

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL.-
Bogotá, D.C., veinte de octubre de dos mil veinte.

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR.-
Demandante: JORGE ENRIQUE TOVAR TOVAR.
Demandado: JUAN CARLOS ALDANA TOVAR.
Radicación: 2.016-00854.-
Decisión: Sentencia.-

El juzgado procede a emitir sentencia por escrito dentro del juicio ejecutivo promovido por el señor **JORGE ENRIQUE TOVAR TOVAR** contra el señor **JUAN CARLOS ALDANA TOVAR** cuyo sentido *condenatorio* (parcialmente favorable a la parte actora) fue objeto de anuncio dentro de la audiencia celebrada el pasado 1º de octubre en curso, bajo las previsiones del art. 373 del C. G. del P.-

Al efecto se procede, previa mención de los siguientes...

Antecedentes Procesales:

El señor **JORGE ENRIQUE TOVAR TOVAR** instauró demanda ejecutiva contra **JUAN CARLOS ALDANA TOVAR** con el propósito de obtener el pago de la obligación dineraria fruto del incumplimiento, por falta de pago de los cánones del CONTRATO DE ARRIENDO del inmueble (local comercial) ubicado en la carrera 36 No. 70-09 y/o calle 70 No. 36-10 Local No. 2 de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1238699, cuyo juicio declarativo fue adelantado entre las partes inicialmente ante este despacho judicial, transitando posteriormente por el Juzgado 20 Civil municipal de descongestión de esta ciudad, quien emitió decisión de instancia, la cual, apelada por la parte actora, fue objeto de revocatoria por parte del Juzgado 40 Civil de este circuito judicial.

Esa instancia judicial emitió sentencia condenatoria el 03 de diciembre de 2.013 con fundamento en falta de oposición del demandado y de la acreditación probatoria de los elementos necesarios para la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 8 de agosto de 2.005, mismo documento base de recaudo ejecutivo en esta actuación, por haberse incorporado en primera copia auténtica, según consta a folios 3-15 .-

El fundamento invocado en esta oportunidad para el ejercicio de la acción ejecutiva se contrae a la persistencia del incumplimiento de las obligaciones económicas del arrendatario demandado, pues, sostiene el actor, el periodo comprendido entre

agosto de 2.005 y julio de 2.015 no fue pagado por el demandado ALDANA TOVAR.

Cumplido el reparto reglamentario, este despacho asumió el conocimiento del asunto y con fecha 27 de septiembre de 2.016 libró mandamiento ejecutivo en la forma pedida por el actor (fol. 33), rechazando algunos pedimentos, la cual fue notificada personalmente al demandado JUAN CARLOS ALDANA TOVAR el día 1º de junio de 2.017, tal como consta a folio 43, quien de manera oportuna constituyó apoderado especial para ejercer su representación y defensa con la presentación de excepciones de mérito.-

El alegato exceptivo propuesto por la parte demandada alude a las figuras que enseguida se sintetizan:

I.- PAGO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES: Fundada en que, de una parte, durante el primer año de ejecución del contrato pagó ante testigos (Jorge Tovar y Luis Molina) la suma mensual de \$400.000.00, y por la otra, que el ejecutante autorizó mejoras por valor de \$11.000.000.00.

II.- CARENCIA DE ACCIÓN POR COBRO DE LO NO DEBIDO: Basado en que la sentencia condenatoria emitida por el Juzgado 40 Civil de este Circuito judicial no ordena sujeción del cañon a incrementos del IPC ni indexación alguna.

III. NOVACION: Que entre las partes se acordó verbalmente que para el año de 2.009 no se causaran esas obligaciones económicas a favor del actor sino de la progenitora del demandado, hasta lograrse la adjudicación de la herencia en la sucesión de Ma. LILIA NIÑO DE TOVAR, ante el Juzgado 8º de Familia de esta ciudad, cuyo trabajo de adjudicación tuvo lugar en septiembre de 2.016.-

IV.- CONFUSIÓN: Que el demandado es propietario del 8.33% como consta en el respectivo trabajo de adjudicación. (aún sin la formalidad de su registro).

El recurso de reposición planteado por la parte demandada cuestionando la presencia de los requisitos formales del título ejecutivo, fue objeto de rechazo conforme a lo dispuesto el juzgado mediante auto fechado el 31 de agosto de 2.017.- (Fol. 61 y ss.).

La parte actora se pronunció oportunamente frente al alegato exceptivo, enfatizando sobre su ausencia de soporte jurídico y probatorio. (Fols. 66-67).-

De tal suerte que una vez trabada la relación jurídico-procesal, el juzgado convocó a las partes para la celebración de la audiencia inicial, disponiendo desde esa oportunidad lo concerniente a la pertinencia del acervo probatorio del caso,

especialmente la declaración de las partes fruto de su Interrogatorio y la incorporación de los testimonios de LUIS ANTONIO MOLINA y ABELARDO ALDANA MENDEZ (fol. 74 y ss.).-

La referida audiencia (art. 372 del C.G.P.) tuvo lugar el 20 de abril de 2.018, durante la cual fracasó la posibilidad de conciliación, debido al deceso previo de la parte actora (junio 20/17) fol. 70, adelantando el interrogatorio del demandado, fijación de los hechos del litigio, apertura a pruebas del proceso, disponiendo de oficio la incorporación de copias del trabajo de partición y/o adjudicación ante el Juzgado 8°. De Familia de esta ciudad.-

Los herederos y sucesores del extinto JORGE ENRIQUE TOVAR TOVAR fueron debidamente convocados a este juicio mediante su emplazamiento, conforme a lo ordenado en auto del 24 de abril de 2.018 y en esa oportunidad se dispuso la prórroga de competencia para decidir esta instancia. (fol. 77 y ss.).-

Surtidas las etapas procesales de rigor, con fecha 01 de octubre de los corrientes se perfeccionó este investigativo, presentando los alegatos finales de las partes, quienes reiteraron una vez más sus posiciones jurídicas antagónicas.- Allí mismo previo análisis de conjunto de las probanzas se anunció el sentido del fallo en la adversidad del extremo pasivo de esta relación procesal.

Problema Jurídico:

El conflicto suscitado entre las partes se reduce al examen del ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones de la parte que detentó la tenencia por arrendamiento de un establecimiento de comercio, dentro del marco de la buena fe contractual, de cara a la situación de incumplimiento que el arrendador le endilga por vía ejecutiva a su arrendatario por el no pago de la renta.

Consideraciones:

La preceptiva No. 1.495 del C. C., define el contrato o convención como un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. (...).-

A su turno, la preceptiva No. 1.602 de la misma codificación pregonera que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.-

El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se define como aquella convención mediante la cual una de las partes concede el uso y goce de una cosa, debiendo

recibir como contraprestación el canon correspondiente, según lo estipulado por el art. 1.973 del C. C.- Por tanto, el contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada., el cual se caracteriza por el cumplimiento de recíprocas obligaciones durante el transcurso del tiempo, por lo que surge la posibilidad de acontecimientos sobrevinientes a su celebración, producidos durante su ejecución, con los que eventualmente se afecta el equilibrio contractual.

Existen casos dentro de la disciplina de la tenencia de bienes por arrendamiento en los que se presentan alteraciones y/o mutaciones de importancia, implicando la modificación y/o extinción de los derechos y obligaciones de las partes contratantes, afectando ostensiblemente sus prestaciones recíprocas, especialmente lo relacionado con una declaración de condena emanada de autoridad judicial, fruto el ejercicio de acciones legales y consecuente acreditación del vínculo obligacional que emana de la tenencia de bienes dados en arrendamiento.

Por tanto, es el contrato de arrendamiento la fuente de las obligaciones reclamadas ante el juez de conocimiento que legalmente halló acreditado un contrato de tal naturaleza, para promover la ejecución de las obligaciones insolutas, como se describieron en el libelo incoativo.

Ahora bien, con fundamento en el postulado jurídico de la autonomía de la voluntad de los contratantes, en cualquier momento pueden modificar expresa o tácitamente las condiciones iniciales de un contrato o renunciar a los derechos que nacen del incumplimiento de una de ellas, como mejor convenga a sus intereses, siempre que en cualquier caso no se contravenga el interés público reflejado en la vigencia de nuestro ordenamiento legal y constitucional vigente.-

Para los efectos propios de esta discusión, tenemos que entre las partes se cimentó probatoriamente la existencia de un “contrato de arrendamiento para la tenencia del inmueble local comercial No. 2, ubicado en la Carrera 36 No. 70-09 y/o Calle 70 No. 36-10, con matrícula inmobiliaria 50C-1238699, el cual inició el 08 de agosto de 2005, con un término de un año y un canon de arrendamiento inicial de \$400.000.00”, según lo declaró el Ad-quem, por cuya virtud, ante la precaria actividad probatoria del deudor-arrendatario, vino a evidenciarse procesalmente una vez más el incumplimiento de la parte demandada sobre el pago de las obligaciones periódicas reclamadas por el arrendador-acreedor, aunado a la ausencia de confesión que contra la parte actora pudiera haberse configurado en su contra, generando por contera la legítima exigencia de pago de la acreencia formulada por la parte actora, toda vez que documentalmente no se prueba el pago total de la obligación dineraria en la forma dispuesta por el juzgador de segunda instancia, con la salvedad que más adelante se precisa, además de hallarse huérfanas

de soporte legal las alegaciones exceptivas que apuntan hacia la novación y confusión alegadas por el extremo pasivo.

Desde ya resulta necesario enfatizar que esta actuación procesal revela la existencia, validez y eficacia del contrato que como título ejecutivo vincula a las partes de este proceso y la legitimidad de la pretensión coactiva deprecada por el arrendador, toda vez que las probanzas aportadas por el demandado, en manera alguna edifican la presunta realización del pago pregonado por el demandado.

Veamos la relevancia de las excepciones de mérito:

I.- La aseveración hecha sobre el presunto pago total de las obligaciones realizado por el demandado, restringido al primer año de vigencia del referido contrato carece de prueba específica en esta actuación. Esta versión es contradictoria con las declaraciones de los testigos y la misma parte ejecutante, quienes revelan la existencia de algunos pagos del demandado, pero sin certeza sobre la cuantía, ni su periodicidad, dado que se dice que fueron 3, o 4, o 5, o 6 mensualidades; tampoco quien fue su beneficiario, pues incluso se aseveró que algunos dineros eran divididos entre los familiares que asistieron para su repartición, sin precisar el verdadero alcance de la forma, cuantía y tiempo de su realización. También carece de prueba y fundamento la presunta autorización para realizar mejoras y adecuaciones al referido local comercial, para compensarlos a buena cuenta de arrendamientos causados, ya que no hay confesión del actor y ni los testigos ni otro medio de prueba conducen a la certeza de dicho aserto.

II.- Sin embargo, necesario resulta enfatizar sobre la realización de los derechos fundamentales de las partes, que permite al juzgador de instancia actuar ex - officio, en función de salvaguardar elementales principios atinentes al debido proceso, igualdad de las partes y la prevalencia del derecho sustancial, extrayendo el verdadero significado y alcance de las obligaciones que se pretenden deducir del mentado contrato de arrendamiento. Como lo ha expresado la C. S. de J., al citarse por el Honorable Magistrado ponente, Dr. JAIME CHÁVARRO MAHECHA, en decisión del 17 de mayo de 2019, Sentencia de 2ª Instancia 11001 31 03 024 2014 00408 01:...

Con respecto a ese poder deber, hágase memoria que la Corte Suprema de Justicia, ha enseñado:

"Se recuerda que los jueces tienen dentro de sus obligaciones, a la hora de dictar sus fallos, revisar, nuevamente, los presupuestos de los instrumentos de pago, "potestad-deber" que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal

Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso. Sobre lo advertido, esta Corte recientemente explicitó:

[R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de argüido por la (...) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia... Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSI STC184322016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente: Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada ... Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso]», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido ... De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem ... Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibídem) ... Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantado tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada

cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañerero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia a/ derecho sustancial (artículo 228 Superior) ... En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la **«potestad-deber»** que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia(...) dado que, como se precisó en CS) STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieren en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal ... De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa... Y es que valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del art. 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a esta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe aquél a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librare orden de apremio con alguna incorrección, ello no podría ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...).CSJ. STC 4808 de abril de 2.017. exp. 11001-02-03-000-2017-00694-00.En consecuencia, se insiste, en el decurso confutado el juez cognoscente tiene la obligación de dilucidar lo concerniente a la existencia del cartular base de recaudo, no solo porque las defensas incoadas por la pasiva, aquí accionante, se centraron en rebatir los presupuestos del mismo, sino en virtud de la potestad-deber conferida por el ordenamiento y jurisprudencia a los funcionarios judiciales, consistente en determinar, aún de oficio, la acreditación de los requisitos del título”. - (negrilla fuera de texto).- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

De acuerdo con estos derroteros jurisprudenciales, queda autorizado al juez de instancia, aún de manera oficiosa, volver al examen de cumplimiento de las exigencias legales que consagran la fuerza coercitiva de los títulos ejecutivos, sin que para ello sea óbice el silencio de los litigantes, dado que se trata de un asunto que exige un pronunciamiento explícito de la jurisdicción.

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento que sirve de sustento a la pretensión de cobro compulsivo de los cánones tildados de insolutos por falta de pago, necesario es precisar que la agencia judicial que dictaminó sus alcances, no precisó obligación alguna relacionada con los incrementos o reajustes del canon, así como tampoco su variación durante el tiempo en que se ha prolongado la tenencia del referido bien raíz, pues tan solo se declaró la vigencia del arrendamiento a un precio inicial de \$400.000.00, con la salvedad de que en esta materia, solamente por vía contractual-convencional y/o judicial habría podido reglamentarse, fijar pautas al respecto, sin haberse hecho y por consiguiente, ninguna obligación de reajuste y/o incremento gobierna esta relación legal.

De tal suerte que solamente procede la ejecución respecto del valor principal de los cánones reclamados por la parte arrendadora, es decir, sobre la suma mensual de \$400.000.00 durante el periodo comprendido entre agosto de 2.005 y mayo de 2.016.

Así las cosas, el alegato exceptivo relacionado con la carencia de acción por el cobro de lo no debido, ciertamente encuentra arraigo en la falta de estipulación entre las partes sobre el susodicho incremento, con sujeción a la pertinente exigencia de pago del canon en su cuantía principal, máxime cuando además, la misma parte demandada, al absolver posiciones con su interrogatorio legalmente admitió no haber pagado suma alguna de la que refiere el auto ejecutivo librado en su contra. No es admisible en esta instancia que persista en un contrato de comodato y que no lo ataba con su acreedor obligación alguna distinta de una mera bonificación, que en todo caso, ni total, ni parcialmente fue satisfecha de su parte.

A su turno, los testigos LUIS MOLINA y ABELARDO ALDANA sospechosamente insistieron en el referido contrato de comodato y enfatizaron sobre la susodicha bonificación, como una prestación de mera liberalidad del demandado, sin tener en más mínimo fundamento para precisar detalles de la convención celebrada entre las partes. (H: 10:27 a.m....del CD de la audiencia inicial.)

III y IV. Sobre la Novación y/o Confusión: En forma persistente se pregona la calidad de heredero en la persona del demandado para sustraerse al pago de la obligación que emerge del contrato de arrendamiento cuya prueba suficiente halló el juzgador de segunda instancia, alegando que verbalmente acordaron con la parte actora al supuesto advenimiento de la liquidación sucesoral para extinguir dicha relación contractual, más en tal sentido, brilla por su ausencia un pacto o previsión legal que apunte en esa dirección. El hecho de haberse obtenido la adjudicación del 8.333333% sobre el 50% del referido inmueble no produce, por si ni ante sí la extinción de esa relación legal-contratual cuya existencia concluyó el juzgador de

la segunda instancia, además por el simple hecho que apenas corresponde a una ínfima parte de la mitad de dicho bien raíz, respecto del cual el demandado, como contrapartida, ostenta completamente su tenencia, para su uso y goce, sin restricción a cuota, porcentaje o porción alguna. Agrégase a lo dicho, la falta de prueba de su protocolización y registro como lo dispuso el citado juez de la sucesión en comentario.

En este orden de ideas, fruto de un análisis sereno, objetivo e imparcial del acervo probatorio recaudado en esta instancia, podemos inferir, fundadamente, la legitimidad de las pretensiones de los sucesores del señor JORGE ENRIQUE TOVAR TOVAR, en su propósito de obtener la satisfacción de su acreencia, con la salvedad que procederá únicamente sobre el valor principal de los cánones sin reajuste, ni incremento alguno. Lamentablemente, las justificaciones de la parte demandada no encuentran asidero jurídico-probatorio, en la medida que sin razón plausible se pretende poner en entredicho el contexto de legitimidad que envuelve la justa pretensión de pago deprecada por el actor, ya que ninguna actividad probatoria apunta hacia el cumplimiento del deber procesal de acreditarse el pago de las mensualidades incumplidas de manera injustificada.

De acuerdo con las observaciones precedentes, ninguna utilidad trae el examen de los hechos que rodean el reconocimiento de derechos y obligaciones reclamadas por el demandado en el contexto del presunto COMODATO, ya que una aspiración litigiosa de tal naturaleza, resuelta oportunamente por el juez de conocimiento en el citado juicio declarativo, no tiene cabida en el abordaje que permite esta ejecución. De tal suerte que las figuras legales que rodean el ***pago total de las obligaciones, novación y confusión*** contenidas en el alegato exceptivo, carecen de trascendencia en esta vía ejecutiva, porque además de hallarse huérfana de reconocimiento judicial previo, ninguna relación legal guarda con la evidencia probatoria acerca del cumplimiento de la principal obligación de los arrendatarios, cual es el pago de la renta.

Corolario de lo anteriormente expuesto es la sinrazón de la oposición planteada por el demandado y de igual forma de la orfandad jurídico-probatoria del alegato exceptivo propuesto por la parte demandada, con la salvedad hecha respecto de los incrementos /reajustes no debidos, imponiéndose la emisión de una decisión adversa a sus planteamientos, tal como fue anunciado en la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Con fundamento en las observaciones hechas en precedencia, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,...

RESUELVE:

- 1.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, denominadas **“pago total de las obligaciones, novación y confusión”**, por ausencia de soporte jurídico-probatorio, conforme a los planteamientos de derecho expuestos en precedencia.
- 2.- Declarar PROBADA a excepción de mérito denominada **“Carencia de acción por cobro de lo no debido”**, cuyo examen de legalidad, en ejercicio de la facultad-deber ex officio del juzgador de instancia, declaró procedente respecto de las sumas atinentes a los incrementos y/o reajustes ilegalmente reclama la parte actora, para en su lugar, acceder solamente al valor principal de los cánones de arrendamiento.
- 3.- En consecuencia, MODIFÍCASE el mandamiento ejecutivo calendado el 27 de septiembre de 2.016, en el sentido de EXCLUIR los incrementos del IPC de la suma allí expresada, para continuar la ejecución solamente por el valor principal de \$400.000.00 mensuales desde agosto de 2.005 hasta mayo de 2.016, lo cual arroja 130 periodos mensuales, para una total de (\$52,000.000.00) Cincuenta y dos millones de pesos M/L.
- 4.- No hay lugar a condena en costas, en razón de la previsión legal establecida por el art. 365-5 del C. G. del P., por haber prosperado apenas parcialmente la demanda genitora de este proceso.
- 5.- Líquidese el crédito en la forma y tiempo que legalmente corresponda.

NOTIFÍQUESE.-

EL JUEZ;

FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA.-

Firmado Por:

FELIX ALBERTO RODRIGUEZ PARGA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 018 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA
D.C.,

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:

8cb398c3e945a95a71c1ff6fe15983c80e13f4793b712e554d8bfbcd8ca3ba08

Documento generado en 20/10/2020 12:50:13 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado 018 Municipal Civil Municipal
Bogotá, D.C.

La anterior providencia es notificada por anotación en
ESTADO No. 431

Hoy 21 OCT 2020

☒ Secretario

[Handwritten signature]

