

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
 Bogotá D. C. doce (12) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO A CONTINUACIÓN DE RESTITUCIÓN
REFERENCIA: SENTENCIA ANTICIPADA
RADICADO: 11001-40-030-02-2017-01056-00
DEMANDANTE: CLARA INÉS SIERRA NIETO
DEMANDADA: LUZ MARINA OLMOS DE MOLANO

Vencido el término dado a las partes para que presentaran sus respectivos alegatos de conclusión, procede el despacho a proferir la decisión de fondo conforme lo establece el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, para lo cual tendrá en cuenta los siguientes:

I. ANTECEDENTES

- Mediante providencia de fecha 18 de julio de 2018 este despacho judicial profirió sentencia de restitución de inmueble arrendado y en consecuencia declaró legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **CLARA INÉS SIERRA NIETO** como arrendadora y **BLANCA FLOR NIEVES DE RUIZ, MARCO ANTONIO RUIZ CASCANTE, MANUEL HELIODORO RUIZ CASCANTE y LUZ MARINA OLMOS MOLANO** como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 20 No. 23-35 pisos 1 y 2.

- Asimismo, ordenó a los demandados restituir a la demandante el inmueble arrendado, acto que cumplieron los mismos de conformidad con el escrito radicado el 27 de febrero de 2019, en virtud del cual se decretó la terminación del asunto.

- Posteriormente la demandante **CLARA INÉS SIERRA NIETO** por intermedio de apoderado judicial, solicitó librar mandamiento de pago a continuación dentro del mismo expediente contra los mismos demandados de la restitución, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas y demás sumas derivadas del contrato de arrendamiento.

- El despacho libró el mandamiento de pago deprecado, no obstante, mediante auto proferido en audiencia de fecha 18 de febrero de 2020 (fl. 172-174 C.6. -Incidente) se decretó la nulidad de todo lo actuado a partir del día 19 de julio de 2018, fecha de la notificación por estado de la sentencia proferida dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado.

- Una vez se rehízo la actuación, la demandante presentó nuevamente la solicitud de ejecución, esta vez únicamente en contra de la demandada **LUZ MARINA OLMOS DE MOLANO**.

1.1. Hechos de la solicitud de ejecución:

- Señaló la parte demandante que, desde el inicio del contrato de arrendamiento, los arrendatarios efectuaron abonos parciales a los cánones de arrendamiento, según liquidación que adjuntó a la solicitud de ejecución.

- Indicó que desde el inicio de la relación contractual esto es desde el 1 de febrero de 2006 hasta la fecha de restitución del inmueble arrendado el 1 de diciembre de 2018, una vez aplicados los incrementos pactados, la suma total del negocio ascendió a **\$575'191.374 M/Cte.**

- Informó que durante la vigencia del contrato y hasta la fecha efectuaron abonos por la suma de **\$298'200.000 M/Cte**, quedando un saldo por pagar de **\$276'991.374 M/Cte**, parte del cual señaló se ejecuta en el **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO**, para lo cual allegó la siguiente tabla:

TOTAL CANONES 154 MESES CON INCREMENTOS PACTADOS	\$ 575.191.374,00
TOTAL ABONOS EFECTUADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO	\$ 298.200.000,00
SALDO POR PAGAR	\$ 276.991.374,00

VALOR EJECUTADO EN EL JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO	\$ 183.118.228,00
VALOR POR COBRAR JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL	\$ 93.873.146,00
TOTAL DEUDA	\$ 276.991.374,00

- Adujo que los abonos efectuados por los demandados se aplicaron a cánones atrasados, primeramente, al tratarse de un contrato de arrendamiento comercial conforme la normatividad y la costumbre mercantil.

- A continuación, se refirió a cada uno de los cánones y demás conceptos adeudados por los demandados en atención al contrato de arrendamiento celebrado, los cuales se describen en el acápite de pretensiones.

1.2. Pretensiones:

Solicitó la parte demandante librar mandamiento de pago en su favor y en contra de la señora **LUZ MARINA OLMOS DE MOLANO**:

1.2.1. Por la suma de **\$ 93'873.146 M/Cte**, por concepto del capital insoluto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio de 2014 (saldo) a marzo de 2016.

1.2.2. Por la suma de **\$8'467.875 M/Cte**, por concepto de las costas decretadas y aprobadas.

1.2.3. Por la suma de **\$12'553.714 M/Cte**, por concepto de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento equivalente a dos cánones de arrendamiento.

1.2.4. Se condene a la demandada al pago de las costas y demás gastos que se causen con ocasión del presente proceso.

1.3. Trámite del asunto y contradictorio

- Por auto del 13 de agosto de 2021 (Num. 002, C.7, expediente digital) se libró mandamiento de pago así:

1. Por la suma de **\$ 93'873.146 M/Cte**, por concepto del capital insoluto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses

de julio de 2014 (saldo) a marzo de 2016, como se discriminan a continuación:

NO.	MES	VALOR
1	Jul-2014	\$ 1.184.374,00
2	Ago-2014	\$ 4.287.177,00
3	Sep-2014	\$ 4.287.177,00
4	Oct-2014	\$ 4.287.177,00
5	Nov-2014	\$ 4.287.177,00
6	Dic-2014	\$ 4.287.177,00
7	Ene-2015	\$ 4.287.177,00
8	Feb-2015	\$ 4.715.895,00
9	Mar-2015	\$ 4.715.895,00
10	Abr-2015	\$ 4.715.895,00
11	May-2015	\$ 4.715.895,00
12	Jun-2015	\$ 4.715.895,00
13	Jul-2015	\$ 4.715.895,00
14	Ago-2015	\$ 4.715.895,00
15	Sep-2015	\$ 4.715.895,00
16	Oct-2015	\$ 4.715.895,00
17	Nov-2015	\$ 4.715.895,00
18	Dic-2015	\$ 4.715.895,00
19	Ene-2016	\$ 4.715.895,00
20	Feb-2016	\$ 5.187.485,00
21	Mar-2016	\$ 5.187.485,00
TOTAL		\$ 93.873.146,00

2. Por la suma de **\$10'374.970 M/Cte**, por concepto de la cláusula penal contenida en el contrato base de las pretensiones.

3. Por la suma de **\$8'467.875 M/Cte**, por concepto de las costas a las que fue condenada la demandada en la sentencia proferida el 18 de julio de 2018 y aprobadas por auto del 9 de abril de 2021.

Sobre costas se dispuso resolver oportunamente.

Finalmente se ordenó la notificación de la parte demandada conforme los Arts. 291 y s.s del C.G.P., o conforme el Art. 8 del Decreto 806 de 2020.

- Por auto del 9 de septiembre de 2021 (Num. 008, C.7, expediente digital) y en atención a la solicitud formulada por el apoderado de la demandada mediante escrito del 17 de agosto de 2021 (Num. 004, C.7, expediente digital) se ordenó notificar por secretaría a la parte demandada bajo los apremios del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, actuación realizada el 12 de octubre de 2021 (Num. 010, C.7, expediente digital).

- El apoderado de la demandada (dentro del término legal previsto para el efecto) allegó el 22 de octubre de 2021 (Num. 011, C.7, expediente digital) escrito mediante el cual propuso las siguientes excepciones:

1. **PRESCRIPCIÓN:** Adujo que los cánones y saldos demandados se encuentran prescritos, atendiendo su fecha de exigibilidad y la fecha de presentación de la demanda, pues han transcurrido más de cinco (5) años, por lo cual señaló que no son demandables ejecutivamente. Igualmente adujo que la cláusula penal por ser accesoria tiene la misma suerte que la "supuesta" obligación principal y que los términos no se han interrumpido en tanto, la pasiva ha desconocido cualquier deuda desde el principio.

2. **COBRO DE LO NO DEBIDO:** Señaló que los canones ejecutados son el invento "acomodado" y sin sustento real y factico de la actora. Indicó que

las partes asumieron conductas "transaccionales" que modificaron el clausulado del contrato, en especial el valor del canon mensual, que fue oportunamente pagado e incluso generó un paz y salvo el cual aparece en expediente, por lo cual, adujo que no pueden reclamarse saldos por los mismos conceptos entre las partes. En consonancia, se refirió a lo regulado por el art. 1618 C.C., a fin de fundamentar que la circunstancia regulada en la norma está demostrada con las pruebas que obran en el expediente.

3. **FRAUDE PROCESAL, DOLO y MALA FÉ:** Reiteró que la parte actora valiéndose de maniobras demanda unas pretensiones que no son ciertas y que a pesar de que con sus modificaciones en la nueva demanda, reconocen sus errores, persisten en seguir engañando a las autoridades judiciales. Destacó que en la restitución la causal se basó en la "mora en el pago", sin embargo, se arrimaron los recibos del pago de los cánones informados como "mora" y nunca se le informó al Juzgado, sobre esos pagos, conductas que adujo pueden ser de tipo penal.

4. **PAGO:** Indicó que las sumas ejecutadas fueron pagadas y recibidas por la actora a través de sus dependientes, según recibos que obran en el expediente, por lo cual adujo no puede existir ahora un recobro. Señaló que existe una presunción legal establecida en el art. 1618 del C.C., según la cual probado el pago de los tres (3) últimos cánones, se presume el pago de todas las cuotas o cánones del histórico hacia atrás y en el expediente está demostrado el pago de los meses de marzo, abril y mayo de 2018, por lo cual sin vacilación están pagos.

5. **TRANSACCIÓN, CONCILIACIÓN y DEMÁS EXCEPCIONES QUE SE CONFIGUREN:** Indicó que en la ejecución del contrato, hubo acuerdos entre las partes, para sostener el canon de arrendamiento, en el valor standard de DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000.00) MCTE, los cuales adujo aparecen pagos ininterrumpidamente hasta el año 2018, según recibos anexos y que la actora no ha desconocido, y tampoco explicó o se pronunció. Señaló que existieron pactos alternos, para compensar aumentos y reajustes, por ello aparece unos pagos adicionales aceptados por ambas partes, cuyo monto inicial fue de \$500.000 M/CTE los años 2009 al 2012 y luego subieron a \$1'000.000 M/CTE según recibos y pacto privado, que género un paz y salvo en mayo de 2016, y ahora se demandan ejecutivamente, los mismos períodos mensuales. Indicó que hay una conducta "dolosa" de la actora, en ocultar y guardar silencio tendencioso, frente a los pagos y abonos "negociados" que ahora, quiere "recobrar", desconociendo, las negociaciones que sostuvo con los inquilinos principales. Finalmente señaló que se podrían proponer otros medios de defensa y varias excepciones, no obstante, indicó que deja los mismos a criterio del Juzgado, a medida que se vayan configurando y convalidando, para que se declaren en sentencia que ponga fin al proceso, junto a las condenas inherentes y compulsas de copias, para la investigación criminal, a que haya lugar.

- Por auto del 22 de noviembre de 2021 (Num. 015, C.7, expediente digital) se corrió traslado al ejecutante de las excepciones de mérito propuestas por la demandada **LUZ MARINA OLMOS DE MOLANO** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 443 del C.G.P.

- En el término de traslado de las excepciones propuestas, la parte demandante recorrió el mismo y solicitó declarar no probadas las mismas, con fundamento en los argumentos que se sintetizan a continuación:

1. **PRESCRIPCIÓN:** Indicó que dicho fenómeno no ocurrió en tanto la demandada ha realizado pagos del canon de arrendamiento, inclusive hasta el mes de agosto de 2018, mediante abono por la suma de \$2.000.000 M/CTE el 4 de agosto de 2018, conforme la relación de pagos adjunta a la demanda y la expedición de los recibos por concepto de pago de arrendamientos. Destacó que la demanda de restitución fue promovida desde el año 2017, fecha para la cual se estaba en mora por los arrendamientos desde el mes de noviembre de 2013, luego, no habían transcurrido los cinco años para que se estructurara el fenómeno legal de la prescripción y se efectuaron pagos con posterioridad a la presentación de la demanda hasta el 04 de agosto de 2018. Aclaró que las pretensiones de la demanda ejecutiva corresponden a los saldos dejados de pagar mensualmente por la demandada y que corresponden estrictamente al incremento anual que fue acordado dentro del contrato equivalente al 10% al finalizar cada periodo anual y prorrogarse su vencimiento. Indicó que la demandada se limitó a pagar sumas inferiores a las pactadas en el contrato por los primeros meses y por los subsiguientes meses pago la suma de \$2.000.000 M/CTE que fueron pactados al inicio de este, desconociendo la cláusula referida al incremento anual y en abierta violación a la regla del artículo 1602 del C.C.

2. **COBRO DE LO NO DEBIDO:** Insistió que lo que se pretende en el proceso ejecutivo, es el cobro de los saldos correspondientes al canon mensual pactado que dejó de pagar mensualmente la demandada ya que el canon mensual de arrendamiento pactado dentro del contrato fue la suma de \$2.000.000 con un incremento anual del 10%. Reiteró que la demandada violando el contrato y la regla establecida en el artículo 1602 del C.C. pagó inicialmente sumas inferiores a las pactadas conforme la relación adjunta a la demanda ejecutiva efectuando pagos de \$1.000.000, \$1.350.000, \$1.600.000, \$1.400.000, \$1.750.000, etc conforme los recibos aportados con la demanda de restitución. Destacó que la relación adjunta a la demanda ejecutiva detalla los pagos por arrendamientos realizados por la demandada y detalla los saldos dejados de pagar por cada mes y sus incrementos anuales equivalentes al 10% a partir del segundo año del contrato, es decir a partir del 01 de febrero de 2007, si se tiene en cuenta que la vigencia del contrato fue a partir del 01 de febrero del año 2006, hasta su último vencimiento el 31 de enero de 2018. Destacó que no existe documento alguno que altere las reglas del contrato inicial y el paz y salvo a que alude el excepcionante refiere a hechos anteriores a los cánones que se reclaman en la demanda. Con referencia a la regla que consagra el artículo 1628 del C.C (y no 1618 como expone el excepcionante) indicó que la misma no puede pregonarse respecto de los recibos expedidos por la demandante, pues como ya se dijo, dan cuenta de los pagos recibidos por concepto de los arrendamientos hasta el mes de agosto de 2018 y lo pretendido con la demanda ejecutiva está relacionado con los saldos dejados de pagar por cada uno de los meses del contrato teniendo en cuenta el valor del canon mensual pactado y sus incrementos anuales.

3. **FRAUDE PROCESAL, DOLO y MALA FÉ:** Indicó que no es cierto que se configure alguno de los eventos descritos en este medio exceptivo por cuanto la acción ejecutiva emerge por mandamiento legal (inciso tercero numeral 7 del artículo 384 del CGP) y es una acción a posteriori a una sentencia judicial que ha cobrado firmeza. Destacó que en la etapa concerniente a la demanda de restitución la demandada guardó silencio. Adujo que de allí no se puede colegir que el demandante haya fraguado el ilícito que refiere el medio exceptivo, mucho menos que exista dolo o mala fe en la acción ejecutiva que se promueve, como tampoco existió en la demanda de restitución. Señaló que la demanda de restitución como la

acción ejecutiva que se promueve se edifican en pruebas documentales que no fueron rebatidas ni tachadas de falsas, fundamentaron los hechos del evento de la restitución y que sirven de báculo de la ejecución.

4. **PAGO:** Señaló que no es cierto que se configure el pago en los términos que trae el artículo 1626 del C.C. por cuanto la obligación no está satisfecha en su totalidad. Indicó que “el pago efectivo es la prestación de lo que se debe” y en el caso presente lo que existe es un pago parcial de los cánones de arrendamiento como ya se ha explicado ampliamente. Destacó que la demandante persigue la satisfacción del total de la deuda pues la demandada nunca pagó la suma convenida en el contrato inicial de \$2.000.000 M/CTE ni se avino a los reajustes del contrato equivalentes al 10% cada año. Señaló que no hubo novación del contrato como para que se conviniera pago distinto del acordado en el contrato. Advirtió que el contrato consagra una pena por incumplimiento y siendo claro que efectivamente la demandada incumplió con sus obligaciones contractuales se hace exigible la cláusula penal que también forma parte del petitum, como las costas procesales que se impusieron por esa sede judicial y que conforman el título ejecutivo base de esta ejecución. Finalmente indicó que como quiera que a la fecha la demandada no ha satisfecho ninguno de los valores del petitum demandatorio es claro que no ha existido el pago.

5. **TRANSACCIÓN, CONCILIACIÓN y DEMÁS EXCEPCIONES QUE SE CONFIGUREN:** Señaló que no es cierto que se configure transacción en los términos que define el artículo 2469 del C.C. y que tampoco se dan los presupuestos del artículo 2488 ibídem, pues no obra dentro del plenario documento alguno que acredite la existencia de dicha figura legal. Indicó que tampoco obra documento alguno que configure una conciliación, ya que para tal evento es menester la prueba documental suscrita por un conciliador legalmente habilitado para este ejercicio profesional al tenor de lo que expone la Ley 640 de 2001. Igualmente indicó que tampoco existe acta que acredite una conciliación judicial ni siquiera dentro del proceso de restitución previo a la ejecución. Señaló que este medio exceptivo se fundamentó en supuestos fácticos carentes de soporte legal quedando en el plano estrictamente de lo especulativo. Adujo que nunca la demandante sostuvo el “valor estándar” de \$2.000.000 M/CTE pues ello constituye un exabrupto fáctico, pues solo está en la cabeza de la demandada, pues a qué arrendador le conviene durante más de 10 años del contrato mantener el precio inicial; menos y con mayor razón en un contrato de arrendamiento. Destacó que desde el 25 de junio de 2013 y mediante carta la demandante le solicitó la restitución del inmueble a la demandada por incumplimiento del contrato, negándose la demandada a restituir el inmueble. Indicó que la expedición de los recibos por la suma de \$2.000.000 nunca podrá entenderse a que se consintió que ese fuera el pago de la renta mensual, pues solo se expedía como constancia del pago recibido pero que no tiene el alcance de novar el valor pactado y de sus incrementos. Finalmente indicó que no existe ninguna conducta dolosa, ni actuaciones irregulares y que la demandante no desconoce los pagos que se hicieron dentro de la ejecución del contrato, que obran dentro del plenario y en la relación que se aportó con la demanda; sino que reclama el valor de lo no pagado de acuerdo con el contrato mismo que obligaba al pago de los incrementos anuales y que la demandada nunca realizó.

- Mediante auto del 27 de enero de 2022 se fijó fecha para evacuar la etapa de conciliación y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

- En audiencia llevada a cabo el 30 de marzo de 2022 se declaró fracasada la etapa de conciliación y se tuvo por desistido el interrogatorio de parte de la señora **CLARA INÉS SIERRA NIETO** conforme lo manifestado por el apoderado de la parte demandada. Igualmente, en razón a que no existían más pruebas por recaudar se tuvo por finalizada la etapa probatoria.

- De otro lado, se les otorgó a las partes el término de cinco días para que presentaran los respectivos alegatos, conforme al artículo 117 inciso 3° del C.G.P.

1.4. Alegaciones de las partes

1. **DEMANDANTE:** Indicó que el proceso ejecutivo tiene como origen los dineros adeudados por concepto de cánones de arriendo, que no fueron cancelados durante la vigencia del contrato de arriendo, sumado a las costas y agencias en derecho estipulados en la sentencia de restitución. Señaló que conforme la normativa que ha de seguir este juicio (art. 306 y 442 del CGP) las excepciones que se pueden interponer cuando se trate de obligaciones contenidas en providencia judicial, se reducen a: pago, compensación, confusión, novación, remisión, prescripción o transacción, cuando se han hechos posteriores a la respectiva providencia. Indicó entonces que las excepciones que están llamadas a ser motivo de estudio se limitan a prescripción, pago y transacción en tanto las demás no están llamadas a ser oportunas, ni pertinentes, por no tener el carácter de excepciones en este proceso esto es las de cobro de la debido, fraude procesal dolo y mala fe, conciliación y demás.

De otra parte, reiteró los argumentos dados en el escrito mediante el cual recorrió el traslado de las excepciones propuestas. Reiteró entonces sus argumentos frente a la prescripción señalando que no fue probada y agregó que la demanda ejecutiva fue interpuesta dentro de los treinta días que estipula la ley para el caso de ejecución de providencia judicial, por lo cual adujo no está llamada a prosperar dicha excepción de prescripción.

Agregó que conforme el título base de la ejecución la obligación es sucesiva, contando con diferentes instalamentos, cada uno con una fecha de vencimiento particular, siendo el canon por cobrar más antiguo, el correspondiente al saldo del mes de julio de 2014, luego su prescripción se daría en julio de 2019. Señaló entonces que la demanda de restitución fue interpuesta en el año 2018, la demanda ejecutiva inicial fue interpuesta el día 31 de agosto de 2018 y posee mandamiento de pago de fecha 13 de septiembre de 2018. Destacó que la nulidad de lo actuado no configura la reanudación de la prescripción de la obligación.

En relación con la excepción invocada de pago, indicó que el mismo no está demostrado y que los abonos a la deuda fueron tenidos en cuenta por el demandante a la hora de su tasación, evitando que la prescripción, entre otros medios exceptivos estén llamados a prosperar. Resaltó que dicha conducta refleja que existe una obligación y dicha obligación se cumplió de manera parcial, permitiendo que la sentencia en el proceso de restitución fuera prospera y se pudiera analizar si existía el incumplimiento de contrato de falta de pago o si en su lugar el pago de canon de arriendo no permitía la terminación de contrato por falta de pago.

De otro lado indicó que los recibos de pago fueron aportados al proceso y el demandado tiene plena conciencia de su abstención, por lo cual reiteró que de lo cobrado ejecutivamente no abonó ningún dinero pues los pagos realizados fueron tenidos en cuenta para interponer la acción.

Finalmente, frente a la transacción indicó que no existe contrato de dicha naturaleza que fuera aportado al proceso, por lo cual dijo es un hecho que no fue probado. Así las cosas, indicó que las excepciones propuestas no están llamadas a prosperar y solicitó continuar con la ejecución.

2. DEMANDADA: Señaló en primer lugar que el proceso no es único e independiente, si no es el resultado de una consecuencia procesal, que inició con un proceso de restitución y luego, un ejecutivo que terminó sin razón procesal aparente, para dar comienzo al que ahora nos ocupa. Refirió que la demandante insistió en la restitución por la causal de "mora en el pago" pero en el expediente se avizora que los cánones que adujo la actora, como base de la "mora" no eran plenamente reales y ciertos, pues con los recibos aportados y sin objeción de los interesados, se concluyó que hubo "un pacto alterno" al contrato y se entregó y recibió, a conciencia mes a mes la suma de \$2.000.000 M/CTE ininterrumpidamente, como valor de canon mensual, configurándose la "mala fe" o "dolo eventual" que adujo se traduce en "fraude procesal", al haber ocultado así sea parcial o total, el hecho de los pagos o "abonos" como finalmente lo trata de acomodar "olímpicamente" el apoderado actor. Lo anterior, aseveró lo asimilan los estudiosos magistrados a lo comúnmente denominado "estafa procesal" y otros benévolamente al "cobro de lo no debido".

Indicó que la parte actora en principio alegó la mora total y absoluta de los cánones completos según escrito introductorio, luego, cuando aparecieron los recibos de pago, "trató" de acomodar, ya a unos saldos y finalmente, en la demanda de mayo/21, pretendió enmendar todos los yerros procesales, cuando el daño ya estaba hecho y contraviniendo lo regulado por el art. 1628 del C.C.

Destacó que al demandarse "saldos" de cánones de feb/14 a marzo/16, en demanda radicada en mayo 11/21, se configuró la prescripción de estos junto a la denominada "cláusula penal" que se deriva de las pretensiones principales. Indicó que las excepciones propuestas, "cobro de lo debido" y "fraude procesal, dolo y mala fe", se enlazan o combinan y tienen o admiten análisis integral y compuesto, una o todas, generando consecuencias procesales, que inclusive podrían trascender la órbita civil al campo penal, siendo la oportunidad que tiene el despacho, para definir el tema, conforme a los antecedentes de conducta de las partes.

Señaló que está probado que la actora ocultó pagos hechos por la pasiva, y que además consintió al recibirlos por sus dependientes, y dicha verdad "a medias" fue la base del proceso de restitución, donde se engañó a la jurisdicción, para obtener una decisión favorable, cuando lo pertinente era contar aquellos pagos mensuales que siguió recibiendo hasta mayo/18, los cuales solamente aparecieron cuando la pasiva los allegó en el proceso, cuando tuvo varias oportunidades procesales, para admitir, corregir o sustituir, su "malintencionado" proceder (art. 93 C.G.P.)

Adujo que dicha parte no entiende cómo la actora mediante pactos alternos y simultáneos a la ejecución del contrato expidió paz y salvo en mayo/16, por todo concepto a los arrendatarios, abarcando todos los cánones cobrados, mediante el proceso y agravando su lesivo comportamiento, al desconocerlo y querer cobrar de nuevo lo ya saldado, demostrando su "erróneo" proceder, manteniendo el error en el Juzgado 10 Civil del Circuito.

Indicó entonces que el actuar de la parte demandante tiene consecuencias procesales, que incluso impactan sobre la pretensión última de las costas, pues así formalmente pareciera tener validez, tampoco quedaría vigente, al derrumbarse junto a las demás, bajo la premisa del dolo y mala fe.

Destacó que todo lo invocado y alegado tiene fundamento en sentencias de altos tribunales para lo cual citó las siguientes: Sentencia SP2219/19

Magistrada **PATRICIA SALAZAR CUELLAR CSJ** Sala Penal; Sentencias SU 454/19, SU9692/20 y SP3005/14 del Magistrado **EYDER PATIÑO CABRERA**; Sentencias de la Corte Constitucional T-162/05 y T-118/12 ésta última del Magistrado **LUIS ERNESTO VARGAS SILVA**, dónde indicó por menos de lo acá resumido ha dado para condenas ejemplares, por cuánto dicen ellos que el fraude procesal, es delito de mera conducta, sin importar resultados.

II. CONSIDERACIONES

1. El artículo 278 del Código General del Proceso prevé que: *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez, **2. Cuando no hubiere pruebas por practicar** y 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”*. (Subrayado y negrita fuera de texto)

En el caso que nos ocupa, en auto del 27 de enero de 2022 mediante el cual se abrió a pruebas el asunto, se rechazó la solicitud de prueba testimonial solicitada por la parte demandada por las razones allí expuestas, asimismo, si bien se decretó la prueba trasladada solicitada por esta misma parte proveniente del Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá, lo cierto es que pese a habersele concedido al solicitante un término de veinte (20) días para que aportara la misma en copia esta no fue allegada, por lo cual se tiene por desistida.

Igualmente, memórese que la parte demandada desistió del interrogatorio solicitado a la parte demandante y en consecuencia se declaró en audiencia del 30 de marzo de 2022 finalizada la etapa probatoria, auto que no fue objeto de reparo por ninguno de los intervinientes.

Así las cosas, como quiera que no hay pruebas por practicar distintas a las que obran en el expediente y no se avizora la necesidad de recaudar alguna otra de oficio que le permita al Juez disponer de evidencias para despejar dudas dentro de la controversia a resolver, se hace forzoso conforme al mandato imperativo del numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., resolver este asunto por la vía de la sentencia anticipada.

2. Se advierte que los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, como lo son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, se hallan verificados en el expediente y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

3. Es indiscutible que en nuestra legislación positiva, el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación contra el demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar y sin acudir a juicio mental alguno respecto de los elementos que la integran. En dicho sentido, en el caso que nos ocupa se allegó como base de la acción ejecutiva el contrato de arrendamiento debidamente suscrito por las partes, el cual por virtud de las previsiones contempladas en el artículo 422 del C.G.P., presta mérito ejecutivo para el cobro de los cánones de arrendamiento pactados en el monto, por la periodicidad y bajo las

cláusulas contempladas en dicha convención, siendo ésta una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

4. Igualmente, debe resaltarse que dicho contrato no fue tildado ni tachado de falso, por lo tanto, a las luces del art. 1602 del C.C., se convirtió en una ley para las partes contratantes y sus causahabientes, además, goza de la presunción de autenticidad normada en el inciso 4º del artículo 244 del C.G.P.

5. Conforme lo anterior se procede a resolver las excepciones formuladas por la parte demandada, no sin antes advertir que serán objeto de análisis todas las planteadas, en la medida en que si bien el apoderado actor alegó -con fundamento en el numeral 2º del artículo 442 del C.G.P.- que tratándose del cobro de obligaciones contenidas en una providencia judicial sólo podrán alegarse las excepciones expresamente determinadas en dicho canon, siempre que se basen en hechos posteriores a la respectiva providencia, lo cierto es que en el caso que nos ocupa, no solo se pretende el cobro de las obligaciones derivadas de la sentencia de restitución de inmueble arrendado, sino además bajo la prerrogativa del inciso 3º del numeral 7 del artículo 384 del C.G.P. se reclama el cobro de las sumas derivadas del contrato de arrendamiento, en consecuencia, la demandada cuenta con la posibilidad de formular las excepciones que considere necesarias y no únicamente aquella de que trata el art. 422 del C.G.P., por lo cual no le asiste razón a la actora frente a este punto.

6. Aclarado lo anterior, se procede a analizar la primera excepción propuesta por la demandada: **PRESCRIPCIÓN:**

Frente al particular, el Código Civil establece que la “*prescripción es 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*”.¹

Lo anterior permite colegir que el fenómeno jurídico de la prescripción tiene un doble carácter, además de erigirse como un modo de adquirir derechos reales, esta instituido como una sanción ante la inactividad del titular de tales derechos, convirtiéndose así, en un medio para extinguir acciones o derechos ajenos. La primera se denomina prescripción adquisitiva o usucapión, en contraposición a la segunda, que es extintiva o liberatoria.

En tratándose del término de prescripción en materia civil, ésta difiere en la medida en que se invoque o excepcione la misma como ordinaria, extraordinaria, o que recaiga sobre bienes muebles, inmuebles o acciones ejecutivas. En el asunto analizado no cabe duda de que el actor entabló la demanda ejecutiva en uso de la acción ejecutiva, que prescribe a los 5 años (art. 2536 CC)

Asimismo, el Código Civil consagró como formas de interrupción de la prescripción extintiva, **la civil y la natural**, configurándose la primera con la presentación de la demanda; mientras que la última con el reconocimiento tácito o expreso de la obligación por parte del deudor.

6.1. El artículo 94 del Código General del Proceso establece que “*La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e*

¹ Artículo 2512 del Código Civil.

impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella 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 solo se producirán con la notificación al demandado.”

De lo expuesto se colige que la prescripción libertaria puede interrumpirse de dos maneras: 1) con la presentación de la demanda, siempre y cuando el demandante notifique el mandamiento de pago al ejecutado dentro del año siguiente a partir de que este fue notificado al ejecutante o 2) con la notificación al demandado del auto de apremio, de no lograrse el anterior supuesto.

Téngase en cuenta que la orden de apremio en el presente asunto fue emitida el 13 de agosto de 2021 notificada por estado del 17 de agosto de 2021 (Num. 002, C.7, expediente digital) y en virtud de lo establecido en el art. 94 del C.G.P., la presentación de la demanda (en este caso la solicitud de ejecución) tiene el alcance de interrumpir la prescripción siempre que el mandamiento ejecutivo sea notificado a la parte demandada dentro del año siguiente a la notificación de tal providencia, circunstancia que se encuentra cumplida en este caso, en tanto la parte demandada se notificó de manera personal en la forma establecida por el art. 8 del Decreto 806 de 2020 el 15 de octubre de 2021 (Num. 010, C.7, expediente digital).

En consecuencia, en principio con la presentación de la solicitud de ejecución del **11 de mayo de 2021** se daría la interrupción de la prescripción, por lo menos la civil, sin que sea dable como lo pretende la parte ejecutante, tener como fecha de presentación, la correspondiente al ejecutivo iniciado en oportunidad anterior, pues el mismo hace parte de la actuación declarada como nula.

Por tal razón, todos los cánones que daten del **11 de mayo de 2016** hacia atrás se encontrarían prescritos, lo cual correspondería a todos los que se ejecutan en el asunto, toda vez que los mismos corresponden a los causados en los meses de julio de 2014 a marzo de 2016, en tanto, no se ejerció la acción de cobro en el término legal – 5 años -.

Luego, la interrupción no operó con la notificación al demandado de la orden de apremió pues para dicha data ya se había configurado la prescripción. Veamos:

No.	Fecha Canon	Valor	Prescripción
1	jul-14	\$1,184,374,00	jul-19
2	ago-14	\$4.287.177,00	ago-19
3	sep-14	\$4.287.177,00	sep-19
4	oct-14	\$4.287.177,00	oct-19
5	nov-14	\$4.287.177,00	nov-19
6	dic-14	\$4.287.177,00	dic-19
7	ene-15	\$4.287.177,00	ene-20
8	feb-15	\$4.715.895,00	feb-20
9	mar-15	\$4.715.895,00	mar-20
10	abr-15	\$4.715.895,00	abr-20
11	may-15	\$4.715.895,00	may-20
12	jun-15	\$4.715.895,00	jun-20
13	jul-15	\$4.715.895,00	jul-20

14	ago-15	\$4.715.895,00	ago-20
15	sep-15	\$4.715.895,00	sep-20
16	oct-15	\$4.715.895,00	oct-20
17	nov-15	\$4.715.895,00	nov-20
18	dic-15	\$4.715.895,00	dic-20
19	ene-16	\$4.715.895,00	ene-21
20	feb-16	\$5.187.485,00	feb-21
21	mar-16	\$5.187.485,00	mar-21

6.2. Pese a todo lo expuesto, de conformidad con las manifestaciones efectuadas por las partes en el asunto, resulta necesario analizar la **interrupción natural de la prescripción**, en aras de verificar si la misma operó en el caso de marras.

En consecuencia, memórese que de conformidad con el artículo 2539 del C.C, la prescripción puede interrumpirse también naturalmente:

*“<INTERRUPCION NATURAL Y CIVIL DE LA PRESCRIPCION EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.
Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.
Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524.”* (Subrayado y negrita fuera de texto).

Sobre este puntual tópico la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC17213-2017 del 20 de octubre de 2017, con ponencia del Doctor Luis Armando Tolosa Villabona recordó que:

*“(…)En relación con la prescripción extintiva o liberatoria, que es la que viene al caso, la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuando podía ejercitarse la acción o el derecho. **Sin embargo, antes de completarse el término legal de la prescripción puede verse afectado por (...) la interrupción natural** o civil, y (...) la suspensión”.*

***“Lo primero acaece, en el caso de la interrupción natural, cuando el deudor, en un acto voluntario e inequívoco, reconoce tácita o expresamente la obligación,** o, si se trata de la civil, en virtud de demanda judicial (artículo 2539 del Código Civil), siempre que se reúnan los requisitos establecidos en las normas procesales para ese efecto. (...)* (Subrayado y negrita fuera de texto)

De la revisión del plenario se tiene que la demandada ha insistido en que hubo acuerdos entre las partes, para sostener el canon de arrendamiento, en el valor standard de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000)** MCTE, por lo cual señaló aparecen pagos ininterrumpidamente hasta el año **2018**, reconociendo con ello que se efectuaron unos “pagos” hasta dicha data. Por su parte el demandante reconoció que la demandada efectuó pagos, que tomó como **abonos** a la obligación, hasta el mes de agosto de 2018, específicamente señaló como último el del **4 de agosto de 2018**, por la suma de **\$2.000.000 M/CTE** conforme la relación de pagos que adujo adjuntó a la demanda.

En consecuencia, con estos pagos o abonos en efecto la demandada interrumpió naturalmente la prescripción, por lo cual, contabilizado nuevamente el término, la obligación prescribiría el **4 de agosto de 2023**. Luego entonces, no queda más que despachar desfavorablemente la

exceptiva propuesta por la parte demandada, conforme las razones expuestas. Frente al presunto acuerdo que existió entre las partes se hará alusión más adelante.

7. Frente al **COBRO DE LO NO DEBIDO**:

Aduce la demandada que las partes asumieron conductas "transaccionales" que modificaron el clausulado del contrato, en especial el valor del canon mensual, pues acordaron mantener como tal la suma de **\$2.000.000 M/Cte**, los cuales señaló fueron pagados oportunamente e incluso se expidió un paz y salvo, por lo cual indicó que no pueden reclamarse saldos por los mismos conceptos entre las partes.

Por su parte, el ejecutante destacó que lo cobrado corresponde a los saldos dejados de pagar por cada uno de los canones del contrato teniendo en cuenta el valor del canon mensual pactado y sus incrementos anuales equivalentes al 10%, a partir del segundo año del contrato, esto es desde el 1 de febrero de 2007, en tanto adujo la demandada pagó inicialmente sumas inferiores a las pactadas en el contrato de arrendamiento. Igualmente destacó que no existe documento alguno que altere las reglas del contrato inicial y que el paz y salvo a que alude el excepcionante refiere a hechos anteriores a los cánones que se reclaman en la demanda. saldos dejados de pagar por cada uno de los meses del contrato teniendo en cuenta el valor del canon mensual pactado y sus incrementos anuales.

De conformidad con el art. 167 del C.G.P. "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". En el asunto, el ejecutante aportó como base de la ejecución el contrato de arrendamiento debidamente suscrito por las partes, en el cual se estipuló como valor del canon mensual la suma de **\$2'000.000 M/Cte** pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada periodo mensual, con un término de vigencia de doce (12) meses contados a partir del 1 de febrero de 2006, con un ajuste anual correspondiente a un incremento del 10% vigente, aplicado sobre el valor inmediatamente anterior (clausula cuarta).

En consecuencia, por virtud de las previsiones contempladas en el artículo 422 del C.G.P., el mismo presta mérito ejecutivo para el cobro de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de arrendamiento mencionado, por el monto, la periodicidad y bajo las cláusulas contempladas en dicha convención (dado que el contrato es ley para las partes (1602 y 1603 del C.C.), siendo ésta una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

Por su parte, la demandada allego al plenario, sesenta y ocho (68) recibos de pago que, según su dicho, corresponden al pago de los cánones causados y de los cuales se pretende su cobro, cada uno por cuantía de **\$2'000.000 M/Cte**. De la revisión de estos se extrae como *concepto* "*pago de arriendo de la casa Cra. 20 No. 35-35/23*" y en algunos recibos aparecen las leyendas "*acordado sin aumento a la fecha*" "*sin aumento acordado*" "*sin aumento a la fecha*" "*sin aumento del canon*".

De la misma forma, en el curso del incidente (al cual se hace referencia en tanto, con base en los lineamientos del artículo 174 del C.G.P., se admitió como prueba trasladada) si bien se pudieron constatar algunos indicios que daban a entender que en el asunto se modificó la cuantía de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, lo

cierto es que los mismos no demuestran la existencia del acuerdo señalado por la demandada e incluso analizados en conjunto con las demás pruebas recaudadas en especial los recibos de pago aportados, no son concordantes ni contundentes, en tanto, en los mencionados recibos se dejó aparente constancia de que no se estaban cobrando los aumentos acordados en el contrato de arrendamiento y que en últimas son la base de la presente demanda ejecutiva, como lo ha expuesto a lo largo del asunto el ejecutante.

Luego, para decidir sobre esta excepción en un primer plano se debe tener en cuenta de conformidad con el principio de la carga dinámica de la prueba, en esta clase de procesos corresponde al demandado probar el supuesto que persigue con sus excepciones conforme a lo señalado por el artículo 167 del C.G.P arriba citado (el cual debe armonizarse con lo que disciplina el canon 1757 del Código Civil). Igualmente, de conformidad a lo señalado por el artículo 280 ibídem, la motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales y de equidad.

Bajo este escenario concluye este estrado judicial que la parte demandada no probó la existencia del tan mencionado acuerdo mediante el cual se mantuvo el valor del canon en la suma pactada inicialmente en el contrato, y tampoco presentó ni una sola prueba para demostrar la veracidad de lo señalado, que en principio y atendiendo a que el contrato que nos ocupa fue escrito y no verbal, se esperaba la prueba en contra fuese de esta misma naturaleza, o que al menos probada por esta misma vía, esto es mediante una prueba documental. No obstante, tampoco se probó la existencia de dicho pacto o convención bajo ningún otro medio probatorio, luego como quiera que, no existe ni una sola prueba que logre probar el hecho del “acuerdo o transacción” que presuntamente modificó el clausulado del contrato de arrendamiento, en que se fundamenta esta excepción, resulta del caso rechazar la misma frente a este aspecto.

7.2. No obstante, no es este el único tópico a tratar bajo esta excepción. Memórese que se informaron en el asunto sobre los abonos efectuados por la demandada siendo el último el del **4 de agosto de 2018**, por la suma de **\$2.000.000 M/Cte** y la solicitud de ejecución data del **11 de mayo de 2021**, luego, si bien el ejecutante afirma que lo pretendido es el cobro de los saldos dejados de pagar por cada mes conforme los incrementos anuales pactados en el contrato, lo cierto es que pese a haber aportado un cuadro contentivo de los abonos efectuados por la demandada, no solicitó la ejecución de los saldos mencionados sino la totalidad de los canones, cuando los abonos son anteriores a la formulación de la ejecución, por lo cual le asiste razón a la demandada en cuanto a que existe un cobro de lo no debido, atendiendo los pagos o abonos efectuados con anterioridad a la ejecución.

Correspondía entonces al demandante solicitar la ejecución por los saldos enunciados y no por la totalidad de los canones como se consignó en las pretensiones, por lo cual habrá de declarar parcialmente probada la presente excepción y en consecuencia, modificarse la orden de apremio.

8. Frente a la exceptiva de **PAGO**:

Señaló la parte demandada, que existe una presunción legal establecida en el art. 1628 del C.C., según la cual, probado el pago de los

tres (3) últimos cánones, se presume el pago de todas las cuotas o cánones del histórico hacia atrás y en el expediente está demostrado el pago de los meses de marzo, abril y mayo de 2018, por lo cual adujo se presume el pago total de las obligaciones.

Por su parte, el ejecutante aduce que la obligación no está satisfecha en su totalidad, pues adujo lo que existe es un pago parcial de los cánones de arrendamiento, pues la demandada nunca pagó la suma convenida en el contrato, ni se avino a los reajustes del mismo equivalente al 10% cada año, por lo cual se pretende el cobro de estos.

Así las cosas, conforme se ha dicho a lo largo de esta sentencia, las partes reconocen pagos o abonos a la obligación, los cuales conforme las documentales fueron recibidos por la actora a través de sus dependientes, según recibos que obran en el expediente.

El código Civil en su artículo 1626 define que: “(...) *el pago efectivo es la prestación de lo que se debe*(...)” Asimismo el artículo 1625 ibidem, plantea las formas de extinguir las obligaciones, así “(...) *las obligaciones se extinguen, además en todo o en parte ... 1º por la solución o pago efectivo* (...)”

Para resolver, se tiene en primer lugar que los pagos reportados por la demandada fueron efectuados como ya señaló en el análisis de la exceptiva anterior, con anterioridad a la formulación de la demanda ejecutiva que nos ocupa, pues fueron realizados hasta agosto de 2018 y la formulación de la ejecución data del 11 de mayo de 2021, posterior a lo cual se libró el respectivo mandamiento de pago el 13 de agosto de 2021.

Por consiguiente, es claro que para que exista pago parcial debe acreditarse que los mismos se realizaron previo a la activación de la justicia ordinaria para el cobro compulsivo de la obligación (demanda ejecutiva), situación que es justo lo que ocurrió en el asunto, por lo cual habrá de declararse probada la misma parcialmente, teniendo en cuenta que en todo caso las sumas de dinero pagadas por la parte demandada no extinguen de manera total las obligaciones ejecutadas.

9. Frente a las exceptivas de **TRANSACCIÓN, CONCILIACIÓN y DEMÁS EXCEPCIONES QUE SE CONFIGUREN:**

Como ya se dijo en el análisis de la exceptiva de cobro de lo no debido, el presunto acuerdo que aduce la demandada se celebró con la arrendadora y aquí demandante, para mantener el valor del canon de arrendamiento en la suma pactada inicialmente en el contrato (\$2.000.000 M/Cte) no fue probado por ningún medio, ni se solicitó ningún otro tendiente a demostrar el mismo o la transacción o conciliación, por lo cual, no está llamada a prosperar.

Al respecto, iterase que a voces del artículo 167 del C.G.P. (el cual debe armonizarse con lo que disciplina el canon 1757 del C.C.) la carga dinámica de la prueba está en cabeza de la parte demandada. Frente a este aspecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia con ponencia del Magistrado Edgardo Villamil Portilla, en sentencia proferida el 25 de mayo de 2010, dentro del Exp. No. 23001-31-10-002-1998-00467-01, señaló:

“...Desde luego, al juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar

beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan.

Por esa razón el artículo 1757 del Código Civil prevé de manera especial que “incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”, precepto que se complementa por el artículo 177 del C. de P. C. cuando establece en forma perentoria que “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”. Esta, desde luego, no representa una obligación de la parte, ni un mero derecho, sino una verdadera carga procesal, o sea, “el requerimiento de una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto, y cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él... la carga es una conminación o compulsión a ejercer el derecho. Desde este punto de vista, la carga funciona, diríamos, à double face; por un lado el litigante tiene la facultad de contestar, de probar, de alegar; en ese sentido es una conducta de realización facultativa; pero tiene al mismo tiempo algo así como el riesgo de no contestar, de no probar, de no alegar. El riesgo consiste en que, si no lo hace oportunamente, se falla en el juicio sin escuchar sus defensas, sin recibir sus pruebas o sin saber sus conclusiones. Así configurada, la carga es un imperativo del propio interés...” (Couture, Eduardo J., Fundamentos del Derecho Procesal Civil, 3ª edición, Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1958, págs. 211 a 213).”

Así las cosas, mal podría este estrado declarar la existencia del presunto acuerdo celebrado entre las partes con base en afirmaciones que quedaron huérfanas de prueba, porque sin duda no es posible sustentar un fallo en meras suposiciones o especulaciones.

Por lo demás y en relación con “*las demás excepciones que se configuren*” podría enmarcarse en una excepción genérica en atención a lo pregonado por el artículo 282 del C.G.P., no obstante, debe decirse que de vieja data la jurisprudencia, la ha calificado como un mecanismo inocuo para enervar la orden de pago, pues no es posible oponer a un derecho cierto, como es el contenido en el título ejecutivo, un mecanismo de carácter abstracto, como aquel de solicitarle al juez que por su propia iniciativa se aparte de la orden de pago proferida con base en cualquier circunstancia que no fue propuesta, ni probada y de la cual por supuesto el acreedor, no ha podido controvertir, sino le ha sido planteada previamente, máxime que la orden de pago se libró con base en un derecho cierto, acreditado, que no puede ser enervado a través de un argumento abstracto.

10. Finalmente, frente a la excepción de **FRAUDE PROCESAL, DOLO y MALA FÉ:**

Señaló la demandada que la parte actora valiéndose de maniobras, demanda unas pretensiones que no son ciertas, engañando a las autoridades judiciales. Al respecto adujo que la restitución se basó en la causal de “mora en el pago”, sin embargo, se arrimaron los recibos del pago de los cánones informados como “mora” y nunca se le informó al Juzgado, sobre esos pagos, conductas que adujo pueden ser de tipo penal.

Por su parte la ejecutante, señaló que la acción ejecutiva emerge por mandato legal (inciso tercero numeral 7 del artículo 384 del C.G.P.) y que es una acción a posteriori a una sentencia judicial que ha cobrado firmeza.

Destacó asimismo que en la etapa concerniente a la demanda de restitución la demandada guardó silencio y adujo que, en todo caso, de allí no se puede colegir que el demandante haya fraguado el ilícito que refiere el medio exceptivo, ni mucho menos que exista dolo o mala fe en la acción ejecutiva que se promueve. Señaló que la demanda de restitución como la acción ejecutiva que se promueve se edifican en pruebas documentales que no fueron rebatidas ni tachadas de falsas, fundamentaron los hechos del evento de la restitución y que sirven de báculo de la ejecución.

Sea lo primero advertir que este no es el escenario para controvertir las actuaciones y pruebas recaudadas al interior del proceso de restitución de inmueble arrendado, en tanto dicha etapa se encuentra más que precluida, pues el proceso se encuentra terminado. Por lo demás de la revisión de la actuación surtida en el trámite de la ejecución no observa el despacho actuaciones dolosas o de mala fe, las cuales por demás tenían fundamento en la presunta modificación consensual del contrato de arrendamiento, en lo referente a los incrementos anuales en el valor del canon, el cual no fue probado conforme lo ya expuesto en líneas anteriores.

Luego, como quiera que al interior de la demanda que nos ocupa, no se avizora que la parte demandante haya incurrido en tales actos, esto es, en un fraude procesal, máxime cuando la misma reconoció los abonos a la obligación o pagos efectuados por la parte demandada, no incurriendo en ninguna clase de ocultamiento frente a los mismos, la exceptiva propuesta esta llamada al fracaso.

11. Resueltas las exceptivas propuestas, corresponde adoptar la decisión de fondo, previa la verificación de los saldos adeudados a efectos de la modificación de la orden de apremio, conforme las razones expuestas en la parte considerativa, así:

No.	Fecha	Valor Canon	Abono/Pago	Saldo
1	jul-14	\$ 4.287.177,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.287.177,00
2	ago-14	\$ 4.287.177,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.287.177,00
3	sep-14	\$ 4.287.177,00	\$ 4.000.000,00	\$ 287.177,00
4	oct-14	\$ 4.287.177,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.287.177,00
5	nov-14	\$ 4.287.177,00	\$ 2.000.000,00	\$ 2.287.177,00
6	dic-14	\$ 4.287.177,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.287.177,00
7	ene-15	\$ 4.287.177,00	\$ 1.000.000,00	\$ 3.287.177,00
8	feb-15	\$ 4.715.895,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.715.895,00
9	mar-15	\$ 4.715.895,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.715.895,00
10	abr-15	\$ 4.715.895,00	\$ 5.000.000,00	-\$ 284.105,00
11	may-15	\$ 4.715.895,00	\$ 1.000.000,00	\$ 3.715.895,00
12	jun-15	\$ 4.715.895,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.715.895,00
13	jul-15	\$ 4.715.895,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.715.895,00
14	ago-15	\$ 4.715.895,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.715.895,00
15	sep-15	\$ 4.715.895,00	\$ 2.000.000,00	\$ 2.715.895,00
16	oct-15	\$ 4.715.895,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.715.895,00
17	nov-15	\$ 4.715.895,00	\$ 4.000.000,00	\$ 715.895,00
18	dic-15	\$ 4.715.895,00	\$ 0,00	\$ 4.715.895,00
19	ene-16	\$ 4.715.895,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.715.895,00
20	feb-16	\$ 5.187.485,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.187.485,00
21	mar-16	\$ 5.187.485,00	\$ 3.000.000,00	\$ 2.187.485,00
TOTAL		\$ 96.975.949,00	\$ 58.000.000,00	\$ 38.975.949,00

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas de “**PRESCRIPCIÓN**”, “**FRAUDE PROCESAL, DOLO y MALA FÉ**”, “**TRANSACCIÓN, CONCILIACIÓN y DEMÁS EXCEPCIONES QUE SE CONFIGUREN**”.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADAS PARCIALMENTE las excepciones de “**COBRO DE LO NO DEBIDO**” y “**PAGO PARCIAL**”, conforme lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en contra de la demandada **LUZ MARINA OLMOS DE MOLANO**, por el saldo correspondiente a la suma de **\$ 38'975.949,00** por concepto del capital insoluto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio de 2014 a marzo de 2016, conforme el cuadro inserto en la parte considerativa de esta providencia, atendiendo la prosperidad parcial de las excepciones formuladas; así como por la sumas contempladas en los numerales 2 y 3 del mandamiento de pago proferido el 13 de agosto de 2021. (Num. 002, C.7, expediente digital).

CUARTO: Practíquese la liquidación del crédito bajo las reglas del artículo 446 del C.G.P.

QUINTO: Condenar en costas a la parte ejecutada, fijar como agencia en derecho a cargo de la parte demanda la suma equivalente al 4% del valor total que se ordenó seguir la ejecución, de conformidad con el literal b) del numeral 4 del artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha agosto 5 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

SEXTO: En la oportunidad respectiva, remítase el expediente a la Oficina de Apoyo de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución, para que continúe el trámite de este proceso, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA18-11032 del 27 de junio de 2018 que modificó el Acuerdo PCSJA17-10678 de 2017, emanado por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE,



OMAIRA ANDREA BARRERA NIÑO
Juez