

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., nueve (9) de junio de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: SILVIA PEÑA CORTEZ
DEMANDADO: CARLOS ARTURO MÉNDEZ CABALLERO
RADICACIÓN: 11001400305020190061200

SENTENCIA No. 018.

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1.- *De la demanda:*

1.1. Silvia Peña Cortez, actuando mediante apoderado judicial, solicitó que se librara mandamiento de pago por las pretensiones visibles a folios 12 al 14.

1.2. Como título de recudo ejecutivo se aportó contrato de arrendamiento, suscrito entre las partes, sobre el bien inmueble bodega de tres pisos ubicado en la carrera 52 A No. 132-25, cuyos linderos aparecen allí descritos por un canon mensual de \$2.500.000,00, que debía incrementarse anualmente en un 6%, contrato que comenzó a ejecutarse el 1 de septiembre de 2009.

2.- *De la contestación de la demanda:*

2.1.- El demandado Carlos Arturo Méndez Caballero dio contestación a la demanda impetrada en su contra mediante apoderado judicial, y frente a los hechos dijo a unos ser ciertos, y otros no, oponiéndose a cada una de las pretensiones de la demanda y proponiendo como excepciones de mérito las denominadas "pago", "caducidad", "prescripción", "falta de legitimidad en la causa por pasiva", "transacción", "cobro de lo no debido", "Litis consorcio necesario" y, por último, la genérica.

2.2.- Funda su excepción en el hecho que en síntesis es el siguiente:

2.2.1- La demanda fue presentada el día 11.06.2019, transcurriendo más de tres años para adelantar la demanda por las obligaciones generadas, es decir, las obligaciones aquí pretendidas generadas antes del 11.06.2016, se encuentran prescritas y que tampoco, se podría adelantar gestión alguna de cobro con relación a las supuestas obligaciones

generadas desde el 1º de septiembre de 2012 al 1º de septiembre de 2014, toda vez, que han transcurrido más de 5 años a la fecha de presentación de la demanda.

2.2.2.- Se anexa contrato de transacción suscrito por las partes que establece canon de arrendamiento al momento de la transacción, así mismo con los recibos de pago se prueba que se ha pagado conforme dicha transacción hasta la entrega del inmueble, que fue el día 1 de abril de 2018.

3.- *Del traslado de las excepciones de mérito:*

3.1.- El apoderado de la parte demandante, describió el traslado de las excepciones de mérito aduciendo en síntesis que:

3.1.1.- Solicita que la excepción no prospere, por cuanto el término para que se configure el fenómeno de la prescripción en los contratos civiles es de 5 años, y no de 3 años como lo refiere la parte demandada.

3.1.2. Así mismo señala, que su representada no suscribió acuerdo de transacción alguno con su contraparte, por lo que no está llamada a prosperar dicha excepción.

4.- *Del trámite procesal:*

4.1. Por auto de fecha veintitrés (23) de julio de dos mil diecinueve (2019) (fl. 18), se libró mandamiento de pago en la forma pedida.

4.2. El demandado se notificó personalmente el día 06 de noviembre de 2019 (fl. 23) y dentro del término legal, dio contestación a la demanda impetrada en su contra.

4.3. Descorrido el traslado de las excepciones de mérito, por auto de fecha 12 de mayo de 2022 (fl. 123), se abrió a pruebas el proceso y para su práctica se convocó a las partes y a sus apoderados a la audiencia de la cual tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, advirtiéndole a las partes de las consecuencias de su inasistencia y en ella se evacuaron todas las etapas respectivas, por lo que le incumbe al despacho proferir la sentencia que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

1.- *Del proceso ejecutivo y del título ejecutivo:*

El proceso ejecutivo, encuentra su fundamento en la garantía que tiene una persona llamada acreedor, en exigir a otra persona llamada deudor, el cumplimiento forzado de una obligación clara expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario entrar a revisar el título ejecutivo.

Dispone el artículo 422 del Código General del Proceso que son ejecutables, las obligaciones que cumplan unas condiciones tanto formales, como sustanciales.

Las primeras miran, a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica; que emanen de actos o contratos del deudor o de su causante (títulos contractuales); o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales).

Las segundas condiciones, de fondo, atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética, si se trata de pagar una suma de dinero.

La claridad, hace referencia a que existe certeza sobre su cuantía, aparece plenamente inteligible, pues su contenido es lógico y racional; de él se desprende el objeto de la obligación, los sujetos que intervinieron y su contenido no es contradictorio ni ambiguo. La obligación es expresa, por cuanto se encuentra contenida en dichos documentos y finalmente, la exigibilidad se encuentra determinada por la fecha y forma de vencimiento de dicha obligación.

Existen varias clases de títulos ejecutivos, dentro de los cuales se encuentra el contrato, el cual de conformidad con lo normado por el Art. 1602 del Código Civil, *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."*

En el caso que nos ocupa, se está en presencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre Silvia Peña Cortez como arrendadora y el señor Carlos Arturo Méndez Caballero como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicados en la carrera 52A No. 132.25 Prado veraniego, de esta ciudad, por lo que no existe duda que el título de apoyo de la obligación proviene del deudor y constituye plena prueba contra este.

2.- Del problema jurídico:

Revisada la contestación de la demanda y la posición de las partes, el primer problema jurídico que se abordará radica en determinar si las obligaciones relacionadas con los incrementos e intereses de mora causados desde el 1 de septiembre de 2012 al 11 de junio de 2016, se encuentran prescritos, y por consiguiente no habría lugar al pago de los mismos. El segundo problema jurídico, radica en determinar si existe la obligación del demandado de pagar los incrementos pactados en el contrato de arrendamiento o si existe contrato de transacción posterior que hace inexigible dicha cláusula.

3.- Análisis normativo aplicable al caso:

3.1.- Para resolver dicho problema jurídico, preciso es indicar, que el artículo 2512 del Código Civil, define la prescripción como:

"(...) un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo,

y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción."

La prescripción tiene entonces dos sentidos: i) Es una manera de adquirir derechos a través del transcurso del tiempo, que es la prescripción adquisitiva y ii) Es una manera de extinguir las obligaciones¹ por no haber ejercido durante un determinado tiempo, las acciones correspondientes, siendo esta última la que interesa en el *sub lite*.

El Art. 2536 del Código Civil, con la modificación introducida por el Art. 8º de la Ley 791 de 2002, prescribe:

"La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término."

Ahora bien, la prescripción extintiva puede interrumpirse civil o naturalmente, según lo dispone el artículo 2539 del Código Civil; ocurre lo primero por regla general, con la presentación del libelo introductorio, y lo segundo, por el hecho de reconocer el deudor la obligación de manera expresa o tácita, actuaciones estas que, en el evento de cumplirse después de haberse completado el término prescriptivo, constituyen una renuncia a ésta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2514 *ejúsdem*.

En relación con la interrupción natural, nada se dijo al respecto y por tanto, no hay lugar a estudiar la configuración de esta clase de interrupción.

Con relación a la interrupción civil, debe indicarse que el primer inciso del artículo 94 del CGP, dispone:

"La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquélla o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.

(...)

El término de prescripción también se interrumpe por el requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor. Este requerimiento solo podrá hacerse por una vez."

3.2.- De otro lado, el artículo 83 de la Constitución Política dispone que "las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".

¹ Art. 1625 del Código Civil, numeral 10.

En los debates al interior de la Asamblea Nacional Constituyente se señaló que tanto los particulares como las autoridades están sujetos a los mandatos de honestidad, lealtad y sinceridad, integradores del principio de la buena fe. Para los primeros, como una barrera que evita el abuso del derecho; y para los segundos, como un límite a los excesos y a la desviación del poder.

Desde sus inicios² la Corte Constitucional ha examinado el significado y alcance de la buena fe, que ha dejado de ser considerada únicamente un principio general del derecho para constituirse en un verdadero postulado constitucional que cumple un papel integrador del ordenamiento y de las relaciones entre particulares, y entre estos y el Estado³.

La sentencia C-840 de 2001 define la buena fe como la pieza fundamental de todo el ordenamiento jurídico, que incorpora el valor de la confianza como un presupuesto de las relaciones sociales que trascienden en la vida jurídica. Al mismo tiempo, señala, funge como criterio para valorar el comportamiento de los sujetos de derecho y regla de conducta que debe ser observada tanto en el ejercicio de sus derechos como en el ámbito de los deberes y obligaciones:

"De acuerdo con la doctrina el principio de la buena fe constituye pieza fundamental de todo ordenamiento jurídico, habida consideración del valor ético que entraña en la conciencia social, y por lo mismo, de la importancia que representa en el tráfico jurídico de la sociedad. Contenido ético que a su vez incorpora el valor de la confianza dentro de la base de las relaciones sociales, no como creación del derecho, que sí como presupuesto, con existencia propia e independiente de su reconocimiento normativo. La buena fe se refiere exclusivamente a las relaciones de la vida social con trascendencia jurídica, sirviendo al efecto para valorar el comportamiento de los sujetos de derecho, al propio tiempo que funge como criterio de reciprocidad en tanto se toma como una regla de conducta que deben observar los sujetos en sus relaciones jurídicas, esto es, tanto en el ámbito de los derechos como en la esfera de los deberes y obligaciones (...)"⁴.

En jurisprudencia más reciente la Corte Constitucional ha indicado que el principio de la buena fe "incorpora el valor ético de la confianza y significa que el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá, en un caso concreto, sus efectos usuales, es decir, los mismos que

² Cfr., Corte Constitucional, Sentencias T-469 de 1992 y T-475 de 1992, entre otras.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-071 de 2004. Cfr. Sentencia T-469 de 1992

⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-840 de 2001. La Sala declaró executable la expresión "este último responderá por los perjuicios que se causen en el evento de haber obrado con temeridad o mala fe", del artículo 12 de la Ley 610 de 2000. La norma acusada señala que en cualquier momento del proceso de responsabilidad fiscal podrán decretarse medidas cautelares sobre los bienes de la persona presuntamente responsable de un detrimento al patrimonio público y si se determina que quien decreta la medida actuó con temeridad o mala fe deberá responder por los perjuicios que se causen por ello. La Corte consideró que cuando la Administración tiene conocimiento de la irregularidad de su procedimiento y además cuenta con la facultad para expedir el acto administrativo que se sabe causará un daño, debe darse aplicación a la responsabilidad del Estado conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Constitución Política, puesto que la gravedad de la conducta así lo exige, sin que por ello se esté desvirtuando la naturaleza del principio de la buena fe dentro de las relaciones entre particulares y la Administración, ni mucho menos que se presuma la mala fe sobre esta última.

ordinaria y normalmente ha producido en casos análogos"⁵. Por ello ha sido concebido como una exigencia de honestidad, rectitud y credibilidad a la cual se encuentra sometido el actuar de las autoridades públicas y de los particulares, bajo una doble connotación, ya sea a través de las actuaciones que surgen entre la Administración y los particulares, o de estos últimos entre sí⁶.

Puede decirse entonces que la buena fe se concibe como un principio inherente a las relaciones que se desarrollan dentro del ámbito jurídico.

El artículo 83 de la Constitución reconoce expresamente la presunción de buena fe y como regla general debe operar prueba en contrario si lo que se pretende es desvirtuar su existencia.

Si bien el principio en referencia se aplica a todo tipo de relaciones, ya sean públicas o privadas, es necesario hacer una mención concreta cuando se trata de estas últimas, desarrolladas por personas naturales o jurídicas.

La Corte ha señalado que la buena fe no fue concebida dentro de nuestro ordenamiento jurídico solo a partir de la Constitución de 1991, sino que desde las legislaciones civil y comercial empezó a ser considerada elemento esencial de las relaciones entre particulares, según lo establecen los artículos 1603 del Código Civil⁷ y 871 del Código de Comercio⁸, donde se reviste de claridad, equilibrio, reciprocidad y consideración de los intereses de la contraparte⁹.

4.- De los medios de prueba:

Ha de indicarse que de conformidad con lo normado por los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes acreditar de manera idónea el fundamento de hecho de sus pretensiones en el caso del demandante, y de la demandada, el fundamento de hecho en los cuales funda sus excepciones.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
 - Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes (fl. 3 a 6 y vuelto y 25 a 28 y vuelto).
 - Recibos de pagos efectuados por la parte demandada (fl. 33 a 106).

⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-131 de 2004.

⁶ *Ibidem*.

⁷ "Artículo 1603. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".

⁸ "Artículo 870. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-537 de 2009.

- Contrato de transacción celebrado entre Salvador Peña Cortes y el demandado (fl. 30 a 32).
- Declaración de terceros:
- Testimonios de Marina Aguilar Tirado y Jenny Alexandra Torres Aguilar.

5.- *Análisis probatorio y resolución del caso en concreto:*

Abordando el primero de los problemas jurídicos planteados se tiene, que en este evento se pretende el pago de obligaciones consistentes en incrementos anuales sobre cánones derivados del contrato de arrendamiento celebrado que se causaba a partir del 1 de septiembre de 2012, contrato de arrendamiento que finalizó con la entrega del inmueble el 1 de abril de 2018, punto pacífico entre las partes y, sin embargo, se siguieron cobrando incrementos hasta el 23 de mayo de 2019.

Este despacho toma como sinónimos las excepciones de caducidad y prescripción, pues pese a que son figuras jurídicas diferentes entre sí, la parte demandada, en realidad, está alegando la prescripción de dichas obligaciones, en el caso de haber existido.

Así, la acción ejecutiva fue presentada el día 10 de junio de 2019 (f. 17), fecha para la cual, ya había prescrito la acción ejecutiva para poder cobrar los incrementos anuales correspondientes a los años 2012 y hasta el mes de junio de 2013, no así para los meses de julio y agosto de 2013 y los incrementos de los demás años, esto es, 2014 a marzo de 2018, puesto que la parte demandada se notificó personalmente de la orden de apremio notificada en estados del 24 de julio de 2019, el 06 de noviembre de 2019 (f. 23), esto es, dentro del término consagrado en el artículo 94 del Código General del Proceso, interrumpiéndose así la prescripción e impidiendo la caducidad, de los incrementos cobrados.

En lo que corresponde con el segundo problema jurídico, ha de señalarse que llama poderosamente la atención del despacho, que figura en el encabezado del contrato de arrendamiento como arrendador el señor Salvador Peña Cortés junto con la señora Silvia Peña Cortés (aquí demandante), hermanos entre sí, y, de hecho, en la parte final del mismo, se dejó el espacio correspondiente para que el mencionado señor impusiera su firma y no lo hizo.

No obstante, de las pruebas allegadas, como los recibos de pago y las declaraciones de los testigos, el señor Salvador Peña Cortés, era quien se encargaba de ejecutar dicho contrato de arrendamiento, este era el encargado de todas las gestiones del inmueble arrendado, así como el encargado de recibir los pagos efectuados por concepto de los cánones de arrendamiento, de lo que da cuenta los recibos de pago allegados con la contestación de la demanda, en los que se denota que en su mayoría los pagos eran recibidos por este, realizando actos que permitían inferir al arrendatario, que Salvador Peña ostentaba la calidad de arrendador del inmueble objeto del contrato, no entendiendo las razones

por las cuales, su firma no aparece y que además, contaba con el beneplácito de la aquí demandante, pues nótese como no se cobran cánones de arrendamiento, sino los incrementos pactados en el contrato de arrendamiento.

En cuanto a los incrementos pactados en el contrato de arrendamiento del 6% anual, señalan las declaraciones de los testigos, que habían años, en que los mismos no se cobraban, es decir, que llegaban a un acuerdo el señor Salvador y el aquí demandado, para no pagar dicho incremento, lo que era aceptado y lo cierto es, que la aquí demandante nunca se hizo presente durante la duración del contrato de arrendamiento para denotar su inconformidad con la situación, no siendo claro para el despacho, el proceder de los hermanos, pero lo cierto es, que al no aparecer durante tantos años la demandante creo una confianza legítima en el demandando de que no se encontraba incumpliendo el contrato de arrendamiento, puesto que contaba con la autorización de quien para él, era el arrendador de no pagar el incrementos anual y es que la demandante vino a aparecer hasta la fecha de presentación de la demanda, cuando el contrato ya había finalizado entre las partes.

Tan cierto ello es, que el señor Salvador Peña y el aquí demandado, suscribieron en el año 2017 un contrato de transacción en el que se establecía que para dicho año el canon de arrendamiento ascendía a la suma de \$3.156.000, y que se adeudaban para la fecha los cánones correspondientes a los meses de febrero a mayo, acordando la terminación del contrato de arrendamiento, el pago de los cánones adeudados y la entrega del inmueble arrendado el día 30 de septiembre de 2017.

Acuerdo que, si bien no surte efectos, frente a la aquí demandante, no por ello, deja de ser válido para el aquí demandado, quien obró con la certeza absoluta de que se estaba entendiendo con quien figuraba en el contrato de arrendamiento como uno de los arrendadores, aunque finalmente, no lo haya suscrito. El demandado obró de buena fe, y no se puede perder de vista el carácter consensual del tipo contractual, siendo demostrable dicha situación por cualquier medio probatorio válido, como para el presente caso son los documentos aportados y testimonios oídos.

Ahora, no es del todo cierto, la afirmación hecha en la demanda, que el demandado no haya pagado incrementos, los cuales, de acuerdo con el contrato, debían ser pagados así durante los años 2010 a 2017:

Valor del Canon	Incremento 6% anual
\$2.500.000	\$150.000
\$2.650.000	\$159.000
\$2.809.000	\$168.540
\$2.977.540	\$178.652
\$3.156.192	\$189.372
\$3.345.564	\$200.734
\$3.546.298	\$212.778
\$3.759.076	\$0

De lo cual se colige, que el demandado dejó de cancelar los incrementos de tres años que no corresponden a las pretensiones de la demanda y vuelve a iterar, contó con la anuencia de quien figuraba supuestamente como uno de los arrendadores del contrato de arrendamiento. Si ello no fue así, los hermanos hicieron incurrir en error al demandado y ello no puede ser atribuirle, puesto que, además, de conformidad con lo normado por el Art. 1638 del código civil, el pago realizado por cánones de arrendamiento es válido y ella misma lo reconoce en su demanda.

Por ello, las respuestas dadas a los dos problemas jurídicos planteados por el despacho, será el primero de ellos positivo y el segundo negativo, es decir, se configura la prescripción y el demandado no tiene la obligación de pagar los incrementos de cánones de arrendamiento aquí cobrados.

5.- Corolario de lo anterior, se declararán probadas las excepciones de mérito denominadas "prescripción", "cobro de lo no debido" y "pago", se dará por terminado el presente proceso, con la correspondiente condena en costas a la parte demandante.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

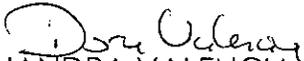
PRIMERO. DECLARAR probadas las excepciones de mérito denominadas "prescripción", "cobro de lo no debido" y "pago", propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. En consecuencia, se DA por TERMINADO el presente proceso ejecutivo, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares practicadas.

CUARTO: CONDENAR en costas y perjuicios a la parte demandante. Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de **\$2.330.000,00** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

lan/DAVT

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notificó en el Estado No. 035 de hoy 10 JUN 2022 a las 8:00 a.m. SECRETARÍA.