

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Carrera 10 No. 14ª – 33. Piso 5o

Bogotá D.C., Treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020)

EXPEDIENTE : 110014003006- 2017-0292 - 00
DEMANDANTE: WILMAR RENÉ OCHOA
DEMANDADO: SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA y
ADRIANA MARÍA CULME TIMOTE

Ejecutivo a continuación de la restitución

Procede el Despacho a decidir de fondo el presente proceso, promovido por **WILMAR RENÉ OCHOA**, quien actúa por intermedio de apoderado judicial, en contra de **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA y ADRIANA MARÍA CULME TIMOTE**.

I. ANTECEDENTES:

Se adelantó proceso de restitución de inmueble arrendado entre las partes, el cual culminó con sentencia del 13 de septiembre de 2018.

A. HECHOS

- a) Los demandados tomaron en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 161 No. 54-18 apartamento 402 y garaje 62, el día 19 de junio de 2013 y permanecieron en el inmueble hasta el 22 de febrero de 2018, fecha en la cual el demandante retomó la tenencia del inmueble en mención.
- b) Que el canon de arrendamiento inicial era la suma de \$950.000, incrementándose en el 2016 a la suma de \$1.037.000 y en el 2017 en la suma de \$1.108.000, valor vigente hasta febrero de 2018.
- c) Que aún promovido el trámite de restitución no se han ejecutado los pagos correspondientes a las sumas adeudadas.

- d) Que dentro de las obligaciones del contrato de arrendamiento estaban las de pagar las cuotas de administración, en los siguientes valores: 2016: \$163.000, 2017: \$172.000; 2018: \$179.000.
- e) Que, a la fecha de la presentación de la demanda, se adeudan los siguientes valores: \$6.648.000, correspondientes a los cánones de arrendamiento de enero a junio de 2017 (\$1.108.000, cada uno); \$7.030.260 (Cánones de arrendamiento causados entre julio a diciembre de 2017 cada uno por valor de \$1.171.710) \$1.171.710 canon de arrendamiento de enero de 2018); \$859.254 canon de arrendamiento de correspondiente a 22 días de febrero de 2018; \$326.000 (Cuota de administración de noviembre y diciembre de 2016, a razón de \$163.000 cada una); \$2.064.000 (cuotas de administración de enero a diciembre de 2017 a razón de \$172.000 cada una); \$358.000 (cuota de administración de enero y febrero de 2018 por valor de \$179.000 cada una)

B. PRETENSIONES

Con base en los hechos narrados en el acápite anterior pretende la entidad demandante obtener el pago a su favor de las sumas de dinero indicadas en el acápite de pretensiones, más las costas y gastos del proceso.

II. ACTUACIÓN PROCESAL:

Como se trataba de la ejecución a continuación de la restitución, correspondió a este Juzgado conocer del presente proceso ejecutivo, inadmitiendo la demanda, para que se aclararan las pretensiones relativas a las cuotas de administración (Folio 30 Cuaderno del Ejecutivo). Realizado lo anterior, al encontrar reunidos los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, mediante proveído de 13 de marzo de 2019, se libró mandamiento de pago por la vía Ejecutiva de **MÍNIMA CUANTÍA** en favor de **WILMAR RENE OCHOA URIBE** y en contra de **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA** y **ADRIANA CULME TIMOTE**, en los términos solicitados en el acápite de pretensiones, con la respectiva subsanación.

El demandado actuando a través de apoderado judicial, presentó recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto de apremio (Folio 38 Cuaderno del Ejecutivo) el cual fue desestimado mediante providencia del 20 de junio de 2019 (Folio 61 Cuaderno del Ejecutivo).

Mediante escrito visible a folio 66, el demandado **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA**, contestó la demanda, se opuso a las pretensiones de esta y propuso como excepciones de mérito las que denominó “**CONTRATO NO CUMPLIDO**” y “**EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR**”. De dichos medios exceptivos se corrió traslado a la parte ejecutante mediante auto del 16 de julio de 2019, (Folio 73 Cuaderno del Ejecutivo)

Luego de ello, se procedió a citar a las partes para la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, en aplicación del numeral 2º del artículo 443 del mismo Código, la cual no pudo realizarse, toda vez que el demandado SERGIO AYALA MORA a través de apoderado recusó al suscrito Juez (Folio 111 del Ejecutivo), recusación que fue rechazada mediante providencia del 5 de noviembre de 2019 (Folio 123 Cuaderno del Ejecutivo). El rechazo de la recusación se sometió a consulta, en obediencia al inciso segundo del artículo 140 del Código General del Proceso. En auto del 11 de febrero de 2020 (Folio 4 Cuaderno de la Consulta) el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, declaró infundada la recusación, devolviendo el expediente.

Mediante auto del 3 de marzo de 2020, se procedió a fijar fecha para la continuación de la audiencia para el 5 de mayo de 2020, la cual no pudo ser adelantada en razón a la suspensión de términos adoptada por el Consejo Superior de la Judicatura, con ocasión de la pandemia de COVID-19, hecho notorio, la cual fue reprogramada para el 9 de septiembre de 2020, vista pública que no se pudo realizar toda vez que había sido citada presencialmente y no fue posible el acceso a la sede judicial.

Estando el proceso al despacho para lo pertinente, al momento de revisar el plenario para preparar la vista pública, denota el Despacho que la audiencia se hace innecesaria para la práctica de pruebas, considerando que los medios probatorios solicitados resultan fútiles

pues dada la naturaleza de las excepciones propuestas, y la documental aportada, se puede lograr una resolución sobre los medios defensivos.

En efecto, las pruebas solicitadas por la pasiva se encuentran encaminadas a demostrar un incumplimiento contractual de la parte demandante, así también como una extinción del derecho del demandante como arrendador, al haber transferido el inmueble arrendado, situaciones que puede ser dilucidada mediante la documental allegada.

De acuerdo con lo anterior, las pruebas que en este momento procesal se desechan en nada influirían en la decisión de las excepciones, pues con la documental ya presente se puede determinar:

1. Si son procedentes las excepciones propuestas atendiendo que se trata de un proceso ejecutivo seguido a continuación del proceso de restitución.
2. Que amen de lo anterior, las excepciones propuestas tengan vocación de prosperidad, según los fundamentos jurídicos que las soportan.

Por ende, en este caso es menester aplicar la jurisprudencia reciente de la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil, que en su doctrina permite desechar la solicitud probatoria realizada y decretada si se observa que la misma no aporta nada al debate a decidir.

Enseña la Sala¹:

“ (...)”

En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone:

1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 27 de abril de 2020, Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

2.2. Oportunidad para establecer la carencia de material probatorio que autoriza el fallo anticipado.

(...)

Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, **podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”**, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.

Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.” (...).” (Resaltado Propio)

Así las cosas, al no haber pruebas restantes por practicar, de conformidad con el numeral segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, resulta procedente dictar sentencia anticipada, siendo del caso definir la instancia haciendo previamente las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

Frente a los presupuestos procesales, advierte el Juzgado su presencia, y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación adelantada en esta instancia, no se vislumbra una falencia que pudiera constituir un vicio de nulidad que comprometa la validez de lo actuado, de modo que se dan las condiciones procesales requeridas para proferir sentencia de mérito. Por otra parte, la legitimación en la causa,

tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con los documentos aducidos con la demanda.

La parte demandante pretende el cobro por la vía ejecutiva de las sumas que considera adeudadas con base en el contrato arrendaticio visible a folio 9 del cuaderno del Ejecutivo.

Queda visto entonces que en el caso que ocupa la atención del Despacho, la parte actora aportó documento que demuestra la existencia de un título ejecutivo a su favor, por lo cual, en principio será viable la presente acción, no obstante, resulta pertinente examinar si con las excepciones propuestas se logra restar eficacia al instrumento base de la ejecución, y en consecuencia, enervar total o parcialmente las pretensiones de la demanda, de las que se ocupará enseguida el Despacho.

En tal orden encontramos que el demandado **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA** propuso las excepciones que denominó “**CONTRATO NO CUMPLIDO**” y “**EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR**”.

En primer punto, considera el despacho que las excepciones propuestas ni siquiera deben ser objeto de estudio por parte del Juzgado, en tanto se fincan en hechos que debieron ser alegados en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En efecto, en el proceso de restitución de tenencia se alegó como causal para dar por terminado el vínculo tenencial, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, tal y como se relata en la demanda (Folio 36 Cuaderno principal), razón por la cual si existía alguna causal que justificare este comportamiento omisivo, debía ser alegado en el proceso de restitución, previa acreditación de la carga procesal del pago de los cánones desatendidos, evento que en el presente asunto brilló por su ausencia, razón por la cual, al estar integrada la litis en debida forma, se procedió a proferir sentencia acogiendo las pretensiones el 13 de septiembre de 2018 (Folio 75 Cuaderno Principal). Por ello, considera este despacho que debe aplicarse de manera extensiva lo previsto en el Numeral 2º del artículo 442 del Código General del Proceso que establece:

(...) 2. Cuando se trate del cobro de obligaciones contenidas en una providencia, conciliación o transacción aprobada por quien ejerza función jurisdiccional, sólo podrán alegarse las excepciones de pago, compensación, confusión, novación,

remisión, prescripción o transacción, siempre que se basen en hechos posteriores a la respectiva providencia, la de nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento y la de pérdida de la cosa debida.”

En este caso, si bien la obligación ejecutada no se encuentra directamente contenida en la sentencia, existe un actuar omisivo de la parte demandada para proponer los mecanismos defensivos que hoy impetra en el escenario procesal natural para debatir el incumplimiento contractual del que ahora se duele, y en ese sentido, al guardar silencio sobre la mora en el pago de los cánones como causa eficiente para solicitar la devolución del predio arrendado otorga firmeza a lo decidido por este fallador respecto de la terminación y por consiguiente de la aplicación irrestricta del mandato contenido en el numeral 7° del Artículo 384 *ejusdem*

*“Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, **para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia.** Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.”*

Es por lo procedente que considera esta instancia que en el *sub lite* únicamente eran oponibles las excepciones listadas en el citado numeral 2° del artículo 442, a saber, “*pago, compensación, confusión, novación, remisión, prescripción o transacción*” cuestión que no aconteció, lo que sería suficiente para continuar la ejecución en los términos del auto compulsivo.

Ahora bien, a efectos de que a futuro no se le endilgue a este fallador un menoscabo al derecho a la defensa, procede el Despacho a estudiar las excepciones incoadas advirtiendo de entrada que se encuentran llamadas a fracasar, como lo veremos.

CONTRATO NO CUMPLIDO (NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Se fundamenta por el excepcionante aduciendo que el demandante no prueba la mora del demandado. Agrega que el demandante, que el 4 de febrero de 2018 ocupó de manera violenta y arbitraria el garaje que hace parte de los bienes dados en arrendamiento, con la finalidad de no permitir el aprovechamiento de este espacio por parte de los arrendatarios. También manifiesta que el 22 de febrero de 2018, ingresó al apartamento arrendado de manera violenta sacando sus enseres y mascotas, lo que va en contravía de lo normado en el numeral 2º del artículo 24 de la ley 820 de 2003, haciendo que las acciones del arrendador, de por terminado el vínculo jurídico de arrendamiento haciendo inexigible cualquier suma adeudada por concepto de cánones y cuotas de administración.

Para desatar esta excepción resulta suficiente decir, en cuanto a la prueba de la mora, que la misma parte de una negación indefinida realizada en el proceso de restitución de tenencia en donde se afirmó que la pasiva había incumplido con el pago de los cánones desde enero de 2017, manifestación exenta de prueba a la luz del artículo 167 del Código General del Proceso, quedando entonces a cargo de los demandados, acreditar que si cumplieron con la obligación del pago de los estipendios derivados del contrato, lo cual como ya se dijo no se probó.

Ahora en cuanto a la excepción de contrato no cumplido, establece el Código Civil:

“ARTICULO 1609. 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.”

Frente a la exceptio non adimpleti, o excepción de contrato no cumplido, plasmada en el precepto legal en cita, precisa el Despacho que es un mecanismo de defensa en juicio de que goza la parte contratante que no ha cumplido con la obligación u obligaciones que para ella surgieron de un contrato, cuando cuanto la otra parte, que también tiene obligaciones frente a ella, no ha satisfecho las mismas. Se ha indicado doctrinariamente, que son dos los requisitos que deben realizarse para poderse proponer esta excepción, a saber: 1) Que el excepcionante obre de buena fe y 2) Que no esté obligado a ejecutar en primer lugar sus obligaciones, de acuerdo con las estipulaciones del contrato o con la naturaleza de este.

En el caso en concreto, aún si se hallaren probados los actos violentos de perturbación de la tenencia que aduce el demandado, lo cual consistiría sin lugar a dudas en una causal de terminación, más no en su terminación automática como desacertadamente lo concluye el apoderado, no es menos cierto que para la época de las presuntas conductas perturbatorias (febrero de 2018) ya la mora en los cánones estaba más que avanzada, pues databa de más de un año, como lo afirmó la actora, y como la pasiva, en su silencio incriminante, no logró desvirtuar. Así entonces, sencillo es concluir que ya para el momento del presunto incumplimiento a cargo del actor, el incumplimiento de la pasiva gozaba de vejez, lo que impide en sano juicio jurídico aplicar la excepción de contrato no cumplido pues quien la alega ya había incumplido injustificadamente la convención.

“EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR”

En síntesis, alega el apoderado excepcionante que el bien inmueble objeto de arrendamiento fue transferido de manera previa a la sentencia de restitución, la cual se profirió el 13 de septiembre de 2018, mediante acto traslativo realizado el 5 de julio de 2018, a través de escritura pública No. 1885 de la notaría 40 del Círculo de Bogotá, lo cual hace extinguir su derecho como arrendador, renunciando con la compraventa a todos los derechos generados en la litis.

Para resolver debe decirse que no puede ser más errático el planteamiento del apoderado en tanto fundamenta su defensa en el hecho de una transferencia a título de venta del bien inmueble arrendado, olvidando que nos encontramos frente a un proceso de ejecución y no de restitución, el cual ya había concluido, lo que implica que lo que debe analizarse son los periodos de causación de las cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeudadas y ejecutadas y si estos rubros se causaron en vigencia del contrato que se aporta como báculo de ejecución, a lo cual debe contestarse de manera afirmativa, pues se cobran cánones y cuotas de administración causados entre enero de 2017 y febrero de 2018, cuando el vínculo contractual se encontraba en plena vigencia y cuando además fue incumplido sistemáticamente por los demandados, razón que facultaba al demandante a cobrarlos ejecutivamente aún después de transferir el inmueble pues el derecho crediticio a su favor derivado del incumplimiento nació y se consolidó cuando figuraba como

arrendador, calidad que nunca perdió en ese interregno, siendo irrelevante entonces cual fue la causa de extinción del vínculo contractual, ya sea por la compraventa o por la sentencia proferida por este Juzgado.

En virtud de lo anterior, se declararán no probadas las excepciones propuestas por el demandando **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA**, y se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma señalada en el mandamiento de pago de 13 de marzo de 2019, condenando en costas a la pasiva.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones denominadas “**CONTRATO NO CUMPLIDO**” y “**EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR**.” propuestas por el demandando **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en contra de **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA** y **ADRIANA CULME TIMOTE**, para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo del **13 de marzo de 2019**.

TERCERO: PRACTÍQUESE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

CUARTO: ORDENAR EL AVALÚO Y REMATE de los bienes embargados y secuestrados, que sean propiedad de los demandados.

QUINTO: CONDENAR EN COSTAS procesales a **SERGIO ALEJANDRO AYALA MANGA y ADRIANA CULME TIMOTE y** a favor de la parte demandante. Tásense y liquídense. Fíjense como agencias en derecho la suma de **\$2.000.000,00 M/CTE.** (Acuerdo PSAA 16 - 10554).

SEXTO: Una vez se reactive el reparto, **REMÍTASE** el presente proceso a la Oficina de Ejecución Civil Municipal, entre tanto continúese el trámite en el presente Despacho.

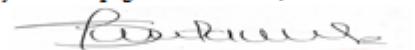
SÉPTIMO: Oficiese a la sala administrativa del Consejo Superior de la Judicatura informando la naturaleza escrita de la sentencia.

NOTIFÍQUESE.



JORGE ALFREDO VARGAS ARROYO
JUEZ

JUZGADO SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por estado No. 64 del 01 de octubre de 2020, fijado en la página de la Rama Judicial a las 8:00 A.M



JOSE MIGUEL SANTAMARIA OVALLE
Secretario

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL