

## JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D. C., trece (13) de mayo de dos mil veinte (2020)

Radicación: 11001-40-03-057-2019-00846-00

Proceso: Ejecutivo de María Consuelo Escandón, Héctor José Rozo Herrera y Jessica Vanesa Rozo Escandón contra Shagen Ingeniería Ltda., Eduardo Nates Morón, Sara Morón de Nates y Regulo Hernando Nates Nates

Se procede a dar aplicación al Art. 278 del C.G. del P., dado que las pruebas documentales obrantes en el expediente son suficientes para dirimir esta controversia.

Los aquí demandantes teniendo como título de ejecución contrato de arrendamiento celebrado el 24 de julio de 2014, con los demandados sobre el inmueble ubicado en la carrera 27 C N. 72-76 /86 de esta ciudad, presentan demanda ejecutiva a efectos que libre orden compulsiva de pago en relación con los cánones de arredramiento causados desde el 24 de julio de 2019, así como el pago de la cláusula penal dado el incumplimiento del contrato.

Con auto de fecha siete (7) de octubre de dos mil diecinueve (2019), se libró mandamiento de pago a favor de los ejecutantes y en contra de los ejecutados por la suma de \$29.327.846.00 por concepto del canon de arrendamiento comprendido entre el 24 de julio de 2019 al 23 de enero de 2020, más la suma de \$34.881.846., como cláusula penal convenida en el contrato de arrendamiento.

Esta providencia fue corregida en auto del 17 de octubre del mismo año, incluyendo además en la orden de pago los cánones de arrendamiento que se causen en lo sucesivo hasta el día que se produzca el pago o se haga entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Con vista al expediente se tiene que los ejecutados fueron notificados personalmente del auto de apremio; los señores Sara Morón de Nates y Regulo Hernando Nates Nates en uso de su derecho de defensa frente a la acción presentada interpusieron excepciones previas conforme lo reglado en el artículo 442 núm. 3 del C.G. del P., que fueron resueltas en providencia del 14 de enero hogaño.

Estos ejecutados junto con la Sociedad Shagen Ingeniería Ltda., presentaron las excepciones de mérito que denominaron (i) falta de claridad e inexigibilidad del título ejecutivo; (ii) cobro de lo no debido; (iii) mala fe de los demandantes, adicionado la sociedad ejecutada una última excepción de mérito, (iv) consentimiento mutuo en el cambio de las condiciones contractuales.

## CONSIDERACIONES

Ninguna discusión en este momento soporta el documento allegado como título de ejecución, pues como se tuvo la oportunidad de estudiar en la providencia de fecha 14 de enero del corriente año<sup>1</sup>, el contrato de arrendamiento celebrado el 24 de julio de 2014 por María Consuelo Escandón, Héctor José Rozo Herrera y Jessica Vanesa Rozo Escandón como arrendadores; Shagen Ingeniería Ltda., como arrendataria, Eduardo Nates Morón, Sara Morón de Nates, Regulo Hernando Nates Nates como deudores solidarios de aquella, contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, proviene de los deudores y constituye plena prueba contra los mismos.

Por manera que no resulta procedente que los ejecutados vuelvan sobre un punto ya superado, presentando como excepción de mérito en idénticos términos y rotulada del mismo modo, los argumentos en que soportaron el recurso de reposición haciendo referencia a la “*falta de claridad e inexigibilidad del título ejecutivo*”, que de igual forma no podría ser materia de estudio en este estado procesal ya que estos cuestionamientos deben ser formulados a través del recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, por expreso mandato del artículo 430 del C.G. del P., como fue observado por los ejecutados.

Ahora bien, como la obligación demanda en pago corresponde a la renta causada sobre el inmueble objeto del pacto locacional del periodo que va del 24 de julio de 2019 al 23 de enero del corriente año, que como se estableció en la providencia que revisó la viabilidad del título ejecutivo es actualmente exigible para con los ejecutados, debe entrarse a analizar las restantes excepciones de mérito a efectos de determinar si las mismas logran enervar total o parcialmente el pago pretendido.

La excepción de cobro de lo no debido la hacen consistir básicamente en que no adeudan ninguna suma de dinero por concepto de cánones de

---

<sup>1</sup> Providencia en la que se resolvió el recurso de reposición interpuesto contra el auto mandamiento de pago.

arrendamiento, por cuanto estos han sido cancelados a través de transferencias bancarias, como lo es a la cuenta de ahorros Bancomeva de la que es titular la ejecutante María Escandón Ramos donde se consignó la suma de \$5.554.000 el 10 de octubre de 2019.

En replica a este medio de defensa la ejecutante señaló que dado las prórrogas que operaron en el contrato de arrendamiento y los incrementos anuales efectuados, para el periodo demandado en pago el canon de arrendamiento del respectivo periodo equivalía a la suma total de \$34.881.846, haciendo la parte ejecutada abonos a la obligación a así:

\$5.554.000 el 4 de septiembre de 2019

\$5.087.023 el 26 de septiembre de 2019

\$ 446.981 el 27 de septiembre de 2019

\$5.554.000 el 10 de octubre de 2019

Esta manifestación constituye una verdadera confesión en los términos del artículo 193 del C.G del P., sin embargo hay que tenerse en cuenta que aquí no se puede hablar de cobro de lo no debido, en razón a que cuando se presentó la demanda (23 de septiembre de 2019), el saldo insoluto de la renta correspondiente al periodo pactado del 24 de julio de 2019 al 23 de enero de 2020 era la suma por la que en efecto se libró el mandamiento de pago, la que se reitera, era exigible dada la forma en que se pactó el pago de la renta, esto es, de manera anticipada semestralmente dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada periodo, previa radicación de la cuenta de cobro (clausula cuarta del contrato).

De forma tal, que las sumas que los ejecutados cancelaron a efectos de pagar ese periodo de renta con posterioridad al 23 de septiembre de 2019 debe tenerse como abonos a la obligación e imputarse a la misma en el momento en que se verifique la respectiva liquidación de crédito, en razón a que la totalidad de estos abonos (\$11.088.004.00) no alcanzan a cubrir el monto total del saldo demandado en pago (\$29.327.846.00) y no se ha acreditado abonos diferentes a los ya relacionados.

Las otras dos excepciones presentadas por los ejecutados que denominaron *mala fe de los demandantes* y *consentimiento mutuo en el cambio de las condiciones contractuales* se analizaran conjuntamente, en razón a que se sirven del mismo fundamento factico y a pesar de lo confuso de su planteamiento se establece que las partes modificaron de manera *tacita* y

*expresamente* (sic) las condiciones contractuales establecidas en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento referente al precio y la forma de pago, como quiera que en el documento se estableció el valor semestral de la renta y a su vez se señala que en caso de mora o retardo mensual del contrato y frente al reajuste del canon, la cláusula séptima se dispuso que lo sería cada 12 meses haciendo alusión en el mismo texto de la cláusula que igualmente “(...) *reajuste de este contrato se hará cada doce (12) meses, en sus prorrogas tacitas o expresas o de renovación de forma automática, el precio mensual de arredramiento se reajustará ..... (...)*”, los arrendadores presentaban cuentas de cobro primero trimestrales y después mensuales, previo a que las partes convinieran cambiar la forma de pago de los cánones de arrendamiento y los deudores realizaban los pagos conforme a las nuevas condiciones, al punto que los arrendadores al presentar las cuentas de cobro a los arrendatarios aceptaban y firmaban los comprobantes de egresos y aceptaban las transferencias bancarias que se les hacían. Los ejecutantes a sabiendas que verbalmente y por escrito tenían conocimiento que los pagos serían cancelados conforme se radicaban las cuentas de cobro, ahora pretenden hacer valer el contrato de arredramiento como “*título valor*” (sic) cuando según las cuentas de cobro se hacían en forma trimestral y mensual. Los arrendadores enviaban cartas incrementado el canon de arrendamiento en forma mensual.

Partiendo del concepto claro que las excepciones de mérito en los procesos ejecutivos tienen como finalidad ante la certeza del derecho de acreencia en cabeza de los ejecutantes, enervar total o parcialmente esta reclamación coercitiva, ya porque existiendo se dio alguna de las formas legales para extinguirla (art. 1625 del Código Civil) o porque aun siendo exigibles un evento de caso fortuito o fuerza mayor le impidió al deudor la satisfacción de la obligación (art. 1604 *ibídem*), es claro que aquí las excepciones que se estudian no tienen esa connotación.

En efecto, aquí como ya se ha venido señalado en esta providencia y en el auto que resolvió el recurso de reposición contra el mandamiento de pago, esta acción ejecutiva tiene su génesis en la obligación pecuniaria de los arrendatarios y sus fiadores, de cancelar la renta pactada como contraprestación por el uso y goce del inmueble, de manera tal que ante esta reclamación de pago, que se reitera esta ya por establecido, era exigible al momento de presentarse la acción ejecutiva, no le queda otra alternativa que acreditar la extinción de la misma a través de uno de los medios legales para ello o la ocurrencia del caso fortuito o fuerza mayor que le impidió su

realización en los términos pactados, ninguna de estas prerrogativas fueron alegadas y menos probadas por los aquí deudores.

Si estas excepciones fueran de recibo, igualmente se arribaría a la conclusión ya destacada en el sentido que no tiene el potencial para aniquilar la obligación a cargo de los ejecutados, los arrendadores en cumplimiento de lo estipulado en el contrato de arrendamiento presentaron previamente a los arrendatarios cuenta de cobro de la renta correspondiente al semestre del 24 de julio de 2019 al 23 enero de 2020, para que se procediera a su pago, los ejecutados no acreditaron que verificaron el pago en los términos pactados, tampoco existe prueba alguna que dada la modificación que señalan se dio en las condiciones de pago de la renta, rehusaron la cuenta de cobro que se les estaba haciendo en los términos del pacto y no la hay, por cuanto la misma documental allegada da cuenta que solo el 26 de febrero de 2018 se reunieron las partes para acordar la forma del pago del canon del periodo compendio entre el 24 de enero de 2018 al 24 (sic) de julio de 2018, que se haría en dos pagos y del periodo del 24 de julio de 2018 al 24 (sic) de enero de 2019 que lo sería en cuatro pagos, tal y como se desprende de la comunicación remitida a los arrendadores por la sociedad arrendataria (folio 287), sin embargo estos semestres no están en discusión y tampoco están comprendidos entre los que se ejecutan a través de esta acción. Aquí no hay prueba alguna que determine que la renta del semestre demandado en pago se concertó en términos diferentes a los que recoge el contrato de arredramiento, renta que a la presente fecha no ha sido saldada en su totalidad como ya quedo visto, pues solo se hicieron unos abonos hasta el mes de octubre de 2019, quedando aun un saldo insoluto que implica el incumpliendo del contrato de arrendamiento.

Finalmente, también se advierte el fracaso de la excepción genérica, habida cuenta que no es posible reconocer *ex officio* aquella, por ser verdad averiguada que dentro de los procesos de ejecución le está vedado al juzgador proceder en tal sentido dada la naturaleza y especialidad de dichos procedimientos, conforme la cual recae en el ejecutado toda la responsabilidad de demostrar los hechos que puedan trastocar la existencia, validez, o exigibilidad de la obligación materia de recaudo, teniendo en cuenta que al librar la orden de pago se parte de la presunción de mérito ejecutivo del título mismo, como lo señalara el Tribunal Superior de Bogotá, «*en los procesos ejecutivos el fallador solamente se encuentra en posibilidad de pronunciarse exclusivamente frente a las excepciones que la parte pasiva le proponga, sin que le sea permitido en forma oficiosa, declarar excepción que no le haya sido alegada..*». (Sala Civil, 9 de febrero de 1994).

Como conclusión, surge de lo consignado en renglones atrás que la defensa planteada por los ejecutados con miras a enervar la obligación adquirida con los ejecutantes no cumplió su cometido y por tanto al no acreditarse el pago de la obligación en la forma ordenada, no queda otro camino que dictar sentencia ordenado seguir adelante con la ejecución (numeral 4, artículo 443 del C.G.P), eso sí teniendo en cuenta al momento de efectuar la liquidación del crédito los abonos realizados con posterioridad a la presentación de la demanda y condenando en costas a los demandados.

#### **4. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar no probada las excepciones de mérito propuesta por la parte ejecutada.

**SEGUNDO:** Ordenar seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago.

**TERCERO:** Decretar la venta en pública subasta de los bienes embargados y secuestrados, o de los que posteriormente se afectares con dichas medidas cautelares, para que con su producto se pague el valor del crédito y las costas.

**CUARTO:** Liquidar el crédito como lo dispone el artículo 446 del C.G.P., imputando a la misma los abonos efectuados directamente a los ejecutantes con posterioridad a la presentación de la demanda, por la suma total de (\$11.088.004.00).

**QUINTO:** Condenar a los ejecutados al pago de las costas causadas con la tramitación de este proceso. Líquidense las mismas incluyendo como agencias en derecho la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$800.000.00).

**SEXTO:** Ordenar el envío del presente proceso a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de Bogotá, encargada de efectuar la distribución de procesos a los Jueces Civiles de

Ejecución, previa la conversión de los títulos judiciales que obren para el presente asunto. Ofíciase. (Acuerdos PCSJA17-10678 de 2017 PCSJA18-11032 del 27 de junio de 2018 del Consejo Superior de la Judicatura). Ofíciase, colocando igualmente a disposición de esa oficina los títulos judiciales que obren para este proceso.

**NOTIFÍQUESE,**



**MARLENNE ARANDA CASTILLO**  
**JUEZ**

JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

El auto anterior se notificó por estado electrónico: No. E- 1

de hoy 14 de mayo de 2020

La Secretaria

