



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno

**Radicación:** 110014189036-2020-01342-00

**Proceso:** Verbal de restitución de inmueble arrendado

**Demandante:** Danya Leonor Vásquez García

**Demandado:** Paula Andrea Camacho Dueñas

**Decisión:** Sentencia

Se decide de mérito el asunto de referencia,

**I. ANTECEDENTES**

**1. Danya Leonor Vásquez García** promovió proceso verbal de restitución de inmueble arrendado contra **Paula Andrea Camacho Dueñas** a efectos que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se proceda con su entrega.

Como sustento de sus pretensiones, adujo básicamente, que la demandada celebró contrato de arrendamiento el 7 de diciembre de 2019 sobre el inmueble ubicado en la Carrera 51 B # 12 - 28 Sur Interior 124 y Garaje 123 de la Agrupación de Vivienda Torremolinos super manzana 3 P.H., con un canon mensual de \$1.250.000 pagaderos los 5 primeros días de cada mes, obligación que, asegura no ha cumplido la arrendataria, por cuanto ha efectuado pagos extemporáneos e incompletos.

Refiere que, el 1 de julio de 2020 remitió comunicación a la arrendataria informando sobre la terminación del contrato por incumplimiento de las condiciones pactadas y requiriéndola para efectos de la entrega del inmueble fijando como fecha el 7 de agosto de 2020, sin que, hasta el

momento, la demandada haya restituido el bien y pagado los rubros adeudados.

2. El 25 de enero de 2021 se admitió la demanda y se ordenó la notificación al ejecutado, acto que se surtió de conformidad con lo reglado en el inciso 3º del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 (auto adiado 15 de marzo de 2021). La demandada formuló excepciones, en oportunidad.

La defensa se edifica, en síntesis, en el cobro de lo no debido y se afirma que el contrato no fue verbal sino escrito documento que data del 7 de diciembre de 2018, que posteriormente se celebró una promesa de compraventa a través de la cual se modificó el valor del canon reduciéndolo a \$950.000, los cuales han sido cancelados, por lo que se afirma no existe la mora alegada.

Al respecto la demandante guardó silencio.

3. En este estado, y como no hay pruebas que practicar, al amparo de lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, es del caso dictar sentencia anticipada.

## **II. CONSIDERACIONES**

1. Se encuentran dadas las condiciones para emitir decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, pues están presentes la totalidad de los presupuestos procesales, entendidos como los elementos de orden jurídico-procesal que llevan al expediente desde su nacimiento y desarrollo a través de las diferentes etapas establecidas hasta el estado en que nos encontramos de dictar sentencia.

Ciertamente, las partes, son capaces, el libelo genitor es formalmente idóneo y en este despacho radica la atribución constitucional y legal de resolución de asuntos como el que nos ocupa, todo lo cual nos permite tomar una decisión de fondo, máxime cuando no se anteponen causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado.

Importa dejar en claro, desde ya, en punto a la legitimación en la causa, de suyo es que la acción debe emprenderla el arrendador contra el arrendatario del bien, es decir, la controversia debe presentarse entre quienes son parte de la relación contractual, puesto que necesariamente se requiere la identidad del demandante, como el sujeto a quien la ley confiere el derecho que se pretende en la demanda, de tal suerte que solamente quien intervino en el vínculo negocial, puede ser compelido por el titular de la pretensión que se reclama.

Siendo lo anterior así, irrefutable es la comprobación de la legitimación en la causa respecto de ambos extremos de la *litis*, pues, en los procesos de restitución de tenencia de inmueble arrendado constituyen el ejercicio de una acción personal entre quienes ostentan la calidad de arrendador (demandante) y arrendatario (demandado), así como su objeto sustancial en controversia es el incumplimiento contractual; el cual al probarse, tiene por consecuencia la declaración de terminación del contrato, la restitución y entrega del bien inmueble objeto de arriendo.

**2.** Pues bien, se ha hecho acopio a la acción consagrada en el artículo 384 del Código General del Proceso, para efectos de obtener la restitución del bien objeto del contrato por parte del demandado ante la falta de cumplimiento en su deber de pago de los cánones pactados, según lo aducido en el libelo introductor.

Es así como, la demandante, con el propósito de cumplir con el mandato contenido en el numeral 1 artículo en cita, trajo al proceso, la declaración extrajuicio identificada No. 6418 del 7 de diciembre de 2020; no obstante, el extremo convocado aportó el documento contentivo del contrato de arrendamiento No. 001 suscrito el 7 de diciembre de 2018, instrumento que permite demostrar no solo la existencia del vínculo sino las condiciones que lo rigen.

Concordante con lo anterior, suficiente es examinar el documento adosado para confirmar que las partes del contrato coinciden con quienes convergen a este litigio, amén que, las pretensiones del libelo recaen en el inmueble al que allí se hace referencia.

**3.** Se invocó como causal de terminación del contrato la contemplada en el numeral 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, esto es, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, como quiera que se han presentado pagos tardíos e incompletos.

De acuerdo con lo anterior, el éxito de las pretensiones requiere que en el expediente aparezca probada la existencia de la relación contractual y el incumplimiento de las obligaciones por parte de la arrendataria, frente al primer requisito, está probada, conforme se señaló en líneas precedentes, la existencia del contrato, por lo que el despacho se adentra en analizar si existió o no incumplimiento de las obligaciones por parte de la convocada, afirmación controvertida por la demandada y eje central de la discusión.

**3.1** Para resolver, examinado el material probatorio aquí recaudado, fluye indiscutible que en la cláusula 2ª del contrato se estipuló el precio del arrendamiento, fijando como monto inicial la suma de \$1.250.000, pagaderos por anticipado durante los cinco (5) primeros días de cada mes desde el 7 de diciembre de 2018.

En este punto, logra colegirse de lo afirmado en el líbello introductor, que para el año 2020 el monto del arrendamiento se mantuvo en la suma inicialmente acordada, no a otra conclusión podría arribarse si se toma en consideración que a lo largo de los hechos la actora hace mención al canon en la suma de \$1.250.000.

Refiriéndose al aducido pago incompleto, la demandada presentó al expediente promesa de compraventa suscrita el 19 de noviembre de 2019, donde la aquí demandante actuó como promitente vendedora y Blanca Alicia Dueñas (madre de la demanda) como promitente compradora, documento cuya cláusula octava señala «*Se realiza la entrega del inmueble a la firma de la presente promesa de compraventa, mediante un contrato de arriendo por un valor de novecientos treinta y ocho mil pesos (938.000) mensuales hasta el 19 de enero de 2020*».

Lo anterior significa, que en virtud de este nuevo pacto se modificó el

monto acordado como canon, para establecerlo, a partir del 19 de noviembre de 2019 y hasta el 19 de enero de 2020 en la suma de \$938.000, plazo que, fue ampliado hasta el 20 de febrero de 2020 de acuerdo con el otrosí al contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de enero de 2020 y, nuevamente, hasta el 20 de marzo de 2020 (otrosí al contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de febrero de 2020).

Nada distinto podría desprender, si se toma en consideración que las pretensiones se edifican en el contrato de arrendamiento celebrado con la convocada, lo que implica, que este aun permanece vigente, que la promesa de compraventa se celebró con la señora madre de quien aparecía como arrendataria del inmueble y que la entrega del predio prometido en venta se realizó bajo la convención de un pago de arrendamiento temporal cuyo lapso coincide con aquel establecido para la protocolización del acto de venta.

De otra parte, prescribe el contrato que dentro de las obligaciones imputables a la arrendataria no está incluido el pago de la cuota de administración, no obstante, se encuentra probado que fue la señora Paula Camacho quien sufragó dicho rubro durante los meses de abril, mayo y junio, conforme con los recibos y certificado emitido por la administración de la copropiedad, cada mensualidad a razón de \$150.000.

Adicionalmente, obra en el plenario, actuación adelantada por al Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en relación con la cuenta contrato del predio en mención y en virtud de la cual, ordena el cambio del medidor, prestación que fue cargada a la factura por prestación del servicio, por la suma total de \$156.492,00, rubro que fue sufragado por la arrendataria y que, indiscutiblemente, corresponde al titular del predio.

Bajo este horizonte, conforme con el relato realizado por la arrendataria, respecto de la cual, la actora no se pronunció, para los periodos abril, mayo y junio, el monto consignado a la arrendadora equivale al necesario para completar el valor del canon pactado, dable es colegir el cumplimiento de la obligación a cargo y por ende, la inexistencia de la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento.

**3.2** De otra parte, en criterio de este despacho, tampoco se demostró el alegado incumplimiento respecto de los cánones causados con posterioridad a la presentación de la demanda, porque, con la contestación y posterior a ello, la convocada acreditó el pago completo de las mensualidades a cargo.

Adicionalmente, aunque en efecto se advierte que en algunas oportunidades las consignaciones o transferencias se realizaron de forma extemporánea, no puede pasarse por alto que, la pandemia Covid-19 ha motivado una serie de cambios y situaciones intempestivas que afectan nuestra cotidianidad e impiden llevar a cabo acciones y/o actos que en otras condiciones hubiesen sido catalogados como impostergables.

En este sentido, debe tenerse en cuenta, a raíz del Decreto de Estado de Emergencia dispuesto por el Gobierno Nacional, amén de las medidas territoriales, se vio afectada la libertad de circulación, es así que, medidas como el confinamiento obligatorio, el distanciamiento social obligatorio, el pico y cédula o la restricción de circulación en ciertos lugares o a ciertos grupos etarios, los horarios y formas de atención en entidades públicas y privadas, han generado barreras que impiden la satisfacción o cumplimiento oportuno de diferentes obligaciones.

Nótese, solo desde el 4 de mayo de 2020, comenzó el plan de apertura para algunos sectores de la industria como la manufactura y la construcción con el fin de reducir la crisis económica transcurrida durante la pandemia. Sin embargo, la cuarentena se extendió por dos semanas más, abriendo más sectores de la industria y levantando ciertas restricciones, en todo caso con restricciones de pico y cedula<sup>1</sup>.

Todo lo anterior, para señalar que las breves moras en que incurrió la arrendataria durante ciertos periodos, en opinión del despacho, aparecen justificadas, en consecuencia, no pueden ser catalogadas como un criterio objetivo para la terminación del vínculo contractual.

---

<sup>1</sup> «Lo que no podrá hacer durante el aislamiento obligatorio en Colombia». *El Tiempo*. 23 de marzo de 2020.

4. Ante este panorama, del análisis que hace el juzgado a estos elementos de prueba, sin ir más allá, se concluye que, para cuando se impetró la causa, esto es, el 23 de noviembre de 2020, la demandada no estaba en mora en el pago de la renta, pues a lo sumo había presentado unos días de retardo, el cual, conforme con lo aquí analizado, se advierte justificado.

En esa medida, se impone concluir que no se configura la causal de restitución alegada, por ende, no se prueba el incumplimiento reprochado a la pasiva y siendo ello así, se denegarán las pretensiones y se condenará en costas a la parte demandante a favor de la convocada.

### **DECISIÓN**

Por lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: Negar** las pretensiones formuladas por la demandante. En consecuencia, declarar la terminación del proceso.

**TERCERO: Condenar** en costas a la parte demandante a favor del extremo pasivo. Inclúyase en la liquidación como agencias en derecho el equivalente a 1 SMLMV.

**CUARTO: Archivar** las presentes diligencias.

Notifíquese y Cúmplase,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**

**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE  
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

La providencia anterior es notificada por  
anotación en ESTADO No. 151 de fecha  
28-SEPTIEMBRE-2021

*Jeimy Johana Osorio Durán*  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Ana Maria Sosa**

**Juez Municipal**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgados 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**

**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:

**d08ee40fc3021b94afba474636cbe69a7b96066b01a905b9e5c26ec76a  
8f72c8**

Documento generado en 27/09/2021 11:03:53 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



## **JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno

**Radicación:** 110014189036-2020-01640-00

**Proceso:** Ejecutivo de mínima cuantía

**Demandante:** Edificio Syrah – Propiedad Horizontal

**Demandado:** Banco Davivienda S.A. y Susana Pinzón Santana

**Decisión:** Sentencia

Procede el despacho a decidir de mérito el asunto de referencia,

### **I. ANTECEDENTES**

**1. Edificio Syrah – Propiedad Horizontal** promovió proceso ejecutivo de mínima cuantía contra **Banco Davivienda S.A. y Susana Pinzón Santana** a efectos de obtener el pago de los valores adeudados por concepto cuotas de administración e intereses de mora, al amparo del certificado de deuda traído como base del recaudo.

Como sustento de sus pretensiones, adujo, básicamente, que los demandados adeudan a la copropiedad cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, de acuerdo con el certificado de deuda aportado, junto con los intereses de mora causados respecto de cada rubro.

**2.** El 21 de enero de 2021 se libró la orden de pago deprecada y se ordenó la notificación a los ejecutados, acto que se surtió de conformidad con lo reglado en el artículo 301 del Código General del Proceso (auto adiado 21

de mayo de 2021), siendo el Banco Davivienda S.A. el único que formuló excepciones.

La defensa se edifica, en síntesis, en la legitimación en la causa por pasiva, ello en razón a que la entidad celebró contrato de leasing habitacional en el que figura como locatario Carlos Yesid Rodríguez Roa, quien se comprometió a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad durante la vigencia del contrato.

**3.** Al descorrer el traslado, el extremo ejecutante solicita se desestimen las excepciones formuladas y, en su lugar, se continúe con la ejecución, fincando su posición, en lo esencial, por carecer de fundamentos de hecho y derecho, pues de acuerdo con la ley 675 de 2001, los propietarios del inmueble tienen la obligación de cancelar la expensas ordinarias y extraordinarias, por lo que, pese al contrato suscrito, el deber de pagar recae sobre el titular inscrito.

**4.** En este estado, y como no hay pruebas que practicar, al amparo de lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, es del caso dictar sentencia anticipada.

## **II. CONSIDERACIONES**

**1.** Los presupuestos procesales se encuentran acreditados y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

Como es bien sabido, el proceso coercitivo se edifica sobre la existencia de un título ejecutivo que contenga una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor y que constituya plena prueba contra él, artículo 422 del Código General del Proceso<sup>1</sup>.

En efecto, la finalidad de la acción ejecutiva es la satisfacción coactiva del

---

<sup>1</sup> Artículo 422 del Código General del Proceso.

crédito aún en contra de la voluntad del deudor y a costa de sus bienes, caso para el cual deberá allegarse un instrumento que soporte la reclamación. En este caso, por tratarse del cobro de expensas comunes del edificio o conjunto, de conformidad con lo reglado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el título ejecutivo contentivo de la obligación será el certificado expedido por el administrador.

Para el caso, se adosó como báculo de la acción la certificación expedida por el representante legal de la copropiedad que da cuenta de las expensas de administración a cargo de las demandadas, así; el Banco Davivienda por ser titular del derecho real de dominio respecto del apartamento 904 del Edificio Syrah Propiedad Horizontal y, Susana Pinzón Santana como tenedora del bien, documento que reúne los requisitos del artículo ya citado, constituyendo una obligación clara, expresa y exigible en contra de la convocada.

Frente al punto, baste recordar lo reglado en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, según el cual, los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Mismo precepto que estatuye solidaridad entre propietario y tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Pues bien, establecida la existencia de un título con vocación de prestar mérito ejecutivo, desciende el despacho al análisis de la defensa con miras a determinar si la misma tiene vocación de infirmar las pretensiones ejecutivas.

**2.** Para resolver la excepción propuesta, conviene recordar, la legitimación en la causa significa, respecto del demandante, ser la persona titular del interés jurídico que se debate en el proceso, mientras que, desde la

perspectiva pasiva de la relación jurídico – procesal, supone ser el sujeto llamado a responder a partir del vínculo legal sustancial, por el derecho o interés que es objeto de controversia.

Así, la legitimación observa la pretensión y no a las circunstancias atinentes a la conformación y desarrollo del proceso y, por ende, la ausencia de legitimación ya sea activa o por pasiva conlleva a una sentencia desestimatoria, pues no puede condenarse a un sujeto de derecho que no sea titular de la obligación correlativa; ni tampoco, por quien carece de la titularidad de la pretensión demandada.

Así lo ha reconocido la doctrina al enfatizar que *«[e]n lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda»*<sup>2</sup>.

**2.1** De cara a lo anterior, en el caso de marras, está demostrado que el Banco Davivienda S.A. figura como titular inscrito<sup>3</sup> respecto del derecho principal de dominio del bien privado apartamento 904 del Edificio Syrah Propiedad Horizontal, por tanto, se insiste, de conformidad con la ley<sup>4</sup>, le es atribuible la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes causadas por la administración de la copropiedad.

Ahora, si bien la entidad aduce haber celebrado contrato de leasing habitacional No. 06000007500453438 con Carlos Yesid Rodríguez Roa en calidad de locatario, quien, al parecer, se comprometió a pagar tales

---

<sup>2</sup> Devis Echandía, *Compendio de Derecho Procesal– Teoría General del Proceso*, Tomo I, Décimo Tercera Edición, Biblioteca Jurídica DIKE, Bogotá-Colombia, 1993.

<sup>3</sup> Anotación No. 005 del 03 de agosto de 2017, del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20785145

<sup>4</sup> Artículo 29 Ley 675 de 2001

expensas durante la vigencia del contrato, lo cierto es que, tal documento no fue allegado al proceso y, así hubiese sido aportado, en nada altera la situación jurídica del proceso y por ende no resulta idóneo para sustentar la excepción formulada.

En este sentido, se insiste, es la ley la que determina quién o quiénes son obligados o sujeto pasivo de acreencias de este tipo y, por ende, legitimados en causa por pasiva para responder en la acción de cobro; además, ha de observarse, el aducido contrato en nada altera la situación sustancial pues lo allí acordado no resulta vinculante para la copropiedad ejecutante.

**2.2** Atañadero a la deudora Susana Pinzón Santana, baste recalcar que fue vinculada al juicio en condición de tenedora del predio, por tanto, obligada al pago, aspecto que de manera alguna fue discutido y/o redargüido por la citada.

**3.** Bajo estos derroteros, se dará continuidad a la ejecución.

## **DECISIÓN**

Por lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: Declarar** no probada la excepción de mérito formulada por Banco Davivienda S.A.

**SEGUNDO:** Seguir adelante con la ejecución contra Banco Davivienda S.A. y Susana Pinzón Santana, tal como se dispuso en el mandamiento de pago.

**TERCERO:** Ordenar la liquidación del crédito teniendo en cuenta lo previsto

en el artículo 446 de la obra procesal.

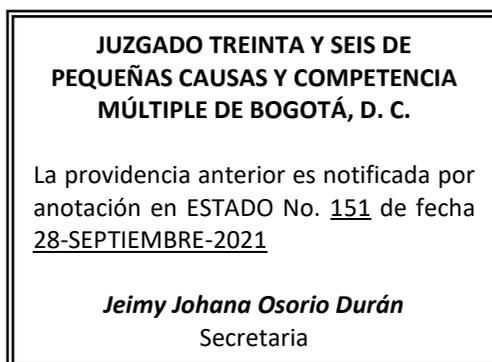
**CUARTO:** Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

**QUINTO:** Condenar en costas a la demandada Banco Davivienda, a favor de la ejecutante. Señálese como agencias en derecho \$400.000,00.

Notifíquese y Cúmplase,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**



**Ana Maria Sosa**

**Juez Municipal**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgados 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**

**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:

**287ffd1edf95bdb1c3004116b4d8d47d5a80e9591d92bcac0e31aef415fac**

**16c**

Documento generado en 27/09/2021 01:00:58 p. m.

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno

**Radicación:** 110014189036-2020-01012-00

**Proceso:** Ejecutivo para la efectividad de la garantía real de mínima cuantía

**Demandante:** Fondo Nacional del Ahorro – Carlos Lleras Restrepo -

**Demandado:** José de Jesús Niño Fajardo

**Decisión:** Sentencia

Procede el despacho a decidir de mérito el asunto de referencia,

**I. ANTECEDENTES**

**1. Fondo Nacional del Ahorro – Carlos Lleras Restrepo** - promovió proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real de mínima cuantía contra **José de Jesús Niño Fajardo** a efectos de obtener el pago de los valores adeudados por concepto cuotas de capital, intereses de plazo y de mora, al amparo de la escritura pública traída como base del recaudo.

Como sustento de sus pretensiones, adujo, básicamente, que el demandado recibió a título de mutuo comercial con intereses, la cantidad UVR equivalentes para la fecha de otorgamiento a \$30.132.340,00 y celebró contrato de mutuo civil garantizado con hipoteca según consta en escritura pública No. 03935 del 14 de octubre de 1999, de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, D.C.

De acuerdo con lo pactado, la obligación debía ser atendida en el plazo de quince (15) años, mediante ciento ochenta (180) cuotas mensuales

sucesivas mes vencido, siendo pagadera la primera de ellas a los 60 días de la fecha de desembolso, el cual fue realizado el 3 de febrero de 2000, incurriendo en mora desde la cuota causada el día 16 de octubre de 2016 hasta febrero de 2017 y, aclara, realizó pagos parciales que ya fueron aplicados.

2. El 23 de noviembre de 2020 se libró la orden de pago deprecada y se ordenó la notificación al ejecutado, acto que se surtió de conformidad con lo reglado en el inciso 3º del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 (auto adiado 30 de junio de 2021), quien formuló excepciones, en oportunidad.

La defensa se edifica, en síntesis, en el pago total de la obligación, de acuerdo con las consignaciones realizadas y que aporta al juicio.

3. Al descorrer el traslado, el extremo ejecutante solicita se desestimen las excepciones formuladas y, en su lugar, se continúe con la ejecución, fincando su posición, en lo esencial, en el incumplimiento del demandado, ya que, los pagos realizados fueron destinados a cubrir cuotas del crédito anteriores que se encontraban en mora.

4. En este estado, y como no hay pruebas que practicar, al amparo de lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, es del caso dictar sentencia anticipada.

## **II. CONSIDERACIONES**

1. Los presupuestos procesales se encuentran acreditados y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

En este punto, incumbe recordar 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<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículo 422 del Código General del Proceso, antes artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

**2.** Acorde con ello, debe decirse que la entidad demandante cumplió, en principio con la carga probatoria de la acreencia demandada mediante la presentación de la escritura pública No. 03935 del 14 de octubre de 1999 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C., instrumento cuyo contenido permite evidenciar la existencia de una obligación con las características exigidas en el citado artículo 422 del Código General del Proceso, abriendo paso al cobro deprecado.

Se aduce en la demanda que el deudor incurrió en mora, a partir de octubre de 2016 hasta febrero de 2017, por lo que se pretende el pago de cinco (5) cuotas vencidas, intereses corrientes y los moratorios generados.

Por su parte, el extremo pasivo, plantea como defensa el pago de la obligación reclamada. Al respecto, incumbe resaltar, si bien es este uno de los principales modos de extinguir las obligaciones<sup>2</sup>, e implica la prestación de lo que se debe<sup>3</sup>, en este caso, como la prestación es de carácter dinerario, es decir, lo debido es dinero, sólo acreditando la entrega de la cantidad monetaria debida, podrá colegirse satisfecho el compromiso y de contera liberado de la obligación.

Recuérdese, también, el pago debe hacerlo el deudor o un tercero en la forma convenida, al acreedor o a quien este designe para recibirlo, en el lugar acordado y respetando los plazos o condiciones pactadas y/o dispuestas por ley; por tanto, al ser alegado por vía de excepción, la carga de la prueba corresponde indefectiblemente a quien lo invoca (artículo 167 del Código General del Proceso y 1657 del Código Civil).

**3.** Pues bien, examinado el acervo probatorio aquí recabado, no cabe duda que el ejecutado realizó las siguientes transacciones bancarias así: (i) recibo de pago No. 2016102411001530 del 8 de noviembre de 2016 por valor de \$600.000, (ii) recibo de pago No. 2016111811001512 del 9 de diciembre de 2016 por valor de \$600.000, (iii) recibo de pago No. 2016122211001492 del 16 de enero de 2017 por valor de \$600.000, (iv)

---

<sup>2</sup> Artículo 1625 del Código Civil

<sup>3</sup> Artículo 1626 *ibídem*

recibo de pago No. 2017011911001477 del 10 de febrero de 2017 por valor de \$600.000 y mediante derecho de petición radicado el 9 de junio de 2021, solicitó el último pago correspondiente a corte febrero de 2017<sup>4</sup>.

Aunque tales operaciones fueron realizadas con anterioridad a la iniciación de la ejecución, lo cierto del caso es que no se ajustan a la excepción formulada pues basta verificar cada uno de ellos para comprobar que el valor cancelado no alcanza a satisfacer la obligación en mora.

Nótese, como el recibo correspondiente al pago realizado en noviembre de 2016 señala informa que, para ese momento existían 5 cuotas en mora y un saldo de deuda por \$4.688.547,16, siendo el monto mínimo por pagar \$3.274.214,00 del cual apenas se realizó un abono por \$600.000, rubro que no se ajusta siquiera al monto mínimo a pagar en esa data.

En igual sentido aparecen los recibos posteriores, particularmente, el correspondiente al pago realizado en febrero de 2017, fecha para la cual aparecen las mismas 5 cuotas en mora, un saldo total de deuda por \$3.123.059,94 y un monto mínimo a pagar de \$3.386.383,00, respecto del cual abono \$600.000,00, permaneciendo así, pese a los rubros cancelados, un saldo en mora que motiva la actual ejecución.

Bajo este horizonte, fluye indiscutible que los valores reportados no son suficiente para acreditar el pago total, pues, iterase, este solo podría entenderse cumplido, si los montos consignados fuesen iguales a aquellos señalados como valor del saldo a pagar, situación que no se compadece con la realidad expuesta en el presente caso.

Recuérdese, en todo caso, que el pago debe ser imputado en la forma prevista en el artículo 1653 y 1655 del Código Civil, es decir primero a intereses y luego a capital, comenzando desde la cuota más antigua hasta la actual, pero, como en el *sub lite* no se cumplió con la totalidad de las cuotas pactadas, dable es la ejecución respecto de los saldos pendientes.

---

<sup>4</sup> Anexo 26.

4. Corolario, el deudor no logró demostrar en el juicio las razones de su alegato, por lo que, la defensa planteada no puede prosperar.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: Declarar** no probada la excepción de mérito formulada por José de Jesús Niño Fajardo.

**SEGUNDO:** Seguir adelante con la ejecución contra José de Jesús Niño Fajardo, tal como se dispuso en el mandamiento de pago.

**TERCERO:** Ordenar la liquidación del crédito teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 446 de la obra procesal.

**CUARTO:** Decretar la venta en pública subasta del inmueble aquí trabado, para que con su producto se cancele al ejecutante el crédito y las costas cobradas.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Señálese como agencias en derecho \$230.000,00.

Notifíquese y Cúmplase,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**

**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE  
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

La providencia anterior es notificada por  
anotación en ESTADO No. 151 de fecha  
28-SEPTIEMBRE-2021

***Jeimy Johana Osorio Durán***  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Ana Maria Sosa**

**Juez Municipal**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgados 36 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**

**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:

**5ba4dd82fc252b470df026325172d2bd211a424218253727d148a6365a  
77c58d**

Documento generado en 27/09/2021 04:11:28 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**