

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL**  
Bogotá D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

En cumplimiento a lo dispuesto al interior de la audiencia virtual llevada a cabo el pasado 12 de febrero de 2021, se procede a decidir de fondo el presente asunto, agotado como se encuentra el trámite de instancia y dando aplicación a lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Estatuto General del Proceso.

**I. ANTECEDENTES.**

En demanda que por reparto correspondió tramitar a este Despacho, la señora Narly Mercedes Valdés Rodríguez, a través de apoderado judicial, demandó al señor José Vicente Fique López y la Fundación Manos Unidas, para que previos los trámites de un proceso ejecutivo singular, se libre mandamiento de pago ejecutivo de menor cuantía a su favor y en contra de los demandados por las siguientes sumas de dinero:

❖ **Contrato de arrendamiento**

	CONCEPTO	MES	Valor saldo reajuste	Canon de arrendamiento
1	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2011	\$107.550,00	\$ 0,00
2	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2011	\$107.550,00	\$ 0,00
3	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2011	\$107.550,00	\$ 0,00
4	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2011	\$107.550,00	\$ 0,00
5	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2011	\$107.550,00	\$ 0,00
6	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2012	\$107.550,00	\$ 0,00
7	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2012	\$107.550,00	\$ 0,00
8	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2012	\$107.550,00	\$ 0,00
9	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2012	\$107.550,00	\$ 0,00
10	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2012	\$107.550,00	\$ 0,00
11	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2012	\$107.550,00	\$ 0,00
12	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2012	\$107.550,00	\$ 0,00
13	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2012	\$231.814,00	\$ 0,00
14	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2012	\$231.814,00	\$ 0,00
15	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2012	\$231.814,00	\$ 0,00
16	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2012	\$231.814,00	\$ 0,00
17	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2012	\$231.814,00	\$ 0,00
18	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2013	\$231.814,00	\$ 0
19	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2013	\$231.814,00	\$ 0
20	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2013	\$231.814,00	\$ 0
21	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2013	\$231.814,00	\$ 0
22	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2013	\$231.814,00	\$ 0
23	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2013	\$231.814,00	\$ 0
24	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2013	\$231.814,00	\$ 0
25	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2013	\$343.342,00	\$ 0
26	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2013	\$343.342,00	\$ 0
27	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2013	\$343.342,00	\$ 0
28	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2013	\$343.342,00	\$ 0
29	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2013	\$343.342,00	\$ 0
30	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2014	\$343.342,00	\$ 0
31	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2014	\$343.342,00	\$ 0
32	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2014	\$343.342,00	\$ 0
33	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2014	\$343.342,00	\$ 0
34	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2014	\$343.342,00	\$ 0
35	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2014	\$343.342,00	\$ 0
36	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2014	\$343.342,00	\$ 0
32	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2014	\$452.837,00	\$ 0
33	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2014	\$452.837,00	\$ 0
34	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2014	\$452.837,00	\$ 0
35	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2014	\$452.837,00	\$ 0
36	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2014	\$452.837,00	\$ 0

37	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2015	\$452.837,00	\$ 0
38	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2015	\$452.837,00	\$ 0
39	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2015	\$452.837,00	\$ 0
40	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2015	\$452.837,00	\$ 0
41	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2015	\$452.837,00	\$ 0
42	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2015	\$452.837,00	\$ 0
43	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2015	\$452.837,00	\$ 0
44	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2015	\$402.424,00	\$ 0
45	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2015	\$402.424,00	\$ 0
46	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2015	\$412.424,00	\$ 0
47	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2015	\$412.424,00	\$ 0
48	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2015	\$412.424,00	\$ 0
49	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2016	\$412.424,00	\$ 0
50	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2016	\$412.424,00	\$ 0
51	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2016	\$412.424,00	\$ 0
52	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2016	\$412.424,00	\$ 0
53	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2016	\$412.424,00	\$ 0
54	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2016	\$0,00	\$ 2.102.424
55	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2016	\$0,00	\$ 2.102.424
56	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2016	\$628.855,00	\$ 0
57	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
58	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
59	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
60	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
61	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2017	\$628.855,00	\$ 0
62	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2017	\$628.855,00	\$ 0
63	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2017	\$628.855,00	\$ 0
64	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2017	\$628.855,00	\$ 0
65	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2017	\$628.855,00	\$ 0
66	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2017	\$628.855,00	\$ 0
67	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2017	\$0,00	\$ 2.328.855
68	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2017	\$400.000,00	\$ 0
69	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2017	\$0,00	\$ 2.100.000
70	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2017	\$400.000,00	\$ 0
71	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2017	\$390.000,00	\$ 0
72	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2018	\$100.000,00	\$ 0
73	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2018	\$2.269.890,00	\$ 0
74	Clausula penal (entrega anticipada)	-----	\$6.809.670,00	\$ 0
75	Reparaciones al inmueble	-----	\$18.314.795,00	\$ 0

## 2.- Por las costas del proceso.

Como fundamento de sus pretensiones, la actora expuso en síntesis los siguientes **HECHOS**:

- a) Entre las partes que intervienen en el presente proceso, se celebró el día 15 de agosto de 2010 un contrato de arrendamiento para uso comercial, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 22J número 96 i - 44 Barrio el Ruby en la localidad de Fontibón de la ciudad de Bogotá, en los siguientes términos:
  - Arrendador: NARLY MERCEDES VALDÉS RODRÍGUEZ mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía N° 63.335.693 de Bucaramanga.  
MARIANO NÚÑEZ MUÑOZ, mayor de edad identificado con Cédula de ciudadanía N° 13.818.205 expedida en Bucaramanga.
  - Arrendatario: FUNDACIÓN MANOS UNIDAS DE COLOMBIA, cuya Personería Jurídica es la N° S0025228.
  - Deudor solidario: JOSÉ VICENTE FIQUE LÓPEZ, identificado con cédula de ciudadanía N.° 17.090.922 de Bogotá.
- b) Las partes pactaron que la duración del contrato sería de un (1) año, con fecha de inicio el 15 de agosto de 2010 y fecha de terminación el 15 de agosto de 2011.
- c) El valor del canon de arrendamiento mensual se pactó en un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) tal como puede evidenciarse en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

- d) El ARRENDATARIO debía cancelar mensualmente el canon de arrendamiento de forma anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual.
- e) En la cláusula cuarta del contrato se pactó en el parágrafo segundo que en caso de mora (después del día sexto), en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDATARIO reconocería y pagaría los intereses de mora estipulados por la ley.
- f) Las partes acordaron en la cláusula Séptima del contrato, que si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres meses a la fecha de vencimiento, el contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término.
- g) Las partes acordaron en la cláusula octava, que en caso de vencimiento de cada periodo contractual que ameritara la prórroga, el canon se reajustaría en un porcentaje del índice de Precios al Consumidor en el año calendario más cuatro puntos. (IPC + 4).
- h) Durante el primer año de vigencia del contrato el arrendatario cumplió con el pago de los cánones acordados.
- i) En vista de que ninguna de las partes manifestó su intención de no renovación del referido contrato, este se prorrogó al tenor de lo establecido en la cláusula séptima y décima tercera en las mismas condiciones a la inicial, con excepción del canon de arriendo que debería aumentar conforme la cláusula octava en el IPC del año anterior, más (+) 4 puntos.
- j) El arrendatario, sin embargo, para ese periodo contractual comprendido desde el día 15 de agosto de 2011, al día 14 de agosto de 2012, continuó pagando a su arbitrio la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos como canon de arriendo, sin aceptación de los arrendadores, lo que implica que mensualmente dejó de pagar la suma de Ciento Siete Mil Pesos (\$107.000).
- k) El arrendatario, sin embargo, para ese periodo contractual comprendido desde el día 15 de agosto de 2012, al día 14 de agosto de 2013, continuó pagando a su arbitrio la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos como canon de arriendo, sin aceptación de los arrendadores, lo que implica que mensualmente dejó de pagar la suma de Doscientos Treinta y Un Mil Ochocientos Catorce Pesos (\$231.814).
- l) El arrendatario, sin embargo, para ese periodo contractual comprendido desde el día 15 de agosto de 2013, al día 14 de agosto de 2014, continuó pagando a su arbitrio la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos como canon de arriendo, sin aceptación de los arrendadores, lo que implica que mensualmente dejó de pagar la suma de Trescientos Cuarenta y Tres Mil Trescientos Cuarenta y Un Pesos (\$343.341).
- m) El arrendatario, sin embargo, a pesar de los múltiples requerimientos del arrendador para que se pagará lo acordado en el contrato, desde el mes de agosto de 2014 hasta el mes de abril de 2015 pagó la suma de Un millón Quinientos Mil Pesos (\$1.500.000) lo que implicaba que dejó de pagar mensualmente la suma de Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil Ochocientos Treinta y Siete Pesos (\$452.837).
- n) Ahora, el arrendatario dejó de pagar en el periodo contractual comprendido entre el 15 de agosto de 2015 y 14 de agosto de 2016, un total de Ocho Millones Doscientos Treinta y Nueve Mil Noventa y un Pesos (\$8.239.091), por concepto de canon de arriendo.
- o) El arrendatario dejó de pagar el canon completo de dos (2) mensualidades en este periodo contractual, es decir, periodo junio 2016 - julio 2016 y julio 2016 – agosto 2016.
- p) El ARRENDATARIO incumplió reiteradamente con la obligación de pagar el canon de arrendamiento incluido el del periodo agosto 2017 - agosto 2018
- q) El ARRENDATARIO restituyó el bien inmueble arrendado, el 6 de septiembre de 2018, a pesar que el contrato de arrendamiento se había renovado automáticamente, razón por la cual debe cancelar la CLÁUSULA PENAL.

Los demás hechos se encuentran en el escrito de demanda visible a folios 155 a 163 del cuaderno principal.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante proveído que data del 03 de abril de 2019 (fol. 194 a 196), se libró mandamiento de pago por los conceptos contenidos en el líbello genitor.

Con base en esa providencia, el demandado José Vicente Fique López, se notificó personalmente el día 28 de mayo de 2019 (fol. 197), del auto que libró mandamiento de pago en su contra.

Igualmente, la parte demandante, efectuó la gestión de notificación a la sociedad demandada (pág. 223 a 232), obteniendo resultados positivos.

Así, los demandados, a través de apoderados judiciales, promovieron dentro del término procesal las excepciones tituladas como: *“i.- Falta de representación, ii.- Pago total de la obligación, iii.- Firma de nuevo contrato, iv.- Cobro de lo no debido, v.- Prescripción de las sumas cobradas, vi.- Caducidad de la acción e inexistencia de la obligación, vii.- Indebida acumulación de pretensiones, viii.- Constitución en mora a la parte demandada, ix.- Cláusulas abusivas del contrato”*, las cuales en compendio argumentan que:

***PRESCRIPCIÓN DE LAS SUMAS COBRADAS:*** Alego la de prescripción de la acción ejecutiva por cuanto esta se encuentra prescrita, ya que se están cobrando incrementos a los cánones de arrendamiento de hace más de 3 años.

***FALTA DE REPRESENTACIÓN:*** Según lo estipulado en el art. 784 de C. Cio. En el numeral 3 A en el caso que nos ocupa el título base de la acción si estuviere vigente la parte demandante son: la señora NARLY MERCEDES VALDEZ RODRIGUEZ y el señor MARIANO NUÑEZ MUÑOZ, por tal circunstancia existe la falta de representación o poder bastante de quien haya suscrito el título a nombre del demandado es decir no se refleja un poder debidamente otorgado por el señor MARIANO NUÑEZ MUÑOZ, incurriendo allí en una violación al debido proceso.

***CADUCIDAD DE LA ACCIÓN E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:*** Las formas de extinguir una obligación y alguna de ellas son: 1.- Por la novación, transacción, conciliación y en el caso que nos ocupa de manera voluntaria las partes acordaron suscribir un nuevo contrato y la entrega del bien y en cuanto la caducidad debemos aclarar que si existía alguna controversia frente al pago de la obligación solo podía interponerse la acción hasta el 02 de Julio de 2018.

***PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN:*** Según lo afirmado por la parte demandante los pagos de los cánones fueron cancelados en su oportunidad, bajo la modalidad del contrato No. 1 que feneció el 01 de Julio de 2015, para tales efectos se suscribe un nuevo contrato de fecha 2 Julio de 2015, es decir base de la acción se encuentra prescrito y extinto.

***FIRMA DE NUEVO CONTRATO:*** El contrato objeto de la demanda se prorrogó hasta el 01 de junio de 2015 y, por encontrarse a paz y salvo el arrendatario con los arrendadores NARLY MERCEDES VALDÉZ RODRÍGUEZ y MARIANO NUÑEZ MUÑOZ se firmó un nuevo contrato a partir del 02 de Junio de 2015 suscrito únicamente entre NARLY MERCEDES VALDÉZ RODRÍGUEZ y FUNDACIÓN MANOS UNIDAS DE COLOMBIA, sin deudor solidario.

**COBRO DE LO NO DEBIDO:** *La FUNDACION MANOS UNIDAS DE COLOMBIA se encontraba al día y a paz y salvo al momento de la renovación del contrato. Esto es al 01 de junio de 2015. Por ello se firmó un nuevo contrato con condiciones diferentes, tales como el precio, sin un arrendador y sin deudor solidario.*

**CONSTITUCION EN MORA A LA PARTE DEMANDADA:** *Bien es cierto que en los contratos se puede renunciar a los derechos adquiridos debidos a la posición dominante que tiene los arrendadores no obstante estaríamos inmersos a las cláusulas abusivas dentro del contrato en donde no se evidencia que en la ejecución del contrato la parte demandada se encuentre inconforme por el pago de los cánones que nunca se debieron y para ello se evidencia que desde el año 2010 hasta la entrega de bien se honró el pago de los cánones y para tales efectos no se solicitó la restitución del bien y el ejecutivo posterior a la entrega del mismo.*

**CLAUSULAS ABUSIVAS DEL CONTRATO:** *Es evidente que el arrendador abusivo de la posición dominante y en consecuencia de su derecho por lo consiguiente: a).- Tratar de revivir una relación contractual ya extinta y honrada por parte de la arrendatario, por intermedio otro sí firmado el 01 febrero de 2018, en donde dicho documento carece de los factores esenciales de los contratos.*

**INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES:** *En el libelo de la demanda el apoderado de la parte demandante pretende cobrar una cláusula penal, adicionalmente solicita indemnización de perjuicios y el cobro de intereses ya que se configura un abuso del derecho y de la posición dominante dentro del contrato, estando inmerso en cláusulas abusivas dentro del contrato base de la acción.*

Mediante auto de fecha 08 de julio de 2019 (pág. 512), se dispuso correr traslado de las excepciones propuestas por el extremo pasivo, acto del cual, la parte convocante hizo uso, pronunciándose sobre aquellas (pág. 513 y 514).

Continuando con el trámite procesal, el juzgado a través de proveído que data del 13 de agosto de 2019 (fol. 515), procedió a fijar la hora de las 10:00 am, del día 24 de septiembre de 2019, para efectos de adelantar la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P.

En la fecha y hora dispuesta, se llevó a cabo la mentada audiencia, en donde se decretaron las pruebas a practicar al interior del presente asunto y se ordenó la práctica de la prueba grafológica al documento tachado de falso, esto es, al contrato de arrendamiento del 02 de julio de 2015.

El dictamen pericial fue incorporado el 19 de diciembre de 2019 (fol. 539 a 579), y en el cual el perito Richard Poveda Daza concluyó que:

*Conforme a las características topográficas, cromáticas, de marginación y espaciado interliteral e inter verbal, el contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial en original obrante a folios 521 al 528 del proceso 2019-00268 NO presenta homogeneidad en la ejecución obedeciendo a un documento ausente de uniformidad o continuidad en su proceso de impresión entre un folio y otro del mismo documento.*

*Se halló UNIPROCEDENCIA MANUSCRITURAL entre la firma en calidad de arrendador obrante en el contrato de arrendamiento para inmueble de uso*

*comercial y los modelos de firma de la señora Narly Mercedes Valdés Rodríguez, identificada con cedula de ciudadanía No. 63.335.693 de Bucaramanga.*

*Las fechas de iniciación y vencimiento que presenta el documento cuestionado corresponden a una misma, es decir, JUNIO 02 DE 2015 y de acuerdo a la disposición o ubicación topográfica de las firmas respecto del cuerpo o contenido del contrato esta es irregular pues se evidencian amplios espacios anteriores a las firmas asociados probablemente a abuso de firma en blanco.*

*No es posible establecer si cada folio del documento fue impreso en la misma maquina impresora o elaborado en un mismo dispositivo o en equipo diferente.*

Así las cosas, el mismo se puso en conocimiento de la parte demandada mediante auto del 28 de enero de 2020 (fol. 580) y una vez las partes se pronunciaron respecto del dictamen, este Juzgador a través de proveído del 10 de noviembre de 2020 (fol. 588), señaló fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el numeral 2 del artículo 443 del C.G.P.

Ahora, en la diligencia llevada a cabo el 11 y 12 de febrero de 2021, se recaudaron las pruebas decretadas, se presentaron alegatos de conclusión y, se pronunció el sentido del fallo en aplicación del inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 *ibidem*, siendo procedente entonces la emisión de la sentencia que nos ocupa a través de este medio.

Así las cosas, se procede a culminar la presente instancia con sentencia útil y válida que dirima el debate, previo;

### III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO.

¿Se encuentran acreditadas las excepciones motivadas como: “i.- Falta de representación, ii.- Pago total de la obligación, iii.- Firma de nuevo contrato, iv.- Cobro de lo no debido, v.- Prescripción de las sumas cobradas, vi.- Caducidad de la acción e inexistencia de la obligación, vii.- Indebida acumulación de pretensiones, viii.- Constitución en mora a la parte demandada, ix.- Cláusulas abusivas del contrato” al interior de la presente acción ejecutiva?

### IV. CONSIDERACIONES.

No se presenta en el *sub-judice* duda alguna acerca de la concurrencia de las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, como que se hallan presentes los presupuestos procesales necesarios para la decisión de fondo. Tampoco se observa vicio alguno del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación.

Por otra parte, la legitimación en la causa tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con los documentos allegados con la demanda.

Así, y previo a analizar los medios de defensa formulados por la parte demandada, el Juzgado encuentra necesario realizar las siguientes apreciaciones jurídicas:

1.- La presente demanda ejecutiva, deviene de la existencia de un contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial (fol. 3 a 9), en donde la parte demandante, pretende el recaudo de los cánones de arrendamiento de los meses de junio y julio de 2016 y julio y septiembre de 2017, así como los reajustes de los cánones

de arrendamiento vencidos y no pagados por la pasiva desde agosto de 2011 a agosto de 2018, y además de la cláusula penal del incumplimiento pactado en dicho documento.

2.- Preliminarmente, la doctrina ha definido el negocio jurídico como una declaración de voluntad, mediante la cual, los particulares disponen de sus intereses, proyectándose esa autonomía privada, pensando en la figura que se escogió e indicando, la fuerza vinculante o compromisoria del contrato celebrado.

2.1.- En punto de la formación de los actos y contratos, el artículo 1502 del Código Civil, dispone que, para que una persona se obligue con otra es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en ello o declare su voluntad, que su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga causa lícita.

2.2.- Es evidente que todo contrato tiene una justificación, que se mide por el interés que cada una de las partes expresa en el mismo, siendo entonces la ley la que otorga su fuerza vinculante para hacerlo viable y posible, por lo que es el artículo 1602 de la ley sustantiva, el encargado de recoger el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual, legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes, quedando ellas, por lo mismo, obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él.

3.- En virtud de lo anterior, el artículo 422 del Código General del Proceso, prevé que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él.

3.1.- Aunado, según el pronunciamiento de estirpe jurisprudencia, se ha acotado que:

*“Como es conocido por todos el proceso ejecutivo tiene como característica fundamental la certeza y determinación del derecho sustancial pretendido en la demanda, certidumbre que otorga el título del cual emana la ejecución, por lo que insistentemente se ha expresado que no queda al arbitrio del juez o de las partes otorgar valor ejecutivo a las obligaciones contenidas en ciertos documentos, las que además deben tener la connotación de ser expresas, claras, exigibles e indiscutiblemente provenir del ejecutado o su causahabiente, como perentoriamente lo exige el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil. (Ahora 422 del Código General del Proceso).<sup>1</sup>*

4.1.- Así las cosas, retomando el estudio de los medios exceptivos formulados por los demandados, procede el Despacho a resolver la excepción de mérito denominada **PRESCRIPCIÓN DE LAS SUMAS COBRADAS**, la cual, la parte demandada argumentó que se están cobrando incrementos a los cánones de arrendamiento de hace más de 3 años, por lo que se encuentran prescritas.

Sin embargo, se advierte de entrada que dicho medio exceptivo opera de **manera parcial** dentro del *sub examine*, conforme los siguientes argumentos:

Téngase en cuenta que la prescripción, contenida el artículo 2512 del Código Civil, indica que *“(…) es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales (…)*”. A su vez, el artículo 2535 *ídem*, dispone que *“la prescripción que extingue las acciones y*

<sup>1</sup> Exp.11001310304320050024901, Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, M.P. Luz Magdalena Mojica Rodríguez.

derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercitado dichas acciones. Se cuenta el tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”.

Ahora, el artículo 2536, determina que “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

*La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*

*Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”*

Igualmente, a la luz del artículo 2539 de la Codificación Civil, la prescripción extintiva puede interrumpirse natural o civilmente, ocurre lo primero cuando el deudor reconoce la obligación expresa o tácitamente, y lo segundo, por regla general, en virtud de la presentación de la demanda judicial por parte del acreedor.

Teniendo en cuenta lo anterior, el artículo 94 del Código General del Proceso, estatuye que “la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquélla, o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado ese término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado (...)”.

De acuerdo al título base de la ejecución (vr. gr. Contrato de arrendamiento), el cómputo prescriptivo que debe aplicarse es el de cinco años, conforme lo prevé el artículo 2536 del Código Civil, donde se cita que “(…) la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años y la ordinaria por diez (10).”, cuyo término se debe iniciar para su cálculo a partir de la exigibilidad de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas.

Acorde a lo anterior, y respecto de la prescripción de la acción ejecutiva alegada por la pasiva, se tiene que la misma opera por el lapso de cinco años, conforme lo prevé el artículo 2536<sup>2</sup> del Código Civil, cuyo término se debe iniciar para su cómputo a partir de la exigibilidad de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas.

Aplicado el anterior precepto al caso bajo estudio, se tiene que las cuotas ejecutadas se causaron desde agosto de 2011 a agosto de 2018, y la presentación de la demanda se realizó el día 13 de marzo de 2019 (fol. 180), posteriormente se libró mandamiento de pago el día 03 de abril de 2019 (fol. 194 a 196) y la anterior providencia fue notificada mediante estado el día 04 de abril de 2019; es decir, la presentación de la demanda se realizó una vez transcurrieron, aproximadamente 08 años contados a partir de la fecha de exigibilidad de la primera cuota solicitada, por lo que, los reajustes de agosto de 2011 a marzo de 2014, se encontraban prescritas cuando se presentó la demanda.

No obstante, avizora este Juzgador que con la presentación de la demanda (13/03/2019), se interrumpió de manera civil el cómputo de la prescripción de los reajustes de abril de 2014 a agosto de 2018, por cuanto, acorde a lo previsto en el artículo 94 del C.G.P., con la presentación de la demanda se interrumpe el término para la prescripción e impide que

<sup>2</sup> La acción ejecutiva prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria, durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.



se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante, de lo cual se observa que el primer demandado fue notificado el 28 de mayo de 2019 (fol. 197) y, el mandamiento de pago data del 03 de abril de 2019, es decir, la notificación se efectuó dentro del año, por lo que se tiene que operó la interrupción de tal fenómeno prescriptivo conforme al artículo 94 del Código General del Proceso.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que dentro del presente asunto se tiene establecido que operó la prescripción parcial de las sumas dinerarias adeudadas, se procederá a determinar cuáles sumas dinerarias se encuentran cobijadas con dicho modo de extinción las obligaciones. Igualmente, debe tenerse en cuenta que dentro el presente asunto la notificación de la pasiva, se dio dentro del año de que trata la obra procesal civil, por lo que opero la interrupción civil desde el 13/03/2019.

En consecuencia, los reajustes que se encuentran prescritas, tomando a consideración la fecha de exigibilidad de cada una e igualmente, la fecha en la cual se presentó la demandada, son las siguientes:

CONCEPTO	MES
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2011
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2011
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2011
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2011
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2011
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2012
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2013
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2014
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2014
Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2014

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, se tiene que el medio exceptivo denominado prescripción, dentro del presente asunto prosperó de manera parcial únicamente respecto de los reajustes desde agosto de 2011 a marzo de 2014, toda vez que, se reitera, frente a los reajustes de abril de 2014 a agosto de 2018, operó la interrupción civil con la presentación de la demanda (13/03/2019).

Ahora, avizora este Juzgador que si bien al interior del mandamiento de pago de fecha 03 de abril de 2019, se reconoció la suma correspondiente a \$18.314.795,00 por concepto de reparaciones al inmueble, dicho valor no constituye una obligación clara,

expresa y exigible al tenor del artículo 422 del C.G.P., por lo que deberá excluirse de la orden de apremio, aunado que, en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento del 2010, no se indicó que las sumas por concepto de arreglos al inmueble serían exigibles ejecutivamente.

Luego entonces, se procederá a modificar el mandamiento de pago de fecha 03 de abril de 2019 (fol. 194 a 196), en el sentido de ordenar seguir adelante la ejecución respecto de los reajustes que no fueron cobijadas con el fenómeno prescriptivo, esto es, desde abril de 2014 a agosto de 2018, junto con la cláusula penal.

4.2.- Seguidamente, se procede a resolver la excepción de merito denominada "**FALTA DE REPRESENTACION**", en la cual se arguye que, existe una falta de representación o poder por parte del señor Mariano Núñez Muñoz.

Ahora, se precisa que esa excepción está destinada a fracasar por cuanto el artículo 784 prevé que "*Contra la acción cambiaria sólo podrán oponerse las siguientes excepciones:*

(...)

3) Las de falta de representación o de poder bastante de quien haya suscrito el título a nombre del demandado."

A su vez el artículo 60 del C.G.P. dispone que "*Salvo disposición en contrario, los litisconsortes facultativos serán considerados en sus relaciones con la contraparte, como litigantes separados. Los actos de cada uno de ellos no redundarán en provecho ni en perjuicio de los otros, sin que por ello se afecte la unidad del proceso.*"

Así las cosas, se tiene entonces que la comparecencia o no del señor Mariano Muñoz como "demandante" no es requisito sine qua non para instaurar la presente acción ejecutiva.

Luego entonces, dicho medio exceptivo está llamado a fracasar.

4.3.- Ahora, en cuanto al estudio de las excepciones de "**CADUCIDAD DE LA ACCION E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION, FIRMA DE NUEVO CONTRATO, COBRO DE LO NO DEBIDO, CONSTITUCION EN MORA Y CLAUSULAS ABUSIVAS**", este despacho las analizará de manera unificada, puesto que los argumentos residen en que con la suscripción del contrato de arrendamiento en el año 2015, se cesaron los efectos y/u obligaciones del contrato del 2010, luego que, no hay sumas de dineros pendientes por cancelar.

No obstante, precisa de entrada este juzgador que dichas excepciones no están llamadas a prosperar en razón a que:

1.- Del dictamen pericial realizado por el señor Richard Poveda Daza, se logró evidenciar que si bien la firma de la señora Narly Mercedes Valdés Rodríguez, presentaba uniprocedencia manuscrita, el documento como tal no presentaba homogeneidad en su ejecución y proceso de impresión, tal y como como se dejó debidamente sustentado por el perito en su dictamen y en la sustentación llevada a cabo en la audiencia.

Aunado que, se evidenció amplios espacios entre las firmas de los asociados probablemente "por un abuso de firma en blanco", como quedo debidamente detallado por el experto.

2.- Además, observa este Juzgador que dicho contrato de fecha julio de 2015, presenta varias inconsistencias e incoherencias, puesto que el mismo fue autenticado únicamente por el arrendatario y sólo hasta el año 2019, es decir, meses después de la presentación de la demanda.

3.- De otro lado, a folios 10 y 11 obra “otro sí” de fecha 01 de febrero de 2018, en el cual se ratifica la voluntad contractual del contrato base de la presente acción, esto es, el del 15 de agosto de 2010, sin que se hubiese dado una excusa valedera del porque no se le dio validez al contrato del 2015.

4.- Luego entonces, encuentra el despacho que al firmarse el “otro sí” en el año 2018, se ratificó la existencia, validez y continuidad de los efectos y condiciones del contrato del 2010.

Del mismo modo que, en el numeral 4 de dicho documento obra manifestación expresa en donde se reconoce que el arrendatario venia cancelando desde mayo de 2015, la suma de \$1.700.000,00 M/cte por concepto de canon de arrendamiento pero sin autorización de la arrendadora, lo cual, resta valor probatorio al supuesto contrato del año 2015 por cuánto, en dicho documento aparentemente se había acordado un canon de \$1.700.000 sin embargo, en el “*otro sí*” firmado en el 2018, en ningún aparte se mencionó el contrato del 2015, es más, se reconoció que “dicha suma era cancelada sin autorización de la arrendadora”, lo cual, además de lo encontrado por el perito, hace que pierda toda validez probatoria.

5.- Por consiguiente, si bien los demandados arguyen haber firmado un nuevo contrato en el año 2015, con el cual extinguía cualquier tipo de obligación derivada del contrato del año 2010, lo cierto es que, en el 2018 las partes firmaron “*otro sí*”, con el cual ratificaron su voluntad contractual respecto de los términos y condiciones del contrato del año 2010.

Por lo que los reajustes perseguidos ejecutivamente estarían acorde a lo pactado en el contrato del 15 de agosto de 2010, y el “otro sí” del 01 de febrero de 2018, siendo entonces equivoco el argumento de los demandados al considerar que el presunto contrato del año 2015, extinguió las obligaciones aquí cobradas, pues de ser así, no se entiende por qué se suscribió el “*otro sí*” con el que se extendía los efectos del contrato del año 2010, documento este último, que se encuentra vigente, por ser emitido con posterioridad y que no fuera tachado de falso.

Al respecto, téngase en cuenta que Jurisprudencialmente se tiene por establecido que frente al **Efecto inter partes del contrato de arrendamiento**, se ha señalado que:

*“ (...) Por sabido está que en nuestra legislación positiva impera un principio tan afianzado en el derecho, como lo es el de la obligatoriedad del contrato legalmente celebrado, en campos que no están gobernados por las leyes que miran al orden público, como son las llamadas imperativas, porque en efecto y con base en la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, el contrato legalmente celebrado es ley para las partes, pues el legislador ha otorgado a las personas la facultad de crear reglas a las cuales quedan sujetos obligatoriamente al igual que si se tratara de ordenamientos legales, reglas a las que aquellas no pueden sustraerse si no es por su mismo mutuo consentimiento o cuando por decreto judicial, fundado en precisos motivos legales se llegue a invalidar la convención. De lo contrario, el contrato se impone a las partes contratantes con fuerza similar a la de la ley,*

*sometiéndolas a la ejecución de las pretensiones estipuladas, dentro de los postulados de la buena fe contractual.*<sup>3</sup>.

Además, frente al **Resultado contractual del contrato de arrendamiento**, se ha señalado que:

*“El artículo 1602 del Código Civil dispone, que «[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales»; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella». (Resalta la Corte, C.C. C-670-04)*<sup>4</sup>.

De otro lado, téngase en cuenta que el artículo 1626 del Código Civil indica que: ***“El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.”***; igualmente, el artículo 1627 de la misma obra, indica la forma en que la parte deudora debe proceder a realizar el pago de las obligaciones a su cargo, teniendo en cuenta lo pactado en la obligación primigenia, así, la norma indica que: ***“El pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes. El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida.”***

Sobre este aspecto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en sentencia del 05 de octubre de 2015, dentro del expediente 028-2013-00097-01, Magistrada Ponente: Dra. Clara Inés Márquez Bulla, indicó que:

***“Con relación al cobro de lo no debido, debe resaltarse que tiene cabida cuando ciertamente se está pretendiendo la ejecución de una suma de dinero que no se adeuda, es decir que no obstante existir una relación jurídica determinada, algunas de las obligaciones que emergen de la misma ya se cancelaron o no se han generado.”***

Ahora bien, teniendo en cuenta los argumentos expuestos por la pasiva, se reitera que dicha excepción se estudia bajo el entendido que, no se debía ninguna suma de dinero a la aquí demandante toda vez que, el contrato del año 2015, extinguió las obligaciones del contrato del año 2010, empero, el “otro sí” del 2018, reconoce y extiende los efectos del primer contrato y no del segundo.

Además, avizora este Despacho que de la documental adjunta por la parte demandada y de los testimonios recibidos durante la diligencia, no se demostró probar que los demandados hubiesen pagado los reajustes anuales, acorde a lo pactado en el contrato del año 2010.

Finalmente, frente al argumento que el contrato firmado en el 2010, y el “otro sí” del 2018, integran cláusulas abusivas, avizora este Juzgador que dicha manifestación no es de recibo toda vez que los mismos en ningún momento tacharon y/o desconocieron esos documentos, aunado que, tal y como se señaló en líneas que antecede, el contrato es ley para las partes, luego que, lo acordado y/o pactado se entiende aceptado por ellos.

<sup>3</sup> Exp. 98-08581, Sala Civil Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, M.P. Edgar Carlos Sanabria Melo.

<sup>4</sup> Exp.11001-22-03-000-2016-02614-01, Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

En virtud de lo anterior, se tiene que dichos medios exceptivos tampoco están llamados a prosperar.

4.4.- Por último, frente al medio exceptivo denominado **“INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES”**, se discute que en el libelo de la demanda se pretende cobrar cláusula penal, indemnización de perjuicios y cobro de intereses.

Al respecto, téngase en cuenta que el artículo 88 del Código General del Proceso prevé que:

*“El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurran los siguientes requisitos:*

- 1. Que el juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía.*
- 2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.*
- 3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.”*

Luego entonces, no le asiste razón a la parte demanda al considerar que al interior del presente proceso se está ante una indebida acumulación de pretensiones toda vez que, primero: no se están cobrando y/o reconociendo intereses moratorios, segundo: no se reconocieron perjuicios, ni se reconocerá el valor de \$18.314.795,00 por concepto de arreglos al inmueble y, tercero: la cláusula penal se encuentra debidamente establecida y ajustada en derecho, en el contrato de arrendamiento del 2010.

Además, avizora el Despacho que dicho medio exceptivo obedece a una excepción previa (numeral 5, artículo 100 del C.G.P.), por lo que debió formularse a través de recurso contra el mandamiento de pago, pues el artículo 430 del C.G.P., indica que presentada la demanda que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla con la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.

Luego que, dicho medio exceptivo tampoco está llamado a prosperar.

4.5.- Finalmente, advierte este Juzgador que en la declaración rendida por el señor **Mariano Núñez Muño**, se logró confrontar que los aquí demandados durante su relación contractual presentaron un continuo incumplimiento en el pago de los cánones, toda vez que había mora al momento de cancelar los mismos, de otro lado, el testigo indicó que aunque él también figura como arrendador, el inmueble es de propiedad de la demandante por lo que la deuda de los reajustes no pagados es con ella, pues él simplemente se limitaba a recibir algunos de los cánones para posteriormente entregárselos a la señora Narly, igualmente, enfatizó que en ningún momento se firmó y/o suscribió un segundo contrato en el 2015, pues aparte del contrato del 2010, sólo se firmó el “otro sí” en el 2018.

A la par, téngase en cuenta que el perito **Richard Poveda Daza**, en su declaración fue muy preciso y conciso al señalar que el contrato tachado de falso por la demandante, es decir, el fechado en 2015, si bien presentaba identidad frente a la firma que ahí se visualiza de la demandante, lo cierto es, que el cuerpo de dicho documento presentaba incongruencias en su elaboración, circunstancia que no es común cuando se llevan a cabo ese tipo de relaciones contractuales, por lo que estaríamos frente a un “abuso de uso de firma en blanco”, por lo que para este Despacho resulta convincente la experticia incorporada, más si se tiene en cuenta las declaraciones recibidas, pues se insiste que

ese supuesto contrato firmado en el 2015, no nació a la vida jurídica, luego que, las obligaciones emanadas del contrato del 2010 se encuentran debidamente justificadas, y más aún por el “otro sí” del 2018 que en ningún momento fue desconocido y/o tachado por los demandados, restableciendo los efectos del contrato firmado en el 2010.

Y respecto de los testimonios de las señoras **Claudia Patricia Fique Correa, Jacqueline Fique Correa y Mónica Aumada**, encuentra el Despacho que si bien las mismas intentaron exponer que los aquí demandados se encontraban al día con la demandante, lo cierto es, que de la documental adjunta en el expediente no obra prueba sumaria que acredite la cancelación de las deuda perseguida aquí ejecutivamente, aunado que, de la declaración rendida por aquellas no se logró demostrar que el contrato firmado en el 2010 haya sido terminado en el 2015, tal y como aseveraban los demandados, pues aceptaron también la existencia del “otro sí”

4.6.- Acorde a lo expuesto en el estudio de cada una de las excepciones, se tiene que los medios exceptivos denominados “*i.- Falta de representación, ii.- Pago total de la obligación, iii.- Firma de nuevo contrato, iv.- Cobro de lo no debido, vi.- Caducidad de la acción e inexistencia de la obligación, vii.- Indebida acumulación de pretensiones, viii.- Constitución en mora a la parte demandada, ix.- Cláusulas abusivas del contrato*”, no están llamados a prosperar al interior de la presente acción ejecutiva.

Así las cosas, y como quiera que la excepción de mérito denominada “*v.- Prescripción de las sumas cobradas*”, resulto avante de manera parcial, se ordenará seguir adelante la ejecución en los términos contemplados en el mandamiento de pago, ordenando a los demandados a cancelar las sumas de dinero que no fueron cobijadas con el fenómeno prescriptivo, esto es, desde los reajustes causados desde abril del 2014 hasta agosto de 2018, junto con la cláusula penal.

## V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## VI. RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar no probadas las excepciones de mérito tituladas como “*i.- Falta de representación, ii.- Pago total de la obligación, iii.- Firma de nuevo contrato, iv.- Cobro de lo no debido, vi.- Caducidad de la acción e inexistencia de la obligación, vii.- Indebida acumulación de pretensiones, viii.- Constitución en mora a la parte demandada, ix.- Cláusulas abusivas del contrato*”, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO:** Declarar probada parcialmente la excepción de mérito denominada “*v.- Prescripción de las sumas cobradas*” conforme la parte motiva de la sentencia, esto es, los reajustes causados desde abril del 2014 hasta agosto de 2018, junto con la cláusula penal y las reparaciones realizadas al inmueble.

**TERCERO:** Excluir la suma correspondiente a \$18.314.795,00 por concepto de reparaciones al inmueble, de la orden de apremio, toda vez que dicho valor no constituye una obligación clara, expresa y exigible al tenor del artículo 422 del C.G.P.

**CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena seguir adelante la ejecución en contra de JOSE VICENTE FIQUE LOPEZ y FUNDACION MANOS UNIDAS DE COLOMBIA, por las siguientes sumas de dinero:

	CONCEPTO	MES	Valor saldo reajuste	Canon de arrendamiento
33	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2014	\$343.342,00	\$ 0
34	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2014	\$343.342,00	\$ 0
35	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2014	\$343.342,00	\$ 0
36	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2014	\$343.342,00	\$ 0
32	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2014	\$452.837,00	\$ 0
33	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2014	\$452.837,00	\$ 0
34	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2014	\$452.837,00	\$ 0
35	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2014	\$452.837,00	\$ 0
36	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2014	\$452.837,00	\$ 0
37	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2015	\$452.837,00	\$ 0
38	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2015	\$452.837,00	\$ 0
39	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2015	\$452.837,00	\$ 0
40	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2015	\$452.837,00	\$ 0
41	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2015	\$452.837,00	\$ 0
42	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2015	\$452.837,00	\$ 0
43	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2015	\$452.837,00	\$ 0
44	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2015	\$402.424,00	\$ 0
45	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2015	\$402.424,00	\$ 0
46	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2015	\$412.424,00	\$ 0
47	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2015	\$412.424,00	\$ 0
48	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2015	\$412.424,00	\$ 0
49	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2016	\$412.424,00	\$ 0
50	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2016	\$412.424,00	\$ 0
51	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2016	\$412.424,00	\$ 0
52	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2016	\$412.424,00	\$ 0
53	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2016	\$412.424,00	\$ 0
54	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2016	\$0,00	\$ 2.102.424
55	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2016	\$0,00	\$ 2.102.424
56	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2016	\$628.855,00	\$ 0
57	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
58	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
59	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
60	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	diciembre.-2016	\$628.855,00	\$ 0
61	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	enero.-2017	\$628.855,00	\$ 0
62	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	febrero.-2017	\$628.855,00	\$ 0
63	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	marzo.-2017	\$628.855,00	\$ 0
64	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2017	\$628.855,00	\$ 0
65	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	mayo.-2017	\$628.855,00	\$ 0
66	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	junio.-2017	\$628.855,00	\$ 0
67	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	julio.-2017	\$0,00	\$ 2.328.855
68	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2017	\$400.000,00	\$ 0
69	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	septiembre.-2017	\$0,00	\$ 2.100.000
70	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	octubre.-2017	\$400.000,00	\$ 0
71	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	noviembre.-2017	\$390.000,00	\$ 0
72	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	abril.-2018	\$100.000,00	\$ 0
73	Saldo, reajuste canon de arrendamiento	agosto.-2018	\$2.269.890,00	\$ 0
74	Clausula penal (entrega anticipada)	-----	\$6.809.670,00	\$ 0

**QUINTO:** Decrétese el remate y el avalúo de los bienes embargados y secuestrados y de los que se llegaren a embargar y secuestrar; y/o la entrega de los dineros que obren al interior del proceso, hasta la concurrencia del crédito y costas aprobadas.

**SEXTO:** Practíquese la liquidación del crédito en la forma como lo establece el artículo 446 del C.G.P.

**SÉPTIMO:** Condénese en costas a la parte demandada, así, se señalan como agencias en derecho la suma de \$1.473.292,00 Mcte, conforme al Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura. Liquidense por Secretaría. (Art. 365 *ibídem.*)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía.  
Exp. 11001400302820190026800  
Demandante: Narly Mercedes Valdés Rodríguez  
Demandada: José Vicente Fique López y Fundación Manos Unidas de Colombia

Sentencia.



**DENIS ORLANDO SISSA DAZA  
JUEZ**

<p>JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL <b>Notificación por Estado Electrónico (art 295 C.G.P.)</b></p> <p>Bogotá, D.C 23 de Febrero de 2021.</p> <p>Por anotación en estado No.011 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8.00 A.M., en el Micro sitio asignado al Juzgado, en la página web de la Rama Judicial, conforme al artículo 9 de Decreto 806 de 2020, expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho.</p> <p> <b>BETTY ROCÍO ALARCÓN RODRÍGUEZ SECRETARIA</b></p>
---

MALV

Firmado Por:

**DENIS ORLANDO SISSA DAZA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 028 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ 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: **0bc1192ce1d3d82410d3a4ace7673edc1f073fbb73e572e224a3d83c6d1a2e8d**

Documento generado en 20/02/2021 06:24:12 PM