juez Superior, conllevaría desconocer la cosa juzgada, afectar la seguridad jurídica y desbaratar cualquier concepto de armonía jurisdiccional. Resaltando el a quo en su lugar, que el actor ha actuado con necedad al pretender el cobro de unos rubros tanto por este ejecutivo, como por el incidente de perjuicios que inició contra los opositores (PDF 56, Audiencia 05, Min. 1:25:00 a 1:37:11).

1.5. Recurso de Apelación.

Contra la sentencia, el apoderado judicial de la parte actora interpuso recurso de apelación, siendo concedido por el Juez de Primera Instancia en el efecto suspensivo. El recurrente manifestó como reparos, que el hecho de que una sentencia de restitución declare terminado un contrato de arrendamiento, no significa que se dejen de causar los respectivos cánones, máxime si el inmueble arrendado no ha sido entregado a sus poderdantes por engaños que si bien son asunto de otro proceso, inciden significativamente en el ejecutivo.

Además, porque al momento de iniciar este proceso ejecutivo se allegó toda la documentación pertinente, al punto que el Juzgado dictó mandamiento ejecutivo, no siendo tampoco entendible para el recurrente, que hubiere existido otro proceso ejecutivo por cánones anteriores a los acá cobrados y posteriores a la oposición, donde sí se reconoció el contrato y que terminó porque el demandado allí pagó la obligación para evitar un remate (PDF 56. Audiencia 05, Min. 1:38:00 a 1:49:11).

1.6. Trámite ante la Segunda Instancia.

Asignado el conocimiento por reparto, se admitió el recurso de alzada en el efecto suspensivo, proveído en el que se concedió el término de sustentación de que

trata el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 (PDF 01, 04 y 07, Cd, Segunda Instancia).

Posteriormente y en oportunidad, la parte apelante sustentó su recurso, señalando, en resumen, que desde el momento en que se adelantó el proceso ejecutivo ante otro Despacho Judicial, por los cánones de arrendamientos causados hasta el mes de mayo de 2016 (antes de esta demanda), se brindó seguridad jurídica respecto del contrato de arrendamiento al encontrar reunidos en este obligaciones claras, expresas y exigibles; que no podía el a quo entrar a descalificar las decisiones que adoptó el mismo Juzgado que encabeza, pues estas revisten de legalidad; no existe cosa juzgada en el plenario, en tanto no se tuvo en cuenta que los cánones de arrendamiento cobrados en este proceso son los posteriores al mes de junio de 2016; y que si bien la sentencia dictada dentro de la restitución ordenó la entrega del inmueble, esto no ha sido posible a la fecha por culpa del usufructuario del bien, quedando en todo caso la obligación subyacente en cabeza de los sucesores procesales del demandado, pues este dejó de pagar y la renta mensual se siguió causando incluso a la fecha de la apelación.

Dijo, que contrario a lo asumido por la primera instancia, lo visto es que el deudor reconoció las obligaciones adeudadas con su actuación, pues no considera congruente que si el contrato terminó con la sentencia del 17 de septiembre de 2013 dictada dentro de la restitución, éste procediera a cancelar los cánones de arrendamiento, junto con los intereses, causados hasta el mes de mayo de 2016; que tampoco resulta viable aducir que el señor Omar Bolívar ostenta la posesión del inmueble dado el resultado de la oposición, pues solo es comunero de una tercera parte del bien objeto de restitución, y si en gracia de discusión esto empañara el ejecutivo, debería considerarse que las obligaciones se causaron hasta el 9 de febrero de 2018, cuando el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá resolvió de fondo la oposición. Sumado al hecho que, la errada interpretación del a quo vulnera los derechos sustanciales de sus representados, quienes si bien han sido respetuosos de las decisiones judiciales que se han dictado de cara a las circunstancias y el contexto del inmueble arrendado, no pueden seguir siendo víctimas de los atropellos del mismo difunto deudor y de terceros que no han actuado de buena fe, quienes a la fecha ostentan la tenencia del bien de mala fe.

Agregó, que el fallo de primera instancia tampoco es congruente con el principio dispositivo, pues debió abordar las pretensiones y las respectivas

excepciones, en cambio, en una suerte de control de legalidad, dejó sin efectos el mandamiento de pago, cuando éste ya había sido recurrido y decidido quedando ejecutoriado, dando razón a las defensas extemporáneas que allegó la apoderada judicial de los sucesores procesales del demandado, quienes debían recibir el proceso en el estado en que se encontraba, falta que es cometida también por el Ministerio Público, quien, a su criterio, apareció para desequilibrar la igualdad de armas dentro del proceso, y tomó partido alejando la intervención del respeto objetivo y neutral del debido proceso.

Además, que los argumentos de las excepciones quedaron desvirtuados en el transcurso del proceso, no siendo admisible indicar que el demandante pretende cobrar una suma que corresponde a los opositores, pues olvida que la tenencia del bien continúa en cabeza del demandado por su calidad de arrendatario; que el demandado fallecido en lugar de cumplir la responsabilidad de arrendatario, se resultó beneficiando de actuaciones que en otras instancias han sido calificadas como comisión de presuntos ilícitos, afirmando que la oposición y la manera en que se convenció al aparato judicial, pudo haber configurado un fraude procesal, pues no encuentra sentido ni lógica quitarle la responsabilidad al demandado y facilitar que terceros ostenten una tenencia que tilda como manchada por la ilegalidad.

Finalizó la sustentación indicando, que sus poderdantes han insistido en la defensa de sus intereses, lo que no conlleva una necedad, término hiriente que uso el a quo para referirse a los actores, que conlleva un claro irrespeto en su dignidad como sujetos procesales que esperan ser atendidos con formalidad por el aparato judicial, y no recibir insultos que denotan prejuicio, llevándolos a asumir una carga que no les corresponde y por causa de actuaciones de terceros y maniobras del demandado, sus causahabientes y opositores; mencionando que tampoco es correcto imponer una condena en perjuicios, sin que medie motivación, lo que desdice de la decisión que tomó con la sentencia, pues no puede ampararse en un tarifario cuando la contraparte no lo pidió, ni existen medidas cautelares sobre bienes, ni sobre la sucesión del causante (PDF 06, CD, Segunda Instancia).

Frente a lo anterior, la parte demandada no apelante, hizo un recuento sobre los antecedentes del proceso ejecutivo, y las etapas y actuaciones que cada parte surtió en el transcurso del mismo, señalando, que esa parte solicitó acompañamiento del Ministerio Público en defensa del orden jurídico y de los derechos fundamentales. También manifestó, que la sentencia del a quo no se basó

en la existencia de la cosa juzgada con base en el proceso ejecutivo por los cánones causados antes del mes de mayo de 2016; que lo dicho fue que las excepciones del demandado se construyeron sobre un vínculo contractual que ya no existe, no pudiéndose predicar que disfrutó del inmueble y que por tanto debe pagar algún canon; terminando en que por esto no encontraba fundado el mandamiento de pago dictado en el sub-lite.

Pudo destacarse de lo transcrito, que indica que el demandante parece desconocer la decisión tomada por éste Juzgado el 9 de febrero de 2018, pues según su contenido no puede entenderse que la tenencia del bien persista en cabeza del demandado, ya que se reconoce al señor Omar Bolívar como poseedor; considera que la conclusión del a quo es correcta y no merece ningún tipo de reproche, pues se encuentra fundamentada en sentencias judiciales proferidas por el superior jerárquico, que fueron revisadas y confirmadas por la vía Constitucional; que el abogado actor es quien pretende confundir al Despacho, pues los diferentes procesos judiciales iniciados para el cobro de cánones de arrendamiento anteriores son diferentes e independientes, y si el demandado decidió pagar fue porque para ese momento estaba a la espera del resultado del proceso de restitución de inmueble; que no asiste razón al togado cuando dice que los cánones debieron reconocerse hasta el 9 de febrero de 2018 cuando se resolvió la oposición, pues la posesión se reconoció desde el 2 de abril de 2014; que la condena a perjuicios está establecida en el artículo 443 del C.G.P., y debe aplicarse siempre que fracase o cese una ejecución; y que es falso el argumento de no haber pedido medidas cautelares contra la sucesión del demandado, pues en el cuaderno de medidas cautelares obra petición en este sentido (PDF 08, CD, Segunda Instancia).

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Se verifica su cumplimiento en el sub-lite para la validez de la actuación, en específico, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; tampoco se advierte irregularidad alguna que vicie lo surtido, pues se cumple la normatividad establecida para este tipo de asuntos.

2.2. Problema Jurídico y solución del caso en concreto

Respetando las restricciones del artículo 328 del C.G.P., esto es, que el Despacho solamente debe pronunciarse sobre los argumentos del apelante, se encuentra que los problemas jurídicos a resolver, son:

(i) Establecer si el Juez de Primera Instancia contaba con la facultad para revisar los requisitos del título ejecutivo al momento de dictar sentencia; y (ii) Determinar si el contrato de arrendamiento base de la ejecución surtía efectos para las fechas de los cánones de arrendamiento que se están exigiendo.

El primer problema jurídico se resuelve afirmativamente, por las razones que se explican a continuación:

El artículo 430 del C.G.P. señala que los requisitos formales del título solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo; que no se admitirá ninguna controversia sobre el tema que no haya sido planteada por intermedio de dicho recurso; y que los defectos formales del título no podrán reconocerse o declararse por el Juez en la sentencia.

A pesar de lo anterior, es inexorable que en todo proceso que tenga por objeto la ejecución forzada de derechos o de prestaciones, exista certeza de la obligación; que la obligación sea clara, expresa y exigible; que conste en documentos que provengan del deudor o de su causante; y que constituyan plena prueba contra este como lo exige el artículo 422 del Estatuto Procesal Vigente (C.G.P., art. 422).

Por tanto, es preciso tener en cuenta, que los títulos ejecutivos comprenden dos tipos de requisitos, unos formales y otros sustanciales. Los formales son aquellos que se traducen en que el documento sea auténtico y emanen del deudor o su causante, de una sentencia de condena proferida por el Juez de cualquier jurisdicción, o de una providencia con fuerza ejecutiva, entre otras fuentes. Mientras que, los sustanciales, son aquellos que exigen que el título contenga una prestación en beneficio de una persona, que sea expresa, clara y exigible, siendo clara la que no da lugar a equívocos; expresa cuando de su redacción aparece nítida y

manifiesta la obligación; y exigible si su cumplimiento no está sujeta a plazo o a una condición.¹

Es frente a los requisitos sustanciales del título ejecutivo, que al Juez del proceso se le atribuyen potestades oficiosas para revisarlo al momento de dictar la respectiva sentencia, con el fin de procurar la prevalencia del derecho sustancial sobre el procesal (C.G.P., art. 11)². Siendo medular que, para el desempeño de dicha actividad, analice las normas en conjunto y no de manera aislada, ya que lo debido será lograr la igualdad entre de las partes y verificar en el fondo los hechos alegados de conformidad (C.G.P., art. 42, num. 2° y 4°).

Sobre el tema ha explicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia³, que:

“Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...).

...
De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...).

...
Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de

¹ Corte Constitucional, Sentencia T-747 de 2013.

² “Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias”.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC6735-2023 del 12 de julio de 2023, dentro del radicado No. 11001-22-03-000-2023-01033-01.

Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...).

...

De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...), (STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01)". (Negrilla pertenece al texto original. Subraya fuera del texto original).

Descendiendo al caso en concreto, se observa que el Juez de Primera Instancia al momento de dictar sentencia, señaló que el título ejecutivo base de la acción⁴ no tenía vigencia para el periodo de los cánones de arrendamiento cobrados por los actores, y que, por tanto, no se podía requerir al demandado para su cancelación, esto con base en lo decidido por este Despacho Judicial con providencia del 9 de febrero de 2018, cuando resolvió la segunda instancia de una oposición formulada frente a la entrega del bien inmueble que fue objeto de restitución.

El anterior aspecto tiene que ver con la exigibilidad de la prestación, pues la exigibilidad se da "...cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida"⁵ y el deudor queda en situación de pago frente a su acreedor. Por tanto, lo visto es que el a quo de manera preliminar a dictar su sentencia, revisó el requisito sustancial de exigibilidad del título ejecutivo base de la acción, actividad que, contrario a lo discutido por el recurrente, sí se encuentra ajustada a derecho, pues corresponde al *poder-deber* que le otorga la normatividad y la jurisprudencia emitida al respecto, con el fin de procurar la prevalencia del derecho sustancial sobre el procesal, sin que medie incluso mecanismo procesal sobre el particular,

⁴ Contrato de arrendamiento celebrado el 20 de enero de 2005 entre las señoras Patricia Mor Vernaza y Janeth Salime Mor Vernaza en calidad de arrendadoras, y el señor Edgar Saad Mor Vernaza, en calidad de arrendatario.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC720-2021 del 4 de febrero de 2021, dentro del radicado No. 11001-02-03-000-2021-00042-00.

pues le está permitido hacerlo de manera oficiosa como en efecto procedió a hacerlo.

Incluso, contrario a derecho hubiere sido que el Juez de Primera Instancia omitiera el cumplimiento del mentado *poder-deber*, pues la misma Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁶, ha resaltado sobre el tema, que:

“Esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, “potestad-deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.

Sobre lo advertido, esta Corporación esgrimió:

“(…) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (…) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia (…)”.

…
El ad quem incurrió en la vía de hecho endilgada porque no estudió el pagaré presentado como base del coercitivo a la luz de las anteriores disquisiciones, así como tampoco se pronunció suficientemente en cuanto a la excepción denominada “cobro de lo no debido”, desconociendo que el juez ejecutivo, es ante todo, y sobre todo, el juez del título fundamento del compulsivo. (Subraya fuera del texto original.

Así las cosas, los argumentos aducidos por el recurrente contra lo anterior, no resultan suficientes para decantar que el a quo actuó contrario a su *poder-deber* frente a la situación, pues basta con mencionar que de acuerdo a la citada normatividad y a las decisiones de la Corte Suprema de Justicia, en este tipo de procesos resulta pertinente y necesario indagar sobre los requisitos sustanciales del título ejecutivo al momento de dictarse la respectiva sentencia, no solo por petición de parte a través de una excepción de mérito, sino, además de manera oficiosa por parte del Juez que dirige el proceso.

Ahora bien, como lo avizorado es que el recurrente tampoco está de acuerdo con el motivo sustancial que llevó al Juez de Primera Instancia a apartarse de su mandamiento ejecutivo, para resolver el desacuerdo se debe solucionar el segundo problema jurídico planteado por esta Funcionaria, que es determinar si el contrato de arrendamiento base de la ejecución surtía o no efectos para las fechas de los cánones de arrendamiento que se están exigiendo con la demanda.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC3298-2019 del 14 de marzo de 2019, dentro del radicado No. 25000-22-13-000-2019-00018-01.

De entrada se advierte que este problema jurídico también se resuelve en contra del demandante recurrente, pues realizado un recuento cronológico de los hechos jurídicamente relevantes para el asunto, se encuentra que lo ocurrido fue lo siguiente:

El 20 de enero de 2005 se suscribió un contrato de arrendamiento entre las señoras Patricia Mor Vernaza y Janeth Salime Mor Vernaza en calidad de arrendadoras, y el señor Edgar Saad Mor Vernaza, en calidad de arrendatario, con una vigencia hasta el 20 de enero de 2006 prorrogable conforme a lo avisado en oportunidad, y respecto de la totalidad del inmueble denominado La Palma en el Municipio de Silvania-Cundinamarca, Vereda Asanafral, con sus anexidades.

Sobre el inmueble se debe indicar, que se identifica con el folio de matrícula 157-4610, y figuraba para la fecha del contrato como de propiedad en común y pro indiviso de las señoras Patricia Mor Vernaza, Janeth Salime Mor Vernaza y María Helena Vernaza de Mor.

Bajo la causal de mora, las arrendadoras Patricia Mor Vernaza y Janeth Salime Mor Vernaza iniciaron proceso de restitución de bien inmueble arrendado contra el arrendatario, correspondiendo al Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá D.C., Despacho Judicial que definió la controversia a través de la sentencia de fecha 17 de septiembre de 2013, resolviendo declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la restitución del inmueble por parte del arrendatario, y comisionar al Juez Promiscuo Municipal de Silvania-Cundinamarca para la entrega del inmueble.

El 6 de noviembre de 2015, la señora Patricia Mor Vernaza vende la cuota parte que le corresponde sobre el citado inmueble (1/3), al señor Miguel Ángel Chaves García, a través de la Escritura Pública No. 4452 de 2015 de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C. (Anotación No. 40 del respectivo folio de matrícula).

El 20 de noviembre de 2015, la señora Janeth Salime Mor Vernaza vende la cuota parte que le corresponde sobre el citado inmueble (1/3), al señor Miguel Nicolás Chaves Maldonado, a través de la Escritura Pública No. 4769 de 2015 de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C. (Anotación No. 44 del respectivo folio de matrícula).

Para ambos negocios jurídicos de venta, se estipuló en las correspondientes escrituras, que *“La entrega real y material del derecho de cuota...se efectuará mediante orden judicial de entrega ordenada por parte del Juzgado Veinticinco (25) Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso de restitución del inmueble arrendado, radicado bajo el No. 2013-0177, a través del despacho comisorio No. 2014-0023, radicado ante el Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de Sylvania-Cundinamarca...”*.

Por lo anterior, con auto del 21 de julio de 2016 los señores Miguel Ángel Chaves García y Miguel Nicolás Chaves Maldonado fueron reconocidos en el proceso de restitución de bien inmueble, como sucesores procesales de las demandantes Patricia Mor Vernaza y Janeth Salime Mor Vernaza, respectivamente (C01, PrimeraInstancia, C01 VerbalRestitucion).

La diligencia de entrega del inmueble trabado en el proceso, se realizó por parte del Juzgado Promiscuo Municipal de Sylvania-Cundinamarca los días 3 de febrero y 22 de julio de 2016, formulándose oposición en la misma por parte del señor Omar Bolívar Poveda, que rechazada por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá mediante proveído del 28 de febrero de 2017 (C01, PrimeraInstancia, C05 y C07 ComisionEntrega).

El ejecutivo de la referencia fue radicado el 5 de octubre de 2017, y con este se persigue el cobro ejecutivo de los cánones de arrendamiento que se dicen causados con posterioridad al mes de junio de 2016.

No obstante, luego de varias actuaciones en primera instancia entre ellas el trámite de un recurso de queja, fue revocada la decisión por este Despacho Judicial en segunda instancia con auto del 9 de febrero de 2018, al encontrar probada la oposición formulada por el señor Bolívar.

Lo anterior, comoquiera que se acredite la celebración de un contrato de compraventa entre la señora María Helena Vernaza de Mor, en calidad de vendedora, y el señor Bolívar en calidad de comprador, de fecha 2 de abril de 2014 a través de la Escritura Pública No. 688 de 2014 de la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá, en la cual la vendedora transfirió al comprador *“a título de venta...el derecho de cuota que en proporción de una tercera parte (1/3) tiene y ejerce en común y proindiviso sobre el derecho de dominio pleno y la posesión material sobre la*

totalidad del siguiente inmueble...La finca rural denominada LA PALMA, ubicada en la vereda AZANAFRAL, en el Municipio de SILVANIA. En el mismo instrumento se manifestó que el comprador: "...tiene recibido el inmueble objeto de la venta a su entera satisfacción" Subraya fuera del texto original.

Así, la citada providencia concluyó, que:

"el acervo testimonial recopilado, apunta a probar sin dubitación que la posesión que ejerce el opositor, fue entregada por disposición de la vendedora MARIA HELENA VERNAZA DE MOR, que no por el demandado, ni por persona diferente.

*...
la parte demandante no desvirtuó la entrega de la posesión que se hizo al opositor, como tampoco el ejercicio de la posesión que el mismo y sus causahabientes vienen ejerciendo, en virtud de lo cual es conclusión obligada que la oposición planteada se encuentra llamada a prosperar". (C01, PrimerInstancia, C10 ApelacionOposicion/C12Copias).*

Puede extractarse de lo anterior, que si bien se dictó sentencia dentro de la restitución, terminando el contrato y ordenando la entrega del inmueble a los sucesores procesales de las arrendadoras, dicha orden se vio truncada con las resultas de la oposición formulada por el señor Omar Bolívar Poveda al momento de la diligencia, pues procesalmente se comprobó que el opositor ostentaba la posesión de todo el inmueble desde el 2 de abril de 2014, una tercera cuota parte por venta del dominio por parte de la señora María Helena Vernaza de Mor, y las otras dos restantes, por venta de la posesión material realizada sobre dichas porciones.

Aunado al hecho que, no se logró acreditar en dicho trámite, que para la fecha de entrada del tercero al inmueble se estuviera ejecutando el contrato de arrendamiento que ahora es base de la ejecución en el proceso de la referencia.

Desde luego que la sentencia de restitución no impide el goce y disfrute del bien por parte del arrendatario hasta su efectiva entrega, como lo adujo el recurrente en su escrito de apelación; sin embargo, deja de lado el demandante que la oposición reconocida impactó fuertemente el contrato de arrendamiento base de esta acción, pues admitir que la detención total y material del predio radica en cabeza de un tercero desde el 2 de abril de 2014, implica que, desde esa misma fecha se excluye al demandando Edgar Saad Mor del goce y disfrute del inmueble en controversia, lo que genera como consecuencia, la cesación de su calidad de tenedor, y de los efectos jurídicos que pudieran derivarse de la convención.

En este punto es necesario resaltar, que la posesión material reconocida al tercero sobre el inmueble que fue objeto de entrega, se compone de dos elementos, que son: el corpus, y el animus, siendo el primero la detención física o material de la cosa por parte del poseedor, y el segundo, la intención que este tiene de ser el dueño⁷. Y es justo por este reconocimiento de detención física y material del inmueble y por el desconocimiento del opositor del contrato de arrendamiento base de la ejecución, que no puede predicarse que el demandado haya tenido la facultad de uso y goce sobre el predio, pues desde la fecha de la posesión esto correspondió al opositor.

Entonces, como el uso y el goce son elementos esenciales del contrato de arrendamiento, y sin estos no puede generarse en el arrendatario la obligación de pagar un precio a su arrendador, (C. Civil, art. 1973), desde el 2 de abril de 2014 perdió efectos jurídicos la convención celebrada por las señoras Patricia Mor Vernaza y Janeth Salime Mor Vernaza en calidad de arrendadoras, y el señor Edgar Saad Mor Vernaza, en calidad de arrendatario, tal y como en su sentencia lo expuso el a quo.

Sobre la manifestación relativa a que el señor Omar Bolívar solo es comunero de una tercera parte del bien objeto de restitución, basta con indicar que, se insiste, la posesión material fue reconocida sobre todo el inmueble, en virtud de la Escritura Pública No. 688 de 2014 de la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá, con la cual la vendedora transfirió la posesión material sobre la totalidad del inmueble en controversia.

A propósito de los argumentos del recurrente relativo a que lo único buscado es salvaguardar los intereses de sus clientes, se indica que lo anterior comporta una decisión sobre los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento que se trajo como base del proceso ejecutivo, mas no significa un pronunciamiento de derecho sobre los derechos adquiridos por los señores Miguel Ángel Chaves García y Miguel Nicolás Chaves Maldonado con las escrituras públicas Nos. 4452 y 4769 de 2015 de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C., por no ser estos últimos materia de este litigio.

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 29 de agosto de 2000, dentro del expediente No. 6254.

Tampoco sirve para el propósito el argumento relativo a que el auto de mandamiento ejecutivo dictado en el expediente brindó seguridad jurídica a los demandantes, máxime si ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá cursó proceso ejecutivo con base en el mismo contrato que terminó por pago total de la obligación.

Para el efecto, debe tenerse en cuenta que frente a los principios de igualdad y seguridad jurídica en las decisiones judiciales, ha dicho la Corte Constitucional⁸ que:

“Tanto las normas como las decisiones judiciales con las cuales se interpretan y aplican deben ofrecer garantías de certeza y uniformidad, pues solo de esta manera es posible predicar que el ciudadano va a ser tratado conforme al principio de igualdad. La Corte ha explicado que la seguridad jurídica implica que “en la interpretación y aplicación del derecho es una condición necesaria de la realización de un orden justo y de la efectividad de los derechos y libertades de los ciudadanos, dado que solo a partir del cumplimiento de esa garantía podrán identificar aquello que el ordenamiento jurídico ordena, prohíbe o permite”.

Ahora bien, la igualdad, como uno de los objetivos de la administración de justicia, no solo se nutre de la seguridad jurídica y el debido proceso, sino también de otros principios que los complementan como la buena fe, que obliga a las autoridades del Estado -los jueces entre ellas- a proceder de manera coherente y abstenerse de defraudar la confianza que depositan en ellas los ciudadanos (art. 83 superior). Sobre estos principios, en la C-836 de 2001 se consideró:

*...
La certeza que la comunidad jurídica tenga de que los jueces van a decidir los casos iguales de la misma forma es una garantía que se relaciona con el principio de la seguridad jurídica. (...)*

La previsibilidad de las decisiones judiciales da certeza sobre el contenido material de los derechos y obligaciones de las personas, y la única forma en que se tiene dicha certeza es cuando se sabe que, en principio, los jueces han interpretado y van a seguir interpretando el ordenamiento de manera estable y consistente. Esta certeza hace posible a las personas actuar libremente, conforme a lo que la práctica judicial les permite inferir que es un comportamiento protegido por la ley. (...)

En su aspecto subjetivo, la seguridad jurídica está relacionada con la buena fe, consagrada en el artículo 83 de la Constitución, a partir del principio de la confianza legítima. Este principio constitucional garantiza a las personas que ni el Estado, ni los particulares, van a sorprenderlos con actuaciones que, analizadas aisladamente tengan un fundamento jurídico, pero que al compararlas, resulten contradictorias. (...). El derecho de acceso a la administración de justicia implica la garantía de la confianza legítima en la actividad del Estado (...) como administrador de justicia. (...) Esta confianza no se garantiza con la sola publicidad del texto de la ley, ni se agota en la simple adscripción nominal del principio de legalidad. Comprende además la protección a las expectativas legítimas de las personas de que la interpretación y aplicación de la ley por parte de los jueces va a ser razonable, consistente y uniforme”. (Subrayado fuera de texto original).

⁸ Corte Constitucional, Sentencia SU-072 de 2018.

Es decir, el Juez de Primera Instancia no trasgredió el principio de seguridad jurídica con la decisión apelada, en la medida que su actuar fue coherente con lo establecido en los artículos 11, 42 y 430 del C.G.P. y en los diversos pronunciamientos de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para los procesos ejecutivos, como se explicó de manera detallada en líneas anteriores.

Sumado al hecho que no se puede asumir, como lo denuncia el recurrente, que el a quo fallador analizó la controversia de manera aislada al ordenamiento jurídico aplicable, al punto que su decisión fue contradictoria frente a la tomada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá, y frente a la misma Primera Instancia cuando calificó la demanda, pues cada funcionario Judicial estuvo frente a diferentes circunstancias.

Nótese, que el proceso ejecutivo llevado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución data del año 2013, y el iniciado ante el Juzgado de Primera Instancia inició en octubre de 2017, fechas para las cuales no se había resuelto la oposición formulada frente a la entrega del bien inmueble objeto de restitución (9 de febrero de 2018). En cambio, cuando el a quo dictó la sentencia del Sub-lite el 14 de marzo de 2023, ya se había emitido decisión de fondo sobre la aludida oposición la que, por cierto, cambió sustancialmente la situación jurídica del inmueble.

Así las cosas, no puede el recurrente exigir igualdad y uniformidad entre las decisiones tomadas por los funcionarios de primera instancia involucrados, pues ante cada uno de ellos se presentaron situaciones jurídicas diferentes, siendo su deber administrar justicia aplicando las normas conforme al caso concreto, lo que hicieron sin que pueda decirse que incurrieron en algún tipo de vulneración con lo decidido en sus providencias.

Además, no encuentra esta funcionaria que la sentencia del a quo fuese incongruente, por permitir el contenido de los alegatos de conclusión rendidos por los sucesores procesales del demandado fallecido, toda vez que, el artículo 281 del C.G.P. señala que *“en la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual versa el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlos de oficio”*, actuándose de conformidad con la normatividad,

máxime cuando, en el momento de interponer el recurso de reposición y en la contestación de la demanda, el demandado fue reiterativo al afirmar no tener la posesión del inmueble.

En lo demás, tampoco tiene acogida el argumento según el cual el demandado reconoció la obligación en el anterior proceso ejecutivo llevado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá, pues esto constituye una circunstancia ajena a la controversia del sub-lite, que no puede tomarse como confirmación, complemento, ni sustituto del título base de ejecución, el cual, como ya se decantó, dejó de surtir efectos desde el 2 de abril de 2014, fecha para la cual se reconoció una posesión.

Finalmente, sobre la inconformidad del demandante acerca de la imposición de perjuicios por parte del juez de Primera Instancia sin que mediara petición de parte ni existiera en el expediente daño alguno por causa de medidas cautelares, se pone de presente que corresponde a una condena de las llamadas en abstracto o *in genere*, y surge por ministerio de la Ley (C.G.P., art. 443, num.3°) cuando las excepciones se resuelven favorablemente al demandado, luego entonces, si busca desconocer su configuración, el momento de controvertirlo no es el presente, si no, dentro del respectivo incidente que pueda iniciar la parte demandada bajo los presupuestos de los artículos 283 y 284 del C.G.P.

En suma, no queda otra vía que despachar desfavorablemente el recurso de apelación interpuesto por el demandante, y confirmar la sentencia proferida por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá D.C. el 14 de marzo de 2023, con la consecuente imposición de costas en contra del vencido en la apelación.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 14 de marzo de 2023 por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá D.C., por las

razones contenidas en el cuerpo de esta providencia.

SEGUNDO. CONDENAR EN COSTAS en esta instancia a la parte recurrente, fijándose como agencias en derecho la suma de \$1'500.000,⁰⁰, para que sean liquidadas en la Primera Instancia.

TERCERO. DEVUÉLVASE el expediente digital al Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá D.C, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', written over a faint rectangular stamp or watermark.

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez