



Distrito Judicial de Medellín

## JUZGADO VEINTICUTRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, ocho (08) de junio dos mil veinte (2020)

**Proceso:** Ejecutivo.  
**Radicado:** 05001 40 03 024 **2019-00367-00**.  
**Demandante:** Arrendamientos El Triángulo Ltda.  
**Demandados:** Pedro Luis Chica Mazo.  
Esther Fanny Lezcano Jiménez.  
**Decisión:** Declara no probadas excepciones de mérito - Ordena seguir adelante con la ejecución teniendo en cuenta el abono efectuado.

### OBJETO

Procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada, escrita y por fuera de audiencia, de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso dentro de la demanda ejecutiva instaurada por **ARRENDAMIENTOS EL TRIÁNGULO LTDA** y en contra de **PEDRO LUIS CHICA MAZO** y **ESTHER FANNY LEZCANO JIMÉNEZ**, atendiendo que no quedan pruebas pendientes por practicar; previos;

### ANTECEDENTES

#### De carácter fácticos.

Manifestó la parte ejecutante que el señor **PEDRO LUIS CHICA MAZO** se constituyó en su deudor mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento el 29 de abril de 2017 por un periodo de seis (06) meses, sobre el inmueble ubicado en la Calle 28 Nro. 73 – 10, apto. 103 Edificio Delfines de Medellín y que acordaron un canon de \$800.000, pagaderos de manera anticipada dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual; aclarando que el incremento de dicho canon se reajustó conforme se estableció en la cláusula quinta de dicho contrato, siendo el valor para la actualidad de \$832.720.

Igualmente, sostuvo que la señora **ESTHER FANNY LEZCANO JIMÉNEZ** firmó el contrato de arrendamiento en alusión como deudora solidaria de las obligaciones por conceptos de arrendamientos, servicios públicos, indemnización, entre otros emolumentos.

Adicional a lo expuesto, precisó que los demandados renunciaron expresamente a los requerimientos para constituirse en mora respecto a las obligaciones contenidas en el contrato y que a la fecha de presentación de la demanda, no habían entregado el inmueble, por lo que se continuaban causando cánones de arrendamiento.

### **La pretensión.**

En virtud del anterior supuesto fáctico pretende la parte ejecutante que se dé orden de apremio por los siguientes montos (Fls. 14 al 15 y 132):

- La suma de \$747.483, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de diciembre de 2018, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de enero de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de enero de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de febrero de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes febrero de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de marzo de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de marzo de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio),

desde el 01 de abril de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de abril de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de mayo de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de mayo de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de junio de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de junio de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de julio de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de julio de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de agosto de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de agosto de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de septiembre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de septiembre de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de octubre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de octubre de 2019, más sus intereses de mora liquidados

a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de noviembre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de noviembre de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de diciembre de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$832.720, correspondiente a un canon de arrendamiento, causado en el mes de diciembre de 2019, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de enero de 2019 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- La suma de \$249.816, correspondiente a un canon de arrendamiento, desde el 01 de enero hasta el 09 de enero de 2020, más sus intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida (Artículo 884 del Código de Comercio), desde el 01 de febrero de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

### **De carácter procesal.**

La demanda fue debidamente presentada y el conocimiento de ella correspondió a este Despacho, quien libró el respectivo mandamiento de pago el día 30 de abril de 2019 (Fl. 18), decisión frente a la cual no se interpuso ningún recurso.

El demandado **PEDRO LUIS CHICA MAZO** fue notificado personalmente el 26 de julio de 2019 (Fl. 29) y la demandada **ESTHER FANNY JIMÉNEZ**, fue integrada al contradictorio mediante notificación por conducta concluyente (Fl. 131), quienes formularon como excepciones de mérito las denominadas: **“cobro de lo no debido”, “pago parcial de la obligación” y “temeridad y mala fe”**.

### **Sobre las excepciones de mérito.**

Se recuerda que en el *sub examine*, la parte demandada propuso como excepción de mérito **“cobro de lo no debido”**, cuyo argumento se centró en que no se pretendía una obligación clara, expresa y actualmente exigible, frente a las que **PEDRO LUIS CHICA MAZO** y **ESTHER FANNY JIMÉNEZ** han cumplido con el pago de muchos de estos cánones según lo expuesto en el hecho quinto y a los registros de Bancolombia que se anexan.

Asimismo, formuló **“pago parcial de la obligación”**, iterando que los señores en cita no adeudan la totalidad de los montos señalados en la demanda, ya que han realizado los pagos tal como se evidencia en el “Registro de Operación” bancarios de la entidad Bancolombia, en concordancia con lo relatado en el hecho quinto.

Así las cosas, afirmó que el 02 de enero de 2019 realizó un pago a través de FGI GARANTÍAS INMOBILIARIAS por un valor de \$1´700.000, que el 29 de febrero de 2019 diligenció un segundo pago por el monto de \$995.000 y, por último, el 03 de mayo de dicho año, efectuó un tercer pago por la suma de \$670.000; siendo un total de \$3´365.000, debiéndose así únicamente el canon de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2016 – sic- (corresponde a 2018) por un valor de \$713. 363 o sumándose los dineros que alega el ejecutante que se le deben por un valor total de \$4´078.363, al cual si se le resta los \$3´365.000 en alusión, resulta igualmente el valor de \$713.363, aclarando que es cierto que al momento de la contestación de la demanda, esto es, 12 de agosto de 2019, se deben los cánones de arrendamiento del mes de mayo a agosto de 2019.

De cara a lo anterior, solicitó considerar los hechos nuevos traídos a colación y, en consecuencia, proceder a realizar la correspondiente reliquidación del juramento estimatorio de la cuantía.

Ahora, con relación a la excepción atinente a **“temeridad y mala fe”**, indicó que la misma debe revisarse frente a la demandante como a su apoderado, por haber presentando dos demandas por los mismos hechos y pretender el cobro de lo adeudado de manera doble; verbigracia, cánones de arrendamiento, costas procesales y agencias en derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 del Código General del Proceso.

## **Pronunciamiento frente a las excepciones de mérito.**

Dentro del término, el apoderado de la parte demandante, se pronunció indicando que respecto a la excepción de **“cobro de lo no debido”**, se satisface los requisitos que establece el artículo 422 del Código General del Proceso, en tanto que el contrato de arrendamiento aportado cumple con los presupuestos que preceptúa el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, enfatizando que los abonos que petitiona la parte demandada que sean tenidos en cuenta, ya fueron aplicados con anterioridad a la presentación de la demanda y, en tal sentido, los cánones adeudados fueron los estipulados en el libelo hasta la fecha en que se efectuó la entrega del inmueble, esto es, el 09 de enero del año en curso.

Con ocasión al **“pago parcial de la obligación”**, adujo que los demandados siempre habían pagado los cánones de manera tardía, inconsistente y moratoria, motivo por el cual, sus abonos fueron aplicados primeramente a los intereses y a gestión de cobro, por lo que los demandados no pueden pretender que se le aplique al capital cuando en el contrato acordaron lo primero.

Aunado a lo anterior, aclaró que frente al abono realizado el 02 de enero de 2019 por la suma de \$1´700.000, fue descontado a los intereses moratorios y al capital de los cánones de arrendamientos en mora, cancelando los saldos pendientes de los cánones causados de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2018.

Por su parte, el abono del 20 de febrero de 2019 por la suma de \$995.000, fue descontado a los intereses moratorios y al capital de los cánones de arrendamiento en mora, cancelando el saldo pendiente del canon de noviembre de 2018 y abonando al canon de diciembre de ese mismo año.

Igualmente, señaló que el abono efectuado el 03 de mayo de 2019 por la suma de \$670.000, fue descontado a los intereses moratorios y al capital de los cánones de arrendamiento en mora, abonando al saldo pendiente de arrendamiento causado en diciembre de 2018.

Finalmente, en razón a la **“temeridad y mala fe”**, sostuvo que se debe tener en cuenta la presunción de buena fe sobre la cual le recae, en armonía con el artículo 83 de la Constitución Nacional y aclaró que en el proceso de restitución al cual aluden los demandados, no se consignaron los cánones de arrendamiento adeudados y por ello, el Juez no tuvo en cuenta su contestación y el 20 de enero del año en curso, le informaron a este Despacho la entrega del inmueble.

En ese contexto, esta Judicatura por auto del 18 de febrero hogaño (Fl. 149), decretó las pruebas del caso y anunció el proferimiento de sentencia anticipada, de conformidad con el numeral segundo del artículo 278 del C.G.P. **Frente a esa decisión no hubo reparo alguno por los sujetos procesales.**

Puesto de esta forma el panorama fáctico que envuelve este litigio, se hace necesario tomar la presente decisión, previas las siguientes;

## **CONSIDERACIONES**

### **De los requisitos formales del proceso.**

El trámite adelantado se ha desarrollado con el respeto de los requisitos formales requeridos para procesar adecuadamente lo pretendido y lo excepcionado, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

### **Del mérito para proferir sentencia.**

Por mandato del artículo 278 del C. G. del P. estableció el legislador que *“en cualquier estado del proceso, el juez [debe] dictar sentencia anticipada total o parcial (...) Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez; cuando no hubiere pruebas por practicar...”*.

En el presente caso, encontró el Despacho oportuno anunciar una

sentencia anticipada, dado que se advirtió que con lo obrante en el sumario existía el mérito suficiente para proferir una decisión de fondo. **Sobre dicha decisión no hubo reparo alguno de las partes, lo que permitió evidenciar la aquiescencia de la actuación venidera, y en ese contexto está dada la posibilidad de proceder en la forma anunciada.**

#### **Problema jurídico a resolver y otras precisiones preliminares.**

Le corresponde al Despacho determinar si resulta posible seguir adelante con la ejecución en el *sub-examine*, para lo cual se analizará si los medios exceptivos propuestos por la parte demandada son aptos para enervar las pretensiones de la parte actora, teniendo en cuenta la carga probatoria que le asiste por ser el presente un proceso ejecutivo.

Entonces, para lograr el anterior cometido, quedará precisado de una vez que por mandato de lo establecido en el artículo 430 del C. G. del P., lo propio al título ejecutivo se analiza al momento **de impartir la orden de pago** correspondiente, estando vedado al Juzgado inmiscuirse nuevamente y en un momento posterior en su análisis, **salvo que la parte demandada lo cuestione a través del recurso de reposición**, y como en el *sub-examine* ello no ocurrió, amén que precisamente se libró mandamiento de pago en la forma que se estimó legal porque el Despacho concluyó que se satisficieron los requisitos propios del título valor y con ello los de un documento que preste mérito ejecutivo, se ocupará de una vez esta Instancia en desatar el medio exceptivo planteado.

#### **De las excepciones interpuestas por la parte demandada.**

##### **“Cobro de lo no debido”**

De una vez quedará dicho por el Despacho que el medio exceptivo propuesto no da al traste con lo pretendido, toda vez que los presupuestos contenidos en el artículo 422 *ibídem*, esto es, que el título ejecutivo se caracterice por ser claro, expreso y actualmente exigible proveniente del deudor, se analizaron en el momento en que se estudió el libelo en aras de resolver si era procedente o no librar mandamiento de pago, considerando

el Juzgado en efecto impartir la orden de pago correspondiente y, por ello, **se advierte que para la fecha, el Despacho se encuentra vedado en inmiscuirse nuevamente en dicha discusión**, toda vez que el inciso 2º del artículo 430 del Código General del Proceso establece 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”*.

Pero al margen de ello, resulta importante destacarse que los demandados manifestaron que eran **CIERTOS** los hechos primero, segundo y tercero (Fls. 88 y 108), los cuales aluden a la suscripción del contrato de arrendamiento aportado y a algunas de sus condiciones como el tiempo y el valor del canon, **logrando colegirse que dicha aseveración implica una confesión**, toda vez que cumple con los requisitos del artículo 191 del Código General del Proceso, principalmente el consistente en *“2. Que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria”*. Por demás, esa confesión se encuentra respaldada igualmente por el contrato obrante a folios 02 al 06 del plenario.

Así las cosas, se observa que la parte ejecutada no cuestionó el auto del 30 de abril de 2010 (Fl. 18) a través del recurso de reposición, por lo que se itera que el Despacho procedió de tal manera es porque consideró que **se satisficieron los requisitos del título ejecutivo de carácter legal**, en armonía con el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, el cual establece que, **las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento**, mismo que no fue desconocido por las partes conforme a lo confesado, por lo que no resulta necesario que esta Judicatura vuelva a pronunciarse sobre dichos presupuestos cuando no fueron cuestionados en la oportunidad y a través del medio que correspondía.

En este punto es importante advertir que aunque la señora **LEZCANO JIMÉNEZ** manifestó en el hecho cuarto de su contestación que su

intervención en el negocio jurídico que hoy finca esta acción ejecutiva, fue firmando como testigo, lo cierto es que en el aludido se avizora que en la cláusula vigésima (Fl. 04) se indicó expresamente su nombre y documento de identidad **para decir a que se trataba de la codeudora solidaria, calidad que en todo caso se iteró en el folio 06 donde se evidencia su firma.**

Entonces, no resulta de recibo el argumento expuesto, y que trata de evidenciar que hubo un vicio en el consentimiento en procura de desconocer el contrato aportado, ya que era su deber leer el contrato y posteriormente firmar como muestra de asentimiento o abstenerse de ser el caso, resaltando que en el presente se trata de la primera situación, **además de destacarse en tal sentido que no aludió qué tipo de vicio supuestamente se había configurado, tampoco se aportó prueba alguna en tal sentido y menos de presentó tacha de falsedad, concluyéndose que tal supuesto no fue acreditado en concordancia con el artículo 167 del Código General del Proceso** y por ello, no es procedente restarle mérito al contrato objeto de cobro, bajo las solas afirmaciones lanzadas por el extremo pasivo.

Aunado a lo anterior, se observa una contradicción por parte de la demandada, toda vez que adujo en el hecho en comento que no es codeudora solidaria, pero en la excepción en estudio afirmó **que ella como el señor CHICA MAZO han cumplido con los pagos**, cuestionando el Despacho que si su rol en el contrato era de testigo, entonces queda el interrogante del *¿por qué ha asumido las obligaciones que se derivan del mismo?*.

En ese orden de ideas, se insiste que el contrato de arrendamiento cumple con las características previstas para el título ejecutivo y con lo regulado en la Ley 820 de 2003, no siendo de acogida lo expresado por la parte ejecutada.

Es de aclarar que ante el inconformismo visto a todas luces por la parte demandada en cuanto al monto adeudado, se analizará en la siguiente excepción, ya que en ambas se aludió a lo argumentado en la contestación respecto al hecho quinto y los anexos referidos.

## **“Pago parcial de la obligación”**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1625 y 1626 del Código Civil, el pago es una de las formas de extinguir las obligaciones, que consiste en que el deudor ejecute la prestación convenida a favor del acreedor.

La obligación es un vínculo jurídico que necesariamente constriñe al deudor a cumplir lo pactado, mientras que la acción de pagar es un acto positivo por medio de la cual se cancela efectivamente la deuda contraída, en palabras del Tratadista Guillermo Ospina Fernández, *“el modo normal de extinguir los vínculos obligatorios que atan a los deudores y los colocan en la necesidad de realizar prestaciones en provecho de sus acreedores, es el cumplimiento mismo de esas prestaciones. El cumplimiento de la prestación debida satisface el derecho del acreedor, quien ya no puede exigirle nada al deudor. El nexo jurídico que los unía se extingue, se soluciona por regla general”*<sup>1</sup>.

Por consiguiente, es dable concluir que con el pago la extinción de la obligación es una consecuencia; siendo el modo natural de cumplir la misma.

Tratándose de la excepción objeto de estudio, sea de precisar que la misma opera como una extinción de parte de la obligación, toda vez que la solución o pago efectivo debe ser total, estrictamente, como lo regula el artículo 1.649 del Código Civil, salvo que las partes hayan estipulado lo contrario. De esta forma, la excepción propuesta sólo tendrá la potestad de atacar parcialmente aquello que inicialmente fue demandado.

Vale la pena resaltar, de acuerdo con la doctrina, *“que el deudor único no solamente está obligado a pagar la prestación debida, sino que tiene de derecho de hacerlo desde que su deuda sea exigible, y aun antes, si el acreedor consiente en ello o si aquel está facultado para renunciar el plazo pendiente”*<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> OSPINA FERNANDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones: pago. 5 Ed. Bogotá: Temis S.A. 1994. Pág. 309.

<sup>2</sup> Ospina Fernández, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. Bogotá D.C. Editorial Temis 2008. Página 320.

De cara a lo expuesto y con relación a la excepción indicada, se advierte por esta Instancia que los pagos referidos por la parte demandada no fueron desconocidos por la demandante conforme se observa en el reverso del folio 140; sin embargo, es importante aclararse que de acuerdo con los recibos allegados a folio 47, se evidencia que los pagos correspondientes a los montos de \$1.700.000 y \$995.000, se consignaron el 02 de enero de 2019 y el 28 de febrero de ese mismo año, respectivamente; **razón por la cual es dable concluir que efectivamente los mismos fueron descontados a las sumas adeudadas, pues es evidente que dichas fechas son anteriores a la de la radicación de la demanda y al auto por medio del cual se libró mandamiento de pago, conforme se observa en el acta de reparto y en el folio 18, situación que se ratifica con las manifestaciones expuestas por la demandante en su traslado de la contestación**, por lo que los demandados no pueden pretender que dichos valores sean restados al monto por el cual se dio orden de apremio cuando los referidos habían sido debidamente aplicados.

Ahora, con relación a la suma de \$670.000, se denota que la misma fue consignada el 03 de mayo de 2019, actuación que tampoco fue desconocida por la demandante; quien manifestó a folio 142 que, “(...) **esta suma fue igualmente aplicada a intereses moratorios y a capital de los cánones de arrendamiento en mora. Señor Juez con este abono se realizó un abono al saldo pendiente del canon de arrendamiento causado del 01 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2018 (...)**”.

Al respecto, es oportuno precisar que el artículo 1.653 del Código Civil establece que, **si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital** y, en tal sentido, se observa que aunque en el folio en referencia la parte ejecutante se contradice con la manifestación en cita al señalar el mismo valor del capital reclamado para el mes de diciembre en la demanda, **lo cierto es que de la expresión en comento se deduce que aceptó expresamente que el monto de \$670.000 debía ser aplicado primero a los intereses y su restante al capital ejecutado**,

**por lo que no es posible que a la fecha los demandados le continúen debiendo la suma de \$747.483 para el mes aducido.**

En ese contexto, como no puede tener acogida los dichos de la demandante, consistentes en que, **para el momento de presentación de la demanda existía un saldo insoluto para el mes de diciembre de 2018**, pero, sin fundamento alguno, también aluda **que luego de presentar la demanda se hubiera realizado un abono**, y que éste se tuvo en cuenta para calcular la cuota de diciembre de 2018, como si se tratara de una premonición, entonces es claro que aquí debe reconocerse la suma de \$670.000 como abono realizado el 03 de mayo de 2019, la cual se imputará como la ley establece.

En consecuencia con lo expuesto, se insiste que la parte ejecutada le consignó a la parte ejecutante la suma de **\$670.000** después de la presentación de esta demanda, ocasionando que dicho pago en lugar de considerarlo una excepción, **es un abono**, dado el sentido y teleología de las excepciones de fondo, que en palabras del tratadista Hernando Devis Echandía<sup>3</sup>, son una manera especial de ejercer el derecho de contradicción o defensa por el demandado, mediante el embate de las pretensiones a través de la formulación de razones propias de hecho, que persiguen destruirla, modificarla o aplazar sus efectos, pero siempre preexistentes al surgimiento del derecho que reclama el ejecutante.

En ese orden de ideas, el valor en comento deberá ser imputado al momento de la liquidación del crédito, **primero a intereses y luego al capital**, de conformidad con el artículo 1.653 del Código Civil, teniendo en cuenta lo considerando en las líneas que preceden, **con la advertencia que el mismo constituye un abono efectuado a la obligación, pero no un pago parcial, por haberse efectuado con posterioridad a la presentación de la demanda.**

Lo anterior, teniendo de presente que el demandado confesó que debía los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo hasta el mes de agosto de 2019, no habiendo debate alguno al respecto.

---

<sup>3</sup> Hernando Devis Echandía, Nociones Generales de Derecho Procesal Civil, Editorial. Temis, 2ª edic. 2009, pág. 594.

En gracia de discusión, se aclara que no es procedente la reliquidación del “*juramento estimatorio de la cuantía*” como así lo peticionó la parte ejecutada, considerando que en armonía con el artículo 206 del Código General del Proceso, dicha figura procesal aplica es cuando se pretende el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, situación que no resulta coherente con las características de los procesos ejecutivos.

### **“Temeridad y mala fe”.**

En atención al medio defensivo elevado por la parte demandada, resulta importante destacar las excepciones de mérito realmente “*Son medios de resistencia que se identifican en la delimitación de hechos específicos que niegan la afirmación deprecada en la pretensión. **Contienen una petición implícita de querer aniquilar, extinguir o impedir el derecho material invocado por quien pretende procesalmente (...) se presentan cuando el demandado alega hechos diferentes de los propuestos o invocados por el demandante y que se orientan a desconocer la existencia del derecho reclamado por este, o sin rechazarlo, a oponerle circunstancias que tiendan a evitar su efectividad, en determinado proceso***”<sup>4</sup>.

Entonces, si una excepción lo que busca es aniquilar la pretensión, esto es, bajo una situación fáctica concreta del extremo pasivo del litigio enerva lo que quiere su contraparte, **es claro que en el sub examine la demandada no incoó una verdadera oposición, pues la mala fe y la temeridad aducida no tiene el propósito de cuestionar siquiera lo pretendido**; sin embargo, a efectos de aclarar lo señalado, se advierte que los argumentos expuestos en esta excepción con ocasión al hecho quinto, ya quedaron desvirtuados, sin que sea necesario iterar los motivos por los cuales no da al traste lo pretendido.

Ahora, frente a la disyuntiva planteada atinente a que además del *sub examine*, se elevó la demanda de restitución de inmueble arrendado ante

---

<sup>4</sup> AGUDELO RAMÍREZ MARTÍN. El Proceso Jurisdiccional. Segunda Edición. Librería Jurídica COMLIBROS. (2007). Págs. 229 y 233.

el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN Con Radicado No. 018-2019-00600-00, no se advierte que se configure temeridad y mala fe por parte de la entidad demandante y su apoderado, **toda vez que la naturaleza del proceso en cita es de contenido declarativo y el presente es un ejecutivo, teniendo no solamente pretensiones disímiles sino trámites completamente diferentes**, frente a los cuales no resultaría propio ahondar considerando que las partes se encuentran representadas por profesionales en derecho.

En todo caso, se le aclara al demandado que aunque el Juzgado en comento le hubiere ordenado que consignara los cánones de arrendamiento que se causaran en el transcurso de dicho procedimiento, tal disposición fue a efectos de ser escuchado, conforme lo establece el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, mientras que la orden en el *sub judice* es con el propósito de garantizar el respectivo pago de la obligación.

No obstante lo anterior, **se le indica al demandado, que en el evento en que hubiere consignado los cánones de arrendamiento adeudados en el proceso de restitución en comento, deberá demostrarlo en la liquidación del crédito del *sub examine*, pues ese pago bien podría tener repercusiones en esta ejecución, lo que pasa es que en este momento no puede ser reconocida, habida cuenta que no se allegó prueba alguna que así acreditara** lo manifestado en la contestación de conformidad con lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso. Lo anterior, con el propósito que el **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN** lo valore si así resulta procedente.

Así las cosas, es notorio que en las excepciones analizadas la parte ejecutada no expuso hechos diferentes invocados por el demandante y que se orientaran a desconocer la existencia del derecho pretendido por este, o sin rechazarlo, a oponerle circunstancias que tiendan a evitar su efectividad, sin que sea procedente las señaladas y destacando que sobre la parte demandante recae la presunción de buena fe que contempla el artículo 83 de la Constitución Política, misma que en definitiva no fue desvirtuada, conforme se explicó en las líneas que preceden.

En conclusión, por lo expuesto con anterioridad, se declararán no probadas las excepciones formuladas por la parte ejecutada, conforme a la argumentación elucidada por el Despacho en este proveído y se ordenará seguir adelante la ejecución **teniendo en cuenta el abono referido fechado 03 de mayo de 2019 por valor de \$670.000, además que la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento se efectivizó el 09 de enero del año en curso**, según constancia allegada por la parte ejecutante a folio 132 del plenario. Adicionalmente, se condenará en costas a la demandada, en atención a lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

### DECISIÓN:

En razón de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### FALLA

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones propuestas por la parte demandada, denominadas **“cobro de lo no debido”, “pago parcial de la obligación”** y **“temeridad y mala fe”**, por las razones esgrimidas en el presente proveído.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **SE ORDENA** seguir adelante con la ejecución a favor de **ARRENDAMIENTOS EL TRIÁNGULO LTDA** y en contra de **PEDRO LUIS CHICA MAZO** y **ESTHER FANNY JIMÉNEZ LEZCANO**, en la forma dispuesta en el mandamiento de pago proferido el 30 de abril de 2019 (Fl. 18 C.P.), **reconociéndose el abono realizado por la parte ejecutada el 03 de mayo de 2019 con relación a la suma de \$670.000**, en concordancia con el artículo 1.653 del Código Civil y que **la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento allegado se efectuó el 09 de enero de 2020**.

**TERCERO: ORDENAR** el remate de los bienes embargados y que con posterioridad se llegaren a embargar en aras de satisfacer el crédito, previo

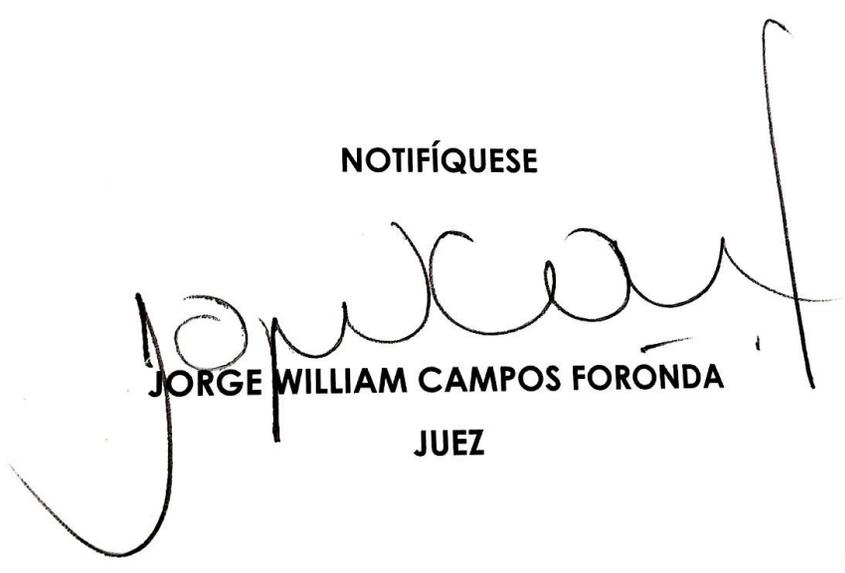
embargo, secuestro y el avalúo de los mismos, para con su producto pagar al demandante, el valor del crédito y las costas.

**CUARTO: DISPONER** la práctica de la liquidación de crédito en la forma establecida en el Art. 446 del C. G. del P., aunque se advierte que serán las partes las obligadas a presentar el cálculo conforme lo indica el mismo artículo en el numeral primero de la norma citada.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte ejecutada a favor de la parte ejecutante. **LÍQUÍDESE.** Para tal efecto se fijan por concepto de agencias en derecho la suma de **\$500.000**, según lo preceptuado por el artículo 440 del Código General del Proceso.

**SEXTO:** En atención a lo dispuesto por el Acuerdo PCSJA 17-10678 del 26 de mayo de 2017, modificado por el acuerdo PCSJA18-11032 del 27 de junio de 2018 del **CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**, se **dispone** el envío del presente proceso ante los señores **JUECES CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN** de la ciudad, para lo de su conocimiento.

**NOTIFÍQUESE**



**JORGE WILLIAM CAMPOS FORONDA**

**JUEZ**