

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°  
[cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., (07) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

11001 4003 013 **2017-00692**

Teniendo en cuenta que para el presente asunto se dan los requisitos contemplados en el numeral 2° del artículo 278 del CGP, se procede a proferir sentencia anticipada, pues no se requiere la práctica de pruebas y el asunto a resolver es de puro derecho.

#### **ANTECEDENTES**

La sociedad ERNESTO SIERRA & CIA LTDA formuló demanda ejecutiva en contra de la sociedad PERCOL GROUP SAS y el señor JUAN CARLOS LOPEZ LARA, a efectos de obtener el pago de unos cánones de arrendamiento y una cláusula penal.

En síntesis, la demanda indica que el demandante entregó en calidad de arrendador el 1° de junio de 2014 a favor de PERCOL GROUP SAS, y por el término inicial de 12 meses, unos locales comerciales, obligándose como deudor solidario el otro demandado, el señor JUAN CARLOS LOPEZ LARA.

Que los demandados incumplieron el contrato al no pagar los cánones de arrendamiento de los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2017, por lo que, además de adeudarlos, deben pagar la cláusula penal pactada en caso de incumplimiento, equivalente a dos mensualidades.

#### **TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue presentada el 17 de mayo de 2017 y el juzgado libró mandamiento de pago por auto del 1° de junio de 2017 así:

- Por cinco cánones de arrendamiento causados y no pagados entre los meses de enero a mayo de 2017, cada uno por valor de \$1.089.000 pesos.
- Por la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento, equivalente a \$2.178.000 pesos.

El demandado PERCOL GROUP SAS fue notificado de la orden de apremio por aviso, quien dentro del término legal para pagar o excepcionar guardó silencio.

Por su parte el demandado JUAN CARLOS LOPEZ LARA se tuvo notificado por conducta concluyente, quien dentro de la oportunidad legal contestó la demanda y formuló la excepción de pago total de la obligación, aduciendo haber sufragado el pago de los cánones perseguidos de los meses de enero a mayo de 2017, por la suma total de \$6.333.000 pesos. En cuanto al cobro de la cláusula penal se opuso, alegando que desde el 4 de octubre de 2016 remitió una carta de terminación al arrendador, quien manifestó que recibiría el inmueble en el mes de mayo de 2017.

Al descorrer el traslado, el apoderado del demandante señaló que uno de los pagos allegados por el demandado se hizo con posterioridad a la presentación de la demanda, por manera que no configuraba una excepción propiamente dicha, sino un abono que debe tenerse en cuenta al momento de la liquidación del crédito.

Con relación a un pago aportado antes de la presentación de la demanda por valor de \$1.257.000 pesos, dijo que fue imputado a un saldo del canon del mes de diciembre de 2016, otro a la administración del mes de enero de 2017, y finalmente pide que se tenga como pago parcial para el canon del mes de enero de 2017, la suma de \$381.420 pesos.

### **CONSIDERACIONES**

En orden a resolver, es importante señalar que el pago es uno de los modos de extinción de las obligaciones. Para que se configure como excepción de mérito, es necesario demostrar que fue realizado al acreedor, con anterioridad a la presentación de la demanda. Si el pago es posterior a dicha presentación, no se trata propiamente de una excepción para enervar la exigibilidad del título ejecutivo, sino que se toma como un abono al momento de la liquidación del crédito.

En el asunto sometido a consideración, está fuera de discusión, por así reconocerlo el demandante, que el demandado efectuó a su favor dos pagos relacionados con los cánones de arrendamiento cuyo cobro se persigue en este proceso: (i) el 16 de marzo de 2017, esto es antes de la presentación de la demanda, por valor de \$1.257.000 pesos y (ii) el 30 de mayo de 2017, con posterioridad a la presentación de la demanda, por la suma de \$5.076.000 pesos.

En consideración del juzgado la excepción de pago debe prosperar, aunque parcialmente, ya que el efectuado antes de la presentación de la demanda, por valor de \$1.257.000 pesos, cubre el canon de arrendamiento del mes de enero de 2017. En ese orden, no resultan jurídicamente atendibles las explicaciones del ejecutante al descorrer la contestación de la demanda, según las cuales imputó dicha suma de dinero a un saldo del canon del mes de diciembre de 2016 y administración del mes de enero de 2017, por la sencilla razón que en el comprobante de egreso visto a folio 119 del expediente, expresamente manifestó que el pago lo realizaba para cubrir el mes de enero de 2017, por manera que el acreedor mal puede modificar la voluntad expresa del deudor, pues ello iría en contravención a la regla del artículo 1654 del Código Civil, según la cual, cuando existieren diferentes deudas, el deudor puede imputar el pago a la que elija. En consecuencia, se debe excluir de la ejecución, el cobro del canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2017.

En torno al pago por la suma de \$5.076.000 pesos, al haber sido realizado con posterioridad a la presentación de la demanda, se tendrá en cuenta como abono al momento de la liquidación del crédito. Respecto de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2017.

Finalmente señalar que el demandado no demostró haber efectuado el pago de la cláusula penal, por lo que se impone continuar la ejecución por dicha suma, más aun cuando se encuentra acreditado el incumplimiento en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

En mérito de lo expuesto, el juzgado administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** parcialmente probada la excepción de pago, con fundamento en las consideraciones de la presente decisión. En consecuencia, excluir el cobro del canon de arrendamiento del mes de enero de 2017.

**SEGUNDO: SEGUIR** adelante la ejecución, respecto de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2017, así como de la cláusula penal.

**TERCERO: ORDENAR** la liquidación del crédito según lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso. Para tal efecto, téngase en cuenta el abono realizado por el demandado el 30 de mayo de 2017 por valor de \$5.096.000 pesos, correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2017.

**TERCERO: PROCEDER** el avalúo y remate de los bienes embargados para que con el producto de ellos se pague al demandante el crédito y las costas.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a los demandados. Se señala por concepto de agencias en derecho la suma de \$700.000 pesos.

**NOTIFÍQUESE**



**ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA**  
Juez

<p><b>JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL</b></p> <p>La providencia anterior se notifica en el</p> <p><b>ESTADO No. __11__ Hoy __08-03- 2023__</b></p> <p>JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ <b>Secretario</b></p>
---