



Sentencia:	No. 103
Radicado	05266 40 03 002 2017 00378 00
Proceso	Ejecutivo singular-mínima cuantía
Demandante	Johan Cristian Molina Velásquez
Demandados	Silvio Zapata Díez, Olga María Usman Betancur y Dumar Andredy Albanez
Tema:	Cobro no debido
Decisión:	Desestima defensa-sigue adelante ejecución

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Envigado, cinco (5) de mayo de dos mil veinte (2020)

Una vez agotado el trámite de la instancia, se ocupa este Juzgado en resolver de fondo el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Por conducto de apoderada especial el señor Johan Molina Velásquez presentó demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de los señores Silvio Zapata Díez, Olga María Usman Betancur y Dumar Andredy Albanez para que previo el trámite respectivo, le fueren canceladas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado el 27 de octubre de 2016 respecto al inmueble ubicado en la calle 38 sur No. 43-35, apartamento 501 de Envigado, allegado como venero de ejecución.
2. Mediante proveído de 15 de junio de 2017 se libró la orden de pago por el valor de los cánones de arrendamiento causados entre el 27 de febrero y el 18 de abril de 2017, por la suma de \$1'646.652 junto con sus intereses legales y la suma de \$287.160 por concepto de servicios públicos, y dispuso su notificación al extremo pasivo, la que se surtió en forma personal a todos los demandados, como se desprende de los folios 23 a 25, C.1 del expediente. Oportunamente el señor Silvio Zapata Díez se opuso a las pretensiones de la demanda señalando que el inmueble fue entregado el 28 de marzo de 2017 y no el 18 de abril como se dice en la demanda, y agrega que sólo se debe \$950.000 de arriendo y \$258.933 de servicios públicos, frente a lo cual el extremo demandante se pronunció oportunamente.
3. Posteriormente, en uso de las facultades otorgadas en el numeral 2° del artículo 443 en concordancia con el parágrafo 3° del inciso 2° del artículo 390 del Código General del Proceso, mediante auto se anunció a las partes que la sentencia se proferiría por escrito en atención a que con las pruebas aportadas

y que no había otras que practicar era suficiente para decidir, razón por la cual corrió traslado para presentar los alegatos de conclusión, el cual transcurrió en silencio, por lo que se dispone el juzgado a proferir la sentencia, decisión que se tomará una vez constatado que están dados los presupuestos procesales para decidir y, que no existe causal de nulidad que invalide la actuación.

CONSIDERACIONES

1. Delanteramente, en lo atinente a la legitimidad en la causa no encuentra reparo alguno que formular el Despacho por cuanto entre los demandados como arrendatarios y el demandante como arrendador, se suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, documento que fue allegado con la demanda (fls.1 a 3, c.1).

De otra parte, para poder promover la acción ejecutiva es menester aportar, desde el inicio del proceso, un documento del cual se derive la existencia de una obligación expresa, clara y exigible a cargo del ejecutado, o lo que es lo mismo, debe partirse de un título que brinde certeza y seguridad en torno al derecho cuyo pago se reclama, en los términos que prescribe el artículo 422 del Código General del Proceso.

La Ley 820 de 2003, que contiene el régimen de arrendamiento para vivienda urbana, señala:

“ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”.

Como título base de recaudo, se allegó el original del contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes de este litigio, esto es dos de los demandados como arrendatarios y el otro como deudor solidario, y el demandante como arrendador, celebrado el 27 de octubre de 2016 sobre el inmueble ubicado en la calle 38 sur No. 43-35, apartamento 501 de Envigado, fijándose como renta mensual la suma de \$950.000 y con una duración inicial de seis (6) meses contados a partir del 27 de octubre de 2016, el que contiene

las obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, documento que fue acompañado de las facturas de servicios públicos domiciliarios reclamadas y debidamente pagadas por el demandante, y, al tenor de lo dispuesto por el artículo 422 citado, presta mérito ejecutivo habida cuenta que registra la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a cargo de la parte demandada y en favor de la parte ejecutante.

2. Uno de los demandados formuló oposición a las pretensiones en tiempo, para lo cual señaló que el inmueble fue entregado el día 28 de marzo de 2017 y no el día 18 de abril como se dice en la demanda porque aquél día la señora Diana cambió las cerraduras del apartamento y de la puerta principal del edificio para que ellos no entraran y así cuidar sus intereses según sus propias palabras, por lo que entonces no pudieron entregar las llaves el día que ella menciona, ya que ella ni su hijo Johan Molina podían nunca; y, agrega, que sólo se debe \$950.000 de arriendo causado el 27 de febrero hasta marzo y \$258.933 de servicios públicos generados hasta la fecha en que vivieron en el apartamento (fls.28 a 31, c.1).

Para efectos de resolver esta oposición basta revisar que, dentro de los documentos agregados al trámite, no existe prueba documental que evidencie la fecha real en que fue restituido el inmueble, apartamento 501 por parte de los arrendatarios a su arrendador. Es de aclarar, que junto con el escrito de oposición no se aportó ningún documento que respaldara lo que en él se afirma, ni se hizo petición de prueba alguna.

Lo anterior quiere decir, que las afirmaciones realizada por el demandado en su contestación no encontraron respaldo probatorio, razón suficiente para declarar no probada la excepción.

Como la finalidad última de la actividad probatoria es lograr que el juez se forme una convicción sobre los hechos, el deber de aportar regular y oportunamente las pruebas al proceso está en cabeza de la parte interesada en obtener una decisión favorable (artículo 167 Código General del Proceso). Lo anterior implica que, si la parte que debe correr con dicha carga se desinteresa de ella, esa conducta, por regla general, la encamina a obtener una decisión adversa. Es por ello, por lo que la prosperidad de la oposición a las pretensiones de la demanda se hallaba condicionada a la demostración de los fundamentos de hecho en los cuales se soportaba.

3. Así las cosas, tenemos que como para el *sub-lite* no se verificó el cumplimiento de los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la oposición propuesta, pues se repite, no se demostraron los supuestos fácticos sobre la cual fue construida, entonces lógica y jurídica resultará la decisión de

este Juzgado de desestimarla, situación ésta que de suyo determinará que se adopten los demás pronunciamientos acordes con tal disposición.

En consecuencia, se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma indicada en el mandamiento de pago, y con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ENVIGADO, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción propuesta dentro del presente asunto por el demandado Silvio Zapata Díez, teniendo en cuenta para ello las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en la forma como se dispuso en el mandamiento de pago.

TERCERO: ORDENAR el remate de los bienes embargados y secuestrados, y de los que posteriormente se cautelen, previo su avalúo.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma dispuesta por el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de \$250.000 por concepto de agencias en derecho. Tásense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE



GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO

Juez

gemh