

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, tres (03) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	EJECUTIVO
Radicado	05001-40-03- 016-2019-01245-00
Demandante	JAIME ALBERTO RIVAS ECHAVARRÍA
Demandado	CINDY JOHANA CANO URIBE ARLEN HUMBERTO VILLA MARULANDA
Temas y Subtemas:	DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR - CÁNONES
Providencia:	SENTENCIA COMÚN Nro. 222
Decisión:	SE DECLARA PROBADA LA EXCEPCIÓN PROPUESTA – ORDENA CESAR LA EJECUCIÓN – CONDENAN EN COSTAS

Vencido el término dado a las partes para que presentaran sus respectivas alegaciones de conclusión y habiéndose pronunciado únicamente la parte demandada, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo que resuelva la controversia respectiva conforme lo establece el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso y para lo cual tendrá en cuenta los siguientes,

I. ANTECEDENTES:

1.1 Hechos que dieron origen a la presente acción

En despliegue del derecho de acción la parte demandante acudió a esta jurisdicción formulando demanda cuyo trámite se enmarcó bajo los cauces del proceso ejecutivo singular teniendo como base para la ejecución un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 28C Nro. 108 D -22 del Municipio de Medellín, en el que figura como arrendador y como arrendatarios, los demandados.

1.2 De las Pretensiones:

Las petitum formuladas fueron básicamente las siguientes:

1. Que se librara mandamiento de pago en favor de **JAIME ALBERTO RIVAS ECHAVARRÍA** y en contra de **CINDY JOHANA CANO URIBA Y ARLEN HUMBERTO VILLA MARULANDA** por las siguientes sumas de dinero:

A. Por la suma de **\$5.000.000**, como capital adeudado con relación a 10 cánones de arrendamiento causados desde el 21 de diciembre de 2018 hasta el 20 octubre de 2019 a razón de **\$500.000** cada uno.

1.3. De la actuación procesal surtida.

De conformidad con el Art. 430 del C. G del P., por haber considerado que se cumplían los presupuestos ahí requeridos se libró mandamiento de pago el día 16 de diciembre de 2019 conforme fue peticionado por la parte accionante.

Igualmente, se ordenó notificar al demandado de conformidad con los arts. 290 y siguientes del C.G del P.

Los demandados se notificaron de forma personal el 22 de enero de 2020, quienes posteriormente, mediante apoderado judicial, presentaron de forma oportuna contestación a la demanda de la que se desprenden las excepciones de mérito que definieron como:

I) *INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN – EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.*

Argumenta esa excepción indicando básicamente que el arrendador incumplió sus obligaciones especialmente aquellas relativas a que debería hacer las reparaciones necesarias al inmueble y que el día 9 de enero de 2020 el arrendador decidió romper y cambiar los candados de ingreso, imposibilitando a los arrendadores el ingreso al inmueble contrariando los numerales 2 y 3 del Art. 1982 del Código Civil.

Vencido el término de traslado a la parte demandada, en proveído con fecha del 3 de marzo del año 2020 se dio traslado de las excepciones de mérito propuesta conforme lo establece el artículo 443 del Código General del Proceso, excepciones frente a las cuales el demandante omitió pronunciarse al respecto.

Posteriormente, mediante providencia del 28 de julio del presente año, teniendo en cuenta que solo había pruebas documentales por practicar y atendiendo lo dispuesto en el art. 278 del C.G del P., se dispuso dictar sentencia anticipada para lo cual se otorgó el término de 5 días para que las partes presentaran por escrito sus alegaciones de conclusión.

Dentro de ese término la parte demandada presentó de forma oportuna sus correspondientes alegatos en los que básicamente se ratificó en la contestación de la demanda.

Memoradas estas actuaciones procesales se procederá a tomar la decisión de fondo por lo que se tendrán en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

2.1. El problema Jurídico.

Corresponde a esta Judicatura determinar si es válido predicar en el plenario, y de cara al arrendador demandante, la excepción de contrato no cumplido, que liberare a su vez a la parte ejecutada de la obligación de asumir la cancelación de los cánones de arrendamiento que se denuncian adeudados.

2.2. Presupuestos procesales

El plenario reúne todos los presupuestos procesales exigidos por la Ley para un pronunciamiento de fondo, tales como: competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso; Además, no se advierten irregularidades que constituyan causal de nulidad.

2.3 Contrato De Arrendamiento Como Título Valor.

Establece el Art. 1973 del Código Civil:

"ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el

goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

De dicho fragmento normativo se desprende fácilmente que es un contrato de carácter consensual en que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente según la calidad en la que actúan. Adicional a ello tienen una serie de obligaciones consagradas en los Arts. 1982 y siguientes de dicho codificado.

Ahora bien, como obligación principal del arrendatario, se encuentra la cancelación de los cánones de arrendamiento en la cuantía, forma y término estipulado.

Respecto de la exigibilidad de las obligaciones económicas que se deriven de un contrato de arrendamiento, establece el Art. 14 de la Ley 820 de 2003.

"ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.”

En ese sentido, nuestro legislador a otorgado valor ejecutivo al contrato de arrendamiento respecto de aquellas obligaciones económicas que se deriven del mismo documento como puede ser, por regla general, los cánones de arrendamiento o servicios públicos dejados de cancelar.

2.4. ANÁLISIS DEL CASO

Mediante la presentación de la demanda, pretendió el accionante exigir judicialmente el pago de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento aportado con la demanda, cuyas características se resumen de la siguiente manera:

1. Un contrato de arrendamiento respecto del inmueble Carrera 28C Nro. 108 D -22 del Municipio de Medellín donde figura como arrendador **JAIME ALBERTO RIVAS ECHAVARRÍA** y como arrendatario **CINDY YOHANA CANO URIBE**
2. Figura además como codeudor el señor **ARLEN HUMBERTO VILLA MARULANDA.**
3. Canon de arrendamiento inicial pactado por valor de \$500.000 para ser pagadero el día 21 de cada mes.

En ese sentido, cabe memorar que esta judicatura, por considerar haberse cumplido cada una de las exigencias mínimas establecidas en los artículos 422 y 430 del C. G. del P, profirió mandamiento de pago en contra del arrendatario y del codeudor.

No obstante, la parte demandada se resiste a la ejecución aduciendo como excepciones de mérito las siguientes:

- I) *INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN – EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.*

Argumentan sucintamente que el arrendador incumplió sus obligaciones contractuales pues omitió realizar las reparaciones necesarias al inmueble e imposibilitó a los arrendatarios desde el día 9 de enero de 2020 el ingreso al inmueble, contrariando los numerales 2 y 3 del Art. 1982 del Código Civil, pues decidió romper y cambiar los candados de ingreso.

Por otro lado, manifiestan y prueban que el último pago de la renta se efectuó el 21 de diciembre de 2018, lo que conlleva que el incumplimiento en el pago solo se pudiera predicar desde el 20 de enero de 2019, no obstante, manifiestan que el incumplimiento contractual fue presentado de forma previa por el arrendador al haberseles imposibilitado el ingreso al inmueble desde el 9 de enero de 2019.

Así mismo, manifiestan que desde el mes de noviembre de 2018 el inmueble ya era inutilizable para el fin comercial que lo tenían debido a las humedades, el moho y los malos olores que impedían a los clientes la permanencia en el local. Resaltando además que el arrendador se negó a realizar las reparaciones necesarias para mitigar o solucionar los problemas.

Signados entonces esos argumentos, para efectos de resolver la procedencia o no de dicha excepción es menester traer a colación el siguiente contenido normativo.

Establece el Art. 1609 del Código Civil:

"ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

No cabe duda que el contrato de arrendamiento, del cual se desprenden las obligaciones económicas reclamadas, corresponde a un contrato de los denominados bilaterales, pues ambos contratantes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a permitir el uso y goce de un inmueble, y el otro a pagar el valor de la renta pactada.

Así pues, del fragmento legal citado, se desprende entonces que su contrario contractual no se estará en mora mientras la misma parte no haya cumplido sus obligaciones, es decir, en palabras más coloquiales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los 2 está en mora, no pudiendo exigir las consecuencias jurídicas derivadas de la mora.

Al respecto, ha indicado la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2307 de 2015:

*"Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor **ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.**"¹(Subraya y negrilla fuera del texto original)*

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2307 de 2015, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

Ahora bien, para el caso en concreto, se reitera, la resistencia de los ejecutados se basa en la manifestación del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del mismo arrendador incluso antes de haberse presentado la mora en el pago de los cánones acá ejecutados en este proceso, pues no realizó las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del local e imposibilitó el ingreso al inmueble desde el 9 de enero de 2019, fecha en la que cambió el candado de ingreso.

Respecto de dichos hechos, la parte activa omitió de forma diligente controvertir los mismos, pues no realizó una réplica a las excepciones propuestas por los demandados ni a las pruebas allegadas por éstos.

Ahora, para efectos de resolver la procedencia de esas excepciones se observa del acervo probatorio aportado con la contestación a la demanda, una serie de fotografías de las que se observa el real deterioro del inmueble objeto del arrendamiento, sin que la parte accionante controvirtiera los hechos aducidos por los accionados.

Se observa entonces de dichas pruebas documentales la humedad en paredes, techo y piso, daños en grifería y una puerta con evidente deterioro, circunstancias que evidentemente afectan la utilidad del bien objeto del arrendamiento, recordando que se trata de un local comercial. Por otro lado, también se logra observar el pago del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el 21 de diciembre de 2018 y el 20 de enero de 2019 por valor de \$500.000 sin que el demandado refutara lo contrario. (Hoja 69)

Aunado a ello, dada la omisión del demandante en presentar una réplica a las excepciones propuestas por los demandados e incluso a presentar alegatos de conclusión para el acogimiento de sus pretensiones, como lo establece el Art. 241 del C.G del P., evaluando la conducta del extremo procesal activo, concluye esta judicatura que efectivamente sí hay un indicio de que el arrendador ha incumplido las obligaciones contractuales que le corresponden como es garantizar el disfrute de un bien habitable y permitir el uso del inmueble, siendo ella la principal obligación del arrendador.

Así entonces, valorada la conducta procesal de la parte ejecutante, quien guardó silencio frente a los dichos y pruebas arrimadas por su contraparte en Litis, se tiene

que el demandante no realizó las reparaciones necesarias para la conservación del bien y, en segundo lugar, impidió el ingreso de los arrendatarios al inmueble para seguir disfrutando del uso y goce que le atañe de conformidad con el contrato de arrendamiento del que se deriva este proceso, pretendiendo acá el pago de cánones de arrendamiento posteriores a esa fecha, que corresponde al 9 de enero de 2019, según se dijo en el escrito de excepciones y no fue desmentido.

En este orden de ideas, teniendo presente que el indicio es un medio de prueba según señala el artículo 165 del CGP, y que el precepto 241 ibíd establece que “El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes”, es viable colegir que la conducta del demandante de no replicar las excepciones y pruebas presentadas, como tampoco presentar alegatos de conclusión, permite tener por válidos los argumentos expuestos por los ejecutados, mucho más cuando éstos se armonizan con la prueba documental arrimada, especialmente aquella que demuestra el estado deplorable del bien arrendado.

Ahora bien, como se anticipó del Art. 1609 del Código Civil, no le es dable al arrendador exigir el pago de las rentas acá pretendidas, pues ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos²

In casu, se evidenció entonces que el demandante incumplió con sus obligaciones contractuales al no permitir el disfrute de un bien en buenas condiciones y al privar a los ejecutados del ingreso al inmueble, por lo que ahora no le es válido al mismo pretender el cumplimiento contractual de su contraparte, y ello da lugar a la prosperidad de la excepción de *EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO*.

En este orden de ideas, atendiendo al éxito de tal excepción, se ordenará cesar la ejecución y se condenará en costas al demandante y a favor de los demandados

Sin más consideraciones por hacer, el **Juzgado Dieciséis Civil Municipal De Oralidad De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

² Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2307 de 2015, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

F A L L A:

PRIMERO: Declarar probada la excepción propuesta por la parte demandada, cuya denominación fue *INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN – EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO*.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena cesar la ejecución en contra de **CINDY JOHANA CANO URIBE Y ARLEN HUMBERTO VILLA MARULANDA**.

TERCERO: Se ordena levantar las medidas cautelares decretadas en este proceso.

CUARTO: Se deja constancia que al momento de esta providencia no reposa embargo de remanentes puesto en conocimiento de este Despacho.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandante en favor de la demandada, las cuales se liquidarán por secretaria conforme lo dispone el Artículo 366 del Código General del Proceso.

SEXTO: Cumplidos lo anterior, se ordena archivar el expediente.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

Firmado

JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Se notifica el presente auto por
ESTADOS # 90

Hoy 4 de septiembre de 2020 a las
8:00 a.m.

DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ

MARLENY ANDREA RESTREPO SANCHEZ

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-
ANTIOQUIA**

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:

d80c7a8ac4b4ceddf93f69daede07653ff5402dcf2438bec234ebb8b1d36fcbe

Documento generado en 03/09/2020 01:39:23 p.m.