

**República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO TREINTA Y OCHO
CIVIL MUNICIPALDE BOGOTÁ D. C.
Carrera 10 n.º 14-33 piso 11
cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Bogotá D.C., diecisiete de mayo de dos mil veintidós

Rad. 11001-40-03-038-2020-00639-00

**Ejecutivo de menor cuantía de Hansel Esteban Manrique Campos contra
Alberto Antonio Ángulo Rodríguez**

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a emitir sentencia que pone fin a la instancia

II. ANTECEDENTES

1. Hansel Esteban Manrique Campos por intermedio de apoderado judicial, inició demanda ejecutiva contra Myriam Villalba Rodríguez, Alberto Antonio Ángulo, y Mónica Jiménez Jiménez, pidiendo que se librara mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero: i) \$39.000.000.00 por concepto de cánones de arrendamiento adeudados comprendidos entre el 1º de marzo de 2020, y el 31 de noviembre de 2020, ii) por los cánones que se siguieran causando hasta la restitución del inmueble, y iii) \$9.000.000.00 por concepto de cláusula penal.

2. Como soporte fáctico de las pretensiones adujo:

Que “conforme documento privado, fechado el día 1 de febrero de 2016, el señor HANSEL ESTEBAN MANRIQUE CAMPOS entregó a título de arrendamiento, a los señores MYRIAM VILLABA RODRIGUEZ, ALBERTO ANTONIO ANGULO RODRÍGUEZ Y MÓNICA JIMÉNEZ JIMÉNEZ, un inmueble localizado en la Calle 125 No.71-78 Barrio Niza sur la ciudad de Bogotá D.C”

Que “las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de \$4.000.000 M/cte., los cuales deberían ser cancelados dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. El canon de arrendamiento actual es de \$4.500.000 M/cte”

Que el “término de duración del contrato se fijó en 12 meses”, y que “el demandado debe al arrendador los cánones de arrendamiento de marzo, abril, mayo, junio, julio agosto, septiembre octubre y noviembre de 2020”

3. Por auto del 26 de marzo de 2021, se libró mandamiento de pago en la forma pedida.

4. A través de escrito radicado el 27 de mayo de 2021, la parte ejecutante desistió de la demanda respecto de Myriam Villalba Rodríguez, y Mónica Jiménez Jiménez; pedimento que el juzgado aceptó en auto del 6 de diciembre de 2021.

5. Una vez notificado personalmente del mandamiento de pago, Alberto Antonio Ángulo Rodríguez presentó como excepciones de mérito las que denominó: *“acuerdo de modificación de canon de arrendamiento – terminación contrato de arrendamiento”*, *“pago”*, *“buena fe del arrendatario”*, *“mala fe del arrendador”*.

6. Por auto del 27 de abril de 2022, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia del artículo 372 del C.G.P, y se decretaron las pruebas. La misma se realizó el 3 de mayo de 2022, fecha en la cual se adelantaron la totalidad de las etapas previstas en la disposición citada, y en el artículo 373 del mismo estatuto normativo.

III. CONSIDERACIONES

1. Se encuentran presentes los presupuestos procesales para emitir la presente determinación (capacidad procesal y para ser parte de los contendientes del litigio, demanda en forma, y competencia). Adicionalmente no se verifica causal de nulidad, o irregularidad procesal que impida decidir de mérito el asunto.

2. Como soporte de la ejecución se presentó el documento visible en el anexo 2 del cuaderno principal, que corresponde a un contrato de arrendamiento suscrito el 1 de febrero de 2016.

Este presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso, y el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 –de arrendamiento de vivienda urbana-, pues proviene del deudor y constituye plena prueba en contra de él (cuenta con la rúbrica de Alberto Antonio Ángulo); además, contiene en su clausulado obligación, clara, expresa, y exigible de pagar el canon de arrendamiento mensual por monto y en tiempo determinado, y la pena derivada del eventual incumplimiento.

3. Así las cosas, dado que el título cumple las exigencias establecidas por el estatuto procesal civil y la ley de arrendamiento de vivienda urbana, no hace falta sino verificar, una a una, las excepciones de mérito planteadas por el ejecutado, en aplicación del artículo 280 del Código General del Proceso.

3.1. *“Acuerdo de modificación de canon de arrendamiento –terminación contrato de arrendamiento”*

En criterio del despacho, esta excepción no está llamada a prosperar, pues lo cierto es que no resultó probado que las partes del contrato de arrendamiento, Hansel Esteban Manrique y Myriam Villalba Rodríguez, hubieran pactado una reducción en el valor mensual del canon de arrendamiento; carga que estaba en hombros del extremo pasivo en aplicación del artículo 167 del Código General del Proceso.

En efecto, el ejecutante solo reconoció en su declaración de parte, que recibió varios abonos por 1.500.000.00, pero dijo, que en ningún momento aceptó reducción alguna del canon. Por su parte, si bien la testigo Myriam Villalba, dijo, que sí hubo un pacto para la reducción del canon, no obstante, para el despacho esta no supo explicar con precisión las circunstancias, de tiempo, modo, y lugar en que se dio ese supuesto acuerdo, ni mucho menos, concretó cuál fue el acto, o la conducta específica, que le llevó a tener el convencimiento de que habían acordado una reducción de la renta, y no, el mero recibo de abonos por inferior monto.

Por lo demás, en esta testigo existen circunstancias que no pueden dejarse de lado, y que impiden darle crédito absoluto, pues aparece como arrendataria principal del contrato ejecutado; es prima del demandado; y fuera de ello, le asiste un interés en el triunfo del señor Alberto Antonio Ángulo, pues su fracaso podría implicarle a la señora Villaba un eventual cobro de la porción que le corresponde a favor del codeudor que saldó el crédito (ver art. 1579 del Código Civil).

3.2. “Pago”

En lo que concierne a esta defensa, el despacho encuentra probado que, la señora Myriam Villalba, efectivamente realizó 14 abonos de \$1.500.000 por un total de \$21.000.000, comprendidos entre diciembre de 2019, a enero de 2021. Esto se puede extraer a partir de la declaración de Hansel Esteban Manrique Campos, quien admitió dichos pagos, en concordancia con lo manifestado por la testigo Myriam Villalba.

Tales abonos, fueron aplicados a los cánones adeudados, dando prelación a los más antiguos y sin incluir intereses; como se dijo, no se probó pacto de reducción del canon.

De acuerdo a lo manifestado en la demanda (negación indefinida de falta de pago –art. 167 del C.G.P), en suma con la declaración testimonial de Myriam Villalba, la mora comenzó a partir del canon de noviembre de 2019, y permaneció hasta noviembre de 2020, arrojando una deuda total de \$58.500.000, a los que deben restarse 21.000.000 en abonos, subsistiendo entonces, una obligación de \$ 37.500.000, que corresponde a la sumatoria de los siguientes cánones insolutos: 1.500.000 de marzo de 2020, 4.500.000 de abril de 2020, 4.500.000 de mayo de 2020, 4.500.000 de junio de 2020, 4.500.000 de julio de 2020, 4.500.000 de agosto de 2020, 4.500.000 de septiembre de 2020, 4.500.000 de octubre de 2020, 4.500.000 de noviembre de 2020.

En ese sentido, prosperará apenas parcialmente esta defensa, en tanto que, en el mandamiento de pago se reclamaron 39.000.000.00 por concepto de cánones; sin embargo para el despacho, lo adeudado asciende solamente a \$37.500.000.00.

Es claro para este juzgado que los cánones de noviembre, diciembre, enero, y febrero de 2020, se pagaron totalmente; y el canon de marzo se pago en una porción de 3 millones de pesos.

Se excluirán del cobro también, los cánones comprendidos entre diciembre de 2020, enero de 2021, y febrero de 2021, pues en criterio del despacho, en el dicho del ejecutante al rendir declaración de parte, estos fueron condonados, y por tanto no hay lugar a su cobro (ver art. 1625 del Código Civil) –ver min 44:08 de la audiencia-.

A continuación se refleja la liquidación efectuada por el despacho, que incluye los 14 pagos probados en el trámite:

PERIODO	CANONES	PAGOS
nov-19	4500000	1500000
dic-19	7500000	1500000
ene-20	10500000	1500000
feb-20	13500000	1500000
mar-20	16500000	1500000
abr-20	19500000	1500000
may-20	22500000	1500000
jun-20	25500000	1500000
jul-20	28500000	1500000
ago-20	31500000	1500000
sep-20	34500000	1500000
oct-20	37500000	1500000
nov-20	40500000	1500000
	39000000	1500000

SALDO ADEUDADO	37500000	
---------------------------	----------	--

3.3. “Buena fe del arrendatario”

Esta defensa está llamada al fracaso, por cuanto solamente se dijo para sustentarla, que la arrendataria Myriam Villalba ha actuado de buena fe; sin embargo, no se explicó en forma concreta la incidencia de ello en la extinción de la obligación; y mucho menos se probó la solución de la deuda por algunos de los mecanismos previstos en la ley (compensación, novación, pago, prescripción, etc. –ver. Art. 1625 del C.C.-).

Recuérdese que en trámites como este, corresponde al ejecutante probar la obligación, y al demandado probar su solución por cualquiera de los medios de extinción anotados (ver art. 167 del CGP, y art. 1757 del Código Civil).

3.4. “Mala fe del arrendador”

Dentro del curso del trámite, como ya quedó expuesto, no se probó que el arrendador hubiere actuado de mala fe al desconocer algún pacto para reducir el arriendo, pues de acuerdo a lo que se demostró, lo único que ocurrió fue que se hicieron abonos por valores menores a los debidos, sin que ello, en modo alguno implique una variación de la renta, pues así no aparece en las normas que regulan el arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003), ni mucho menos en disposición especial del Código Civil.

4. Así las cosas, ha de proseguir la ejecución, con la variación indicada en el monto de cánones adeudados, de acuerdo a la liquidación efectuada por el despacho.

También continuará el cobro, incluyendo el valor la cláusula penal en aplicación del artículo 1592 del Código Civil, pues se acreditó que el extremo ejecutado incurrió en mora al no cumplir con la obligación dineraria debida –pago de la renta- en forma total, y en el tiempo debido.

Se excluirán del cobro los cánones comprendidos entre diciembre de 2020, enero de 2021, y febrero de 2021, pues en criterio del despacho, en el dicho del ejecutante al rendir declaración de parte, estos fueron condonados, y por tanto no hay lugar a su cobro (ver art. 1625 del Código Civil).

Finalmente, dado el éxito de la mayoría de las pretensiones y la prosperidad apenas parcial de uno de los medios exceptivos formulados por la demandada, la parte ejecutada será condenada en costas en un 80%, de acuerdo con el artículo 365 del Código General del Proceso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO 38 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas: “acuerdo de modificación de canon de arrendamiento –terminación contrato de arrendamiento”, “buena fe del arrendatario”, y “mala fe del arrendador”. Y declarar parcialmente probada la excepción de mérito denominada “pago”.

SEGUNDO: Seguir adelante con la ejecución por las siguientes sumas de dinero:

i) 37.500.000.00, por concepto cánones de arrendamiento debidos y no pagados, comprendidos entre marzo de 2020 a noviembre de 2020, ii) 9.000.000 por concepto de cláusula penal.

TERCERO: Negar las demás pretensiones de la demanda.

CUARTO: Practicar la liquidación del crédito en la forma ordenada en el artículo 446 del C.G.P.

QUINTO: Decretase el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente asunto y los que posteriormente se llegaren a cautelar.

SEXTO: Condenar en costas de un 80% a la parte ejecutada. Por secretaría elabórese la liquidación de costas, e inclúyanse como agencias en derecho a cargo del demandado la suma de \$1.500.000. Líquidense.

NOTIFÍQUESE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David A. Moreno', written in a cursive style.

**DAVID ADOLFO LEÓN MORENO
JUEZ**