

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de mayo de Dos Mil Veintidós (2022).

RAD. 11001 - 40 - 03- 016 - 2018 - 00355 - 00

En atención a lo dispuesto en el Artículo 278 del Código General del Proceso que señala que, en cualquier estado del proceso el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: “...N° 2 *Cuando no hubiere pruebas por practicar.*”, procede este Estrado judicial a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble promovido por el **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTAFE REAL P.H** en contra de **EVER ANTONIO MONTAÑA CARDOZO**.

ANTECEDENTES

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTAFE REAL P.H., a través de apoderado judicial, presentó demanda contra EVER ANTONIO MONTAÑA CARDOZO, pretendiendo con esta la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sobre el inmueble denominado Salón Social, ubicado en la carrera 8C N° 186-67 en Bogotá D.C. e identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20385864, cuyos linderos y demás descripciones obran en el expediente (art. 279 CGP), y como consecuencia de tal decisión se ordene a la parte pasiva la restitución del predio en cuestión.

La demanda fue admitida por este despacho mediante auto del 12/10/2018 (Pag. 63 Cp.), ordenando la notificación a la pasiva y correr el respectivo término para su defensa.

Decisión que le fue intimada en forma personalmente el 16/05/2019 (Pag. 64 Cp.) contestando, dentro del término legal, la demanda sustentando su defensa en que se encontraba al día con todos los cánones de arrendamiento; y que por lo tanto no había lugar a configurarse mora o incumplimiento de pago sobre estos valores, por lo tanto, se opuso a todas las pretensiones de la demandante.

Propuso como exceptivas (i). *El Pago*, (ii). *Inexistencia de la Prueba*, y (iii). *Purga de la Mora por el demandante*; las que fundó aseverando que la obligación del pago de cánones de arrendamiento se venía cumpliendo a cabalidad, y que conforme a la lista de deudores morosos y estado de cuentas expedida por el Conjunto Residencial para los años 2014 a 2018 no existió requerimiento de la copropiedad por concepto de mora. Documentos estos allegados con el escrito mediante el cual se contestó demanda.

En cuanto a la inexistencia de la prueba, afirmo que con la demanda no se aportó prueba que acredite la calidad de deudor del señor Ever Antonio Montaña Cardozo y que las copias del libro auxiliar presentadas por el demandante no determinan tal calidad.

Finaliza advirtiendo que, en caso de existir cualquier saldo en mora, a la fecha de la contestación ya habían sido saldados por su mandante en su totalidad.

Posteriormente, con auto calendado 14/06/2019 se ordenó correr traslado de las excepciones propuestas por la pasiva, las cuales se recorrieron por el demandante dentro del término legal, arguyendo que estas no están llamadas a prosperar porque a pesar de que el demandado pago los cánones, esto lo hizo fuera del plazo contractual pactado, prueba de ellos son los saldos impagos de febrero y junio del 2018, los cuales cancelo el 25 de noviembre de la misma anualidad.

Referente a la inexistencia de la prueba concluye que el demandado conto con la oportunidad procesal para contrariar los dichos de la demanda, pero no apporto prueba sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

Sobre la purga de la mora afirma que tal fenómeno no opera, toda vez que se le requirió en varias ocasiones para que restituyera el inmueble, sin obtener resultados favorables.

CONSIDERACIONES

No se advierte en las presentes diligencias causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, igualmente se reúnen a plenitud los llamados presupuestos procesales ya que, en atención a la naturaleza del asunto y la cuantía, este Juzgado resulta competente para conocer del litigio, encontrándose los extremos procesales debidamente representados, quienes poseen capacidad plena e igualmente el libelo se presentó con el lleno de los requisitos legales.

En cuanto al tema medular controvertido se comienza por precisar que el proceso de restitución de inmueble arrendado esta instituido para que el arrendador obtenga mediante la intervención judicial, en un primer momento la terminación del contrato de arrendamiento y como consecuencia de ello la restitución de su bien inmueble.

Así las cosas, descendiendo al caso en concreto se tiene que el demandante alego como causales de terminación del contrato el no pago oportuno y la mora de los cánones de arrendamiento causados entre noviembre del 2012 hasta enero del 2018. Destacando que, a pesar de los requerimientos enviados al demandado con los que se le informaba la no renovación del contrato y las solicitudes de restitución, no se han obtenido respuestas favorables.

Ahora bien, para enervar las pretensiones de la demanda el demandado tiene la posibilidad de promover excepciones de mérito, situación acaecida en esta litis, donde se promovieron por el arrendatario las siguientes: (i). El Pago, (ii). Inexistencia de la Prueba, (iii). Purga de la Mora por el demandante, las cuales desde ya se precisa que están llamadas a fracasar, toda vez que se encuentra probado el incumplimiento contractual de la parte demandada.

Revisado el contrato de arrendamiento allegado con el escrito de demanda, se tiene que el vínculo entre las partes inicio el 01/11/2012 y que se fijó como fecha de vencimiento el 30/10/2017; se pactó como valor inicial del canon de arrendamiento la suma de quinientos cincuenta mil pesos M/cte (\$550.000, oo M/cte), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes de forma anticipada, valor que tendría un reajusté anual del 10%.

Igualmente, en los párrafos del acápite “Pago y Reajustes” del contrato se estipulo:

(i) La aceptación del pago tardío de los cánones de arrendamiento no se entenderá como una modificación al termino inicialmente pactado. (ii) En caso de mora el arrendador podrá dar por terminado de forma unilateral el contrato, solicitando restitución inmediata y (iii) la facultad de cobros a favor del arrendatario o arrendador de gastos de cobranza judicial por incumplimiento de las obligaciones.

Bajo los parámetros contractuales detallados, el Despacho procedió a revisar las pruebas documentales aportadas por el demandante y el demandado, las que refieren a estados de cuenta emitidos por el banco Av Villas; libro auxiliar de la copropiedad; consignaciones bancarias hechas por el demandado y libros de asambleas del año 2014 y 2018.

De lo analizado se deduce con total claridad que el arrendatario, Sr. Ever Antonio Montaña Cardozo, incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con el Conjunto Residencial Santafé Real PH desde noviembre del 2012, en lo relativo a la fecha de pago de sus obligaciones y los valores consignados (fol 166-167 C Ppa), así:

FECHA DE PAGO SEGÚN CONTRATO	FECHA DE CONSIGNACION	VALOR PAGADO
05/11/2012	30/11/2012	550.000
05/12/2012	12/12/2012	460.000
05/01/2013	31/01/2013	430.000
05/02/2013	25/02/2013	550.000
05/03/2013	16/03/2013	550.000
05/04/2013	01/04/2013	550.000
05/05/2013	06/05/2013	550.000
05/06/2013	05/06/2013	550.000
05/07/2013	05/07/2013	550.000
05/08/2013	05/08/2013	550.000
05/09/2013	09/09/2013	550.000
05/10/2013	07/10/2013	550.000
05/11/2013	05/11/2013	550.000
05/12/2013	03/12/2013	550.000

De dicho documental se advierte que los cánones correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2012 se cancelaron después de la fecha pactada. Esta situación igualmente se repite para los meses de enero, febrero, marzo, mayo, septiembre y octubre del 2013; los que fueron cancelados después de los cinco (5) primeros días de cada mes, violando las disposiciones contractuales.

Asimismo, a folios 79_83 se observan colillas de consignaciones bancarias realizadas por el demandado, correspondiente a los meses de febrero a diciembre del 2018 y enero hasta abril del 2019, de estas se concluye con absoluta claridad el incumplimiento del demandado, quien realiza los pagos de febrero y junio del 2018 hasta el 26 de noviembre de esa anualidad, ello solo a modo ilustrativo, ya que fueron varios los meses en los que el arrendatario incumplió la fecha de pago convenida, veamos:

FECHA DE PAGO SEGÚN CONTRATO	FECHA DE CONSIGNACIÓN	VALOR PAGADO
05/01/2018	01/11/2018	851.500

05/02/2018	26/11/2018	950.000
05/03/2018	06/03/2018	950.000
05/04/2018	03/04/2018	950.000
05/05/2018	31/05/2018	950.000
05/06/2018	26/11/2018	950.000
05/07/2018	05/07/2018	950.000
05/08/2018	10/08/2018	950.000
05/09/2018	06/09/2018	950.000
05/10/2018	23/10/2018	950.000
05/11/2018	30/11/2018	950.000
05/12/2018	29/12/2018	950.000
05/11/2018	26/11/2018	1.900.000
05/01/2019	31/01/2019	1.045.000
05/02/2019	09/03/2019	1.045.000
05/03/2019	06/04/2019	1.045.000
05/04/2019	24/04/2019	1.045.000

Aunado a lo anterior, la judicatura señala que los pagos efectuados por Ever Montaña en el transcurso de este proceso, esto es desde mayo del 2019 hasta la fecha, los ha realizado de forma inoportuna, es decir, por fuera de los cinco primeros días convenidos en el contrato, tal como se evidencia en el pdf 09 “*informe de títulos judiciales*” del cuaderno principal, lo que da muestra del reiterado incumplimiento de la pasiva, quien muy a pesar de encontrarse en un litigio producto de sus faltas, ha extendido su conducta omisiva a la litis.

Pertinente es traer a colación, el artículo 1602 del C.C., que reza:

“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

De igual manera, se precisa que son dos las obligaciones esenciales que tipifican el contrato de arrendamiento, la *primera* será la entrega de la cosa por parte del arrendador al arrendatario para el uso y goce de este último y la *segunda* es el pago del precio o renta de cada periodo previsto a cambio del disfrute de la cosa.

Contrastada la norma en cita, con el acápite denominado “*Pago y Reajuste*” del contrato de arrendamiento y las fechas en las cuales se llevaron a cabo los pagos de arrendamiento antes referidos, salta a la vista que dichas erogaciones se realizaron por fuera del término convenido.

Así las cosas, y de conformidad con lo dispuesto en el n° 1° del artículo 1608 del C.C. el señor Ever Antonio Montaña Cardozo incurrió de forma sistemática en mora en el pago de los cánones de arrendamiento ya referidos pues no cumplió con su obligación dentro del término estipulado.

En lo que respecta a la condición de arrendatario moroso del señor Ever Antonio Montaña, a folio 125 *C Ppal* se observa documental denominada “*Cartera por cobrar – Fecha de Corte diciembre 31 de 2017_*”, en la que se le registra con el Código # 19502 saldo pendiente de pago por valor trescientos siete mil pesos M c/te (\$307.000, oo).

Por lo tanto, contrario a lo precisado por el demandado se evidenciaron, por parte de la aquí demandante, saldos en mora atribuibles al demandado.

Finalmente, sobre la purga de la mora, la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC13951-2021 del 20 de octubre de 2021 realizó un estudio sobre el tema en controversia y conceptúo:

*“Sébase entonces, que el pago hecho a destiempo, recibido por el acreedor, **no tiene la virtualidad o fuerza para borrar la huella de la mora, porque el pago, apenas sirve para reconocer que el arrendatario pagó, pero jamás para afirmar que pagó cumplidamente conforme a las estipulaciones del contrato**; luego, no puede el arrendatario arrogarse derecho alguno frente a las reglas del contrato, cuando por liberalidad del arrendador, obtiene que este le reciba el canon sobre el cual pesaba la mora, pues nadie puede sacar provecho legítimo sustentado en su propia culpa o torpeza.”* (Negrita del Despacho).

De cara a las condiciones contractuales previamente fijada entre las partes, no es posible admitir el argumento esgrimido por la pasiva, puesto que frente al pago tardío y la aceptación del mismo por el arrendador no es suficiente para entender que hubo modificación de las condiciones del contrato y mucho menos pretender hacer nugatorio la morosidad generada.

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

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CONJUNTO RESIDENCIAL SANTAFE REAL P.H y EVER ANTONIO MONTAÑA CARDOZO por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO. DECRETAR la restitución del bien inmueble denominado Salón Social de la propiedad horizontal Santafé Real PH, ubicado en la carrera 8C N° 186-67 en Bogotá D.C. e identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20385864 en favor de la actora y en contra del demandado.

TERCERO. COMISIONAR al alcalde local o inspector de policía con jurisdicción en la respectiva zona en donde se ubica el bien para que adelante la respectiva diligencia (art. 38 CGP). *Librese despacho comisorio con los insertos del caso.*

CUARTO. CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, teniendo como estas últimas la suma de \$ 500.000, oo M/cte.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE (2),

Estado No.20 del 25 /05/2022 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria
--

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ**

Firmado Por:

**Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
Bogotá, D.C. - 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: **39290ccf778a2faf243907f34b9206a8885082afb9f959f3510c01f7330ed50**
Documento generado en 24/05/2022 03:13:10 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**