

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., seis (6) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Exp. No. 110014003050201700494 00  
DEMANDANTE: ALDEMAR PÉREZ WUALTEROS  
DEMANDADO: JORGE ALBERTO CASTRO CHÁVES, JOHANNA PAOLA GUTIÉRREZ  
CASTRO y JORGE IVÁN GUTIÉRREZ CASTRO  
NATURALEZA: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

**SENTENCIA No. 031**

Procede el Despacho a proferir sentencia de única 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.- Aldemar Pérez Walteros, por intermedio de apoderado judicial, solicitó se librara mandamiento ejecutivo de pago a su favor y en contra de los demandados por las sumas de dinero contenidas en las pretensiones de la demanda visibles a folios 30 a 31 y 43 a 44 del cuaderno principal.

1.2.- Como título de recaudo ejecutivo fue aportado un contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre Aldemar Pérez Walteros como arrendador y el señor Jorge Iván Gutiérrez como arrendatario del bien inmueble ubicado en la Transversal 70 No. 67B Sur – 80 Int. 1 Torre 1 Apto 905 de esta ciudad de Bogotá, fungiendo como coarrendatarios los señores Jorge Alberto Castro y Johanna Paola Gutiérrez y facturas de servicios públicos.

2. *De la contestación de la demanda:*

2.1.- Notificados los demandados Johanna Paola Gutiérrez y Jorge Iván Gutiérrez Castro, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, dieron contestación a la demanda presentada en su contra proponiendo las excepciones de mérito denominadas "pago" y "cobro de lo no debido". El otro demandado fue notificado mediante curador ad litem, quien dio contestación a la demanda impetrada, sin proponer excepciones de mérito.

2.2.- Como fundamento de hecho de sus excepciones, manifestaron:

152

2.2.1.- Como es demostrado en el contrato de arrendamiento allegado por la parte actora, el demandante cobró el depósito de garantía por valor de \$800.000 por el cual, salda en su totalidad los cánones de arrendamiento cobrados en el proceso y que el recibo de agua y alcantarillado no les es imputable.

3.- Al descorrer el traslado de las excepciones de mérito, el apoderado de la parte demandante adujo que la deuda de los demandados asciende a la suma de \$3.326.573 y que los demandados no presentaron soporte de pago alguno de los cánones de arrendamiento requeridos ni mucho menos de la cláusula penal de incumplimiento y que de los extractos bancarios aportados, se puede ver los constantes pagos tardíos y extemporáneos realizados por la parte demandada.

#### 4. Del trámite procesal:

4.1.- Por auto de fecha 15 de junio de 2017, se libró mandamiento de pago por las sumas solicitadas (fl. 34) y por auto de fecha 28 de agosto de 2017, se aceptó la reforma a la demanda, adicionándose el mandamiento de pago (fl. 51 y 52).

4.2.- Del auto de mandamiento de pago, los demandados Johanna Paola Gutiérrez Castro, se notificó de manera personal el 23 de junio de 2017 y el demandado Jorge Gutiérrez Castro, quedó notificado por conducta concluyente el 11 de julio de 2017 y de la reforma a la demanda, quedaron notificados mediante anotación por estado el día 29 de agosto de 2017.

No pudiéndose notificar personalmente al demandado Jorge Alberto Castro Chaves, fue emplazado y se surtió su notificación con curador *ad litem*, el 15 de noviembre de 2019.

4.3.- El trámite procesal ha sido el señalado por la ley, saneada la nulidad prevista por el Art. 121 del CGP y evacuada en su totalidad todas y cada una de las etapas de la audiencia de los artículos 372 y 373 del CGP, le compete al Despacho proferir sentencia de mérito, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

#### 1.- Del proceso 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 título ejecutivo complejo o compuesto, conformado por una pluralidad de documentos que forman una unidad jurídica. Es así entonces, que se presentó un contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre Aldemar Pérez Walteros como arrendador y el señor Jorge Iván Gutiérrez como arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en la Transversal 70 No. 67B Sur - 80 Int. 1 Torre 1 Apto 905 de esta ciudad de Bogotá, fungiendo como coarrendatarios los señores Jorge Alberto Castro y Johanna Paola Gutiérrez. Y las facturas de servicios públicos ENEL CODENSA correspondiente al período del 21 de marzo al 21 de abril de 2017 y de la EAAB, cuyo período de cobro no es muy claro, pero viene de una deuda acumulada que fue pagada el 19 de abril de 2017 y un último recibo facturado correspondiente al período del 23 de febrero al 22 de abril de 2017.

## 2.- El problema jurídico:

Revisada entonces la contestación de la demanda, se advierte que el problema jurídico a resolver consiste en determinar, si en el caso que nos ocupa, el demandante se encuentra haciendo un cobro de lo no debido.

## 3.- Análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial aplicable al caso:

3.1.- Sabido se tiene que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, tal es la fuerza normativa consagrada en los artículos 1602 del Código Civil y 871 del Código de Comercio, el cual genera para las partes el deber legal de cumplimiento, ya espontáneo, ora forzado (artículos 1535, 1551, 1603, Código Civil), y la imposibilidad de aniquilarlo por acto unilateral. En efecto, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que todo contrato existente y válido, *"obliga a su cumplimiento de buena fe, en*

*todo cuanto le pertenece por definición, ley, uso, costumbre o equidad o expresamente pactado, en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria, y su observancia vincula a los contratantes"* (cas. civ. sentencia de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-05178-01).

El contrato desde su existencia tiene fuerza obligatoria, es irrevocable y las partes deben cumplirlo de buena fe, sin que, por regla general, una vez celebrado, puedan por acto unilateral dejarlo sin efecto ni sustraerse al vínculo, so pena de incumplimiento e indemnizar los daños causados. La fuerza normativa del contrato y el deber legal de su cumplimiento por las partes, es el principio y la regla. Ninguna, puede sustraerse unilateralmente so pena de incumplimiento y comprometer su responsabilidad.

El contrato de arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, "es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado".

En el arrendamiento de las cosas corporales, el arrendador es la persona que se compromete a prestar una cosa corporal y el arrendatario, es aquella que va a gozar del bien y a cambio se compromete a pagar un precio, contrato de arrendamiento que puede ser verbal o escrito.

Dentro de las obligaciones que le corresponde al arrendador se encuentran las de:

- a. Entregar la cosa (Art. 1982, núm. 1º del Código Civil; Art. 8º, núm. 1º de la Ley 820 de 2003).
- b. Mantener el bien en estado de servir para el fin convenido en el contrato (Art. 1982, núm. 2º del Código Civil; Art. 8º, núm. 2º de la Ley 820 de 2003).
- c. Reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones necesarias (Art. 1999 del Código Civil).
- d. Reembolsar el valor de mejoras si se obligó a ello.
- e. Librar al arrendatario de perturbaciones de su tenencia, que le sean atribuibles (Arts. 1986 a 1988 del Código Civil).
- f. Sanear la evicción (Art. 1974 del Código Civil).
- g. Sanear los vicios redhibitorios (Art. 1986 del Código Civil).
- h. Entregar copia del contrato (Art. 8º, núm. 3 de la Ley 820 de 2003).
- i. Entregar copia del reglamento de copropiedad (Art. 8º, núm. 4 de la Ley 820 de 2003).
- j. Abstenerse de exigir depósitos o garantías (Art. 16 de la ley 820 de 2003).

Dentro de las obligaciones que le corresponde al arrendatario se encuentran las de:

- a. Pagar el canon (Art. 2000 del Código Civil, Art. 9, núm. 1 de la Ley 820 de 2003).

- b. Cuidar y conservar el bien (Art. 1997 del Código Civil y Art. 9, núm. 2 de la Ley 820 de 2003).
- c. Usar la cosa en los términos pactados o en los que correspondan a la naturaleza del bien (Art. 1996 del Código Civil).
- d. No subarrendar el bien, con las excepciones previstas para el contrato de arrendamiento comercial (Art. 2004 del Código Civil y Art. 17 de la Ley 820 de 2003).
- e. No ceder el contrato a terceros (Art. 2004 del Código Civil y Art. 17 de la Ley 820 de 2003).
- f. Realizar en el bien las reparaciones locativas (Art. 1998 del Código Civil).
- g. Cumplir los reglamentos de propiedad común y cuidar las zonas y servicios de uso común (Art. 9, núm. 4 de la Ley 820 de 2003).
- h. Restituir el bien al término del contrato (Art. 2005 a 2007 del Código Civil).

3.2. De otro lado, el pago, de conformidad con lo normado por el numeral 1º del Art. 1625 del Código Civil, es un modo de extinción de las obligaciones y consiste en la ejecución de la prestación debida, para lo cual se tiene que de conformidad con el Art. 1649 *ibídem*:

“El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria; y sin perjuicio de lo que dispongan las leyes en casos especiales.  
El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban.”

Y, por último, de conformidad con lo normado por el artículo 1653:

“Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.”

#### 4.- De los medios de prueba:

De conformidad con los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, “*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”, es así, que, en el caso en específico, le incumbe a la parte demandada demostrar el fundamento de hecho de sus excepciones de mérito, esto es, le corresponde desvirtuar total o parcialmente la obligación ejecutada.

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

- Documentales:
  - Contrato de arrendamiento (fl. 4 y vuelto a 6).
  - Comprobantes de pago, recibos de servicios y otros (fl. 7 a 12 y 37).
  - Extractos de cuenta de ahorros (fl. 13 a 18 y 38 a 40).

- Comunicación enviada al demandado Jorge Iván Gutiérrez de no prórroga del contrato de arrendamiento (fl. 19 a 22).
- Interrogatorios de parte.

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

Sea del caso, aclarar que en la audiencia celebrada el pasado 20 de octubre del año 2021, se desistió de manera expresa de las pretensiones relacionadas con el cobro de los servicios públicos domiciliarios y que se considera fueron cubiertos con la suma de dinero dejada en depósito que asciende a la suma de \$800.000.

Es así entonces, que las pretensiones de la demanda se limitan a las sumas dejadas de pagar por concepto de cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2017, más el cobro de la cláusula penal.

Analizadas las pruebas allegadas y de acuerdo con la sana crítica, se advierte que la parte demandada pretende con la cantidad de dinero dejada en depósito por la suma de \$800.000, pagar todo lo adeudado no sólo por cánones de arrendamiento, sino también, por concepto de servicios públicos adeudados.

En este punto debe decirse, que el demandante optó por imputar dicho depósito a los recibos de servicios públicos que los demandados dejaron de pagar, según lo expresado por ellos en la contestación de la demanda, porque el recibo no llegaba y nunca estuvieron atentos a comunicar de tal situación a su arrendador, pues es de señalar, que en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se señaló que el pago de los servicios públicos domiciliarios le correspondían al arrendatario, dejando acumular una deuda con la EAAB por valor de \$501.420, debiendo pagar gastos de reconexión, más las otras sumas de dinero.

Las deudas por concepto de cánones de arrendamiento y servicios públicos rebasaron el valor dejado en depósito, por lo que los demandados deben pagar el saldo restante y que para efectos de la presente sentencia, sólo se circunscribe al valor dejado de pagar de cánones de arrendamiento y los demandados, no presentaron un documento o un recibo de pago proveniente del acreedor o los recibos de consignación con los cuales acreditaran el pago completo de los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha entrega del inmueble.

De igual manera, los demandados no se conectaron a la audiencia ni justificaron su inasistencia, por lo que se presume como cierto los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versa la demanda y el escrito por medio del cual se descurre traslado de las excepciones de mérito presentadas, por lo que así las cosas, para el despacho es claro que la cantidad de \$800.000 adquirida por los demandados con ocasión del contrato de arrendamiento, no alcanzaba a cubrir la totalidad de la deuda, puesto que es un hecho cierto que dejaron de pagar el servicio público del agua y como quiera que existió un incumplimiento de las

obligaciones de los arrendatarios en el contrato de arrendamiento, hay lugar al cobro de la cláusula penal.

Lo anterior, permite concluir que teniendo en cuenta el desistimiento realizado, las excepciones de mérito no podrán abrirse paso.

6.- Corolario de lo anterior se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas por el extremo convocado, ordenándose continuar con la ejecución conforme al mandamiento de pago, con la correspondiente condena en costas.

### DECISION

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 no las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** ORDENAR seguir adelante con la ejecución, conforme se dispuso en el auto de mandamiento de pago de fecha 15 de junio de 2017, para lo cual se modifica y se revocan los numerales 4 y 5, por el desistimiento parcial presentado, así como también, no se tendrá en cuenta, la adición al mandamiento de pago que se realizara mediante proveído del 28 de agosto de 2017. En lo demás, permanezca incólume.

**TERCERO:** DECRETAR el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados, así como de los que con posterioridad se embarguen y secuestren, si fuere del caso.

**CUARTO:** PRACTICAR la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

**QUINTO:** Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de \$140.000,00 como agencias en derecho.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

*Dora Valencia*  
**DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR**  
**JUEZ**

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ D.C.  
De conformidad con el artículo 295 del C.G.P., la providencia anterior se notificó por anotación en el estado No. 68 de hoy 7 OCT 2022 a las 8:00 a.m.  
SECRETARIA