

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTÁ D.C. Diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós

REF: RAD: Ejecutivo Singular No. 11001400303220180032001

Demandante: **SONIA ELIZABETH GONZÁLEZ ÁVILA Y OTRA.**

Demandado: **COLVATEL S.A EPS**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Se procede a dictar sentencia que dirimirá el recurso de apelación formulado por la parte demandada a través de su apoderado, contra la sentencia proferida por el Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá D.C., el día 12 de octubre de 2021, que ordenó seguir adelante la ejecución.

**LA DEMANDA**

**SONIA ELIZABETH GONZÁLEZ ÁVILA** y **MARÍA CONSTANZA DEL SOCORRO BONILLA** demandaron por los trámites del proceso **EJECUTIVO SINGULAR** a la sociedad **COLVATEL S.A EPS**, con el fin de obtener el pago de 4 cánones de arrendamiento caudados desde el mes de marzo al mes de junio de 2016, cada uno por valor de \$8'044.846, junto con la cláusula penal por valor de \$8'044.846.

**TRÁMITE PROCESAL**

Mediante providencia de fecha 2 de mayo de 2018 el juzgado de conocimiento libró mandamiento de pago en la forma solicitada en la demanda, el cual fue notificado a la sociedad ejecutada quien, en tiempo, a través de apoderado, propuso como excepciones de mérito **“INEXISTENCIA DEL TÍTULO EJECUTIVO”**; **“HECHO DE UN TERCERO”**; **“ILICITUD DEL ACTA DE RECUPERACIÓN”**; **“BUENA FE”**, **“PAGO”**, **“CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA”** e **“ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA”**.

Del escrito de excepciones se dio traslado a la parte demandante quien oportunamente la replicó; se surtió la etapa probatoria y se dio traslado a las partes para alegar de conclusión, para proferir posteriormente sentencia.

## **LA SENTENCIA APELADA**

Tras verificar la presencia de presupuestos procesales, consideró el a quo que se allegó con la acción contrato de arrendamiento, que constituye documento que presta merito ejecutivo por lo cual procedió al análisis de las excepciones de mérito y desestimó la denominada “INEXISTENCIA DEL TÍTULO EJECUTIVO”, pues consideró que se orientó a confutar los elementos formales del título, lo cual debió hacerse a través del recurso de reposición contra el mandamiento de pago o mediante excepción previa; “HECHO DE UN TERCERO”, atestó que el contrato que la demandada celebró con la ETB es diferente al celebrado con las partes por lo que no tiene incidencia alguna; la excepción de “ILICITUD DEL ACTA DE RECUPERACIÓN” la despachó desfavorablemente señalando que de haber considerado que el contrato era inexistente debió haber formulado la tacha de falsedad, lo cual no ocurrió; fulminó la excepción de “BUENA FE Y CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA”, señalando que el contrato se prorrogó en forma automática; que si bien se envió preaviso y las llaves del inmueble, ello no revierte el hecho que el contrato se prorrogó y nunca existió entrega cierta del inmueble, dado que el acta aportada no tiene la firma de los demandantes. La excepción de pago también la desestimó dado que no se aportaron los recibos de pago de los cánones señalados en mora; que tampoco se configura la excepción de “ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA” por cuanto el cobro que se efectúa se deriva del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. Con base en lo considerado, declaró no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, dispuso seguir adelante la ejecución y condenó en costas a la parte demandada.

## **EL RECURSO INTERPUESTO**

Contra la providencia que viene de memorarse, la demandada, a través de su gestor judicial, interpuso recurso de apelación, el cual sustentó en que la sentencia desconoció las pruebas aportadas por la demandada; que acreditan que el contrato de arrendamiento objeto de litigio no se renovó automáticamente; que hubo violación al debido proceso, al derecho al acceso a la justicia y al principio de congruencia por no pronunciarse frente a la excepción denominada inexistencia de título ejecutivo; que en la contestación se alegó la inexistencia del título ejecutivo en cumplimiento de dicha providencia, la cual fue negada en la sentencia aduciendo que se debió haber interpuesto mediante el recurso de reposición contra el mandamiento de pago, recurso que se interpuso y fue negado señalando que la omisión de los requisitos debía formularse como excepción de mérito, por lo cual Colvotel no tuvo un pronunciamiento de fondo frente a su principal excepción; que si se hubiese estudiado la excepción propuesta hubiese encontrado que el contrato de arrendamiento SGC-072-14 suscrito entre las partes del proceso en ningún lugar

indicaba que se prorrogaría automáticamente si no se daba el preaviso en término indicado. Dado que Colvatel terminó el contrato al vencimiento de su primera prórroga el 28 de febrero de 2016, no son exigibles los cánones de arrendamiento de marzo a junio de 2016 que se pretenden cobrar ya que nunca surgieron a la vida jurídica. Igualmente, se desconoció la cláusula quinta precio del arrendamiento, la cual evidencia que las arrendadoras están obligadas a facturar, al ser responsables del IVA, por lo que para que su poderdante pudiera efectuar el pago, se debía presentar la respectiva factura, so pena de incumplir el Estatuto Tributario. Que hubo error de hecho en la apreciación del acta de recuperación y no trámite de la tacha de falsedad; que se desestimó la excepción de ilicitud del acta de recuperación no obstante al contestar el hecho No. 5 de la demanda, se señaló es ideológicamente falso, es cual es tachado de falso." De conformidad con el artículo 269 dicha tacha se debe presentar en la contestación de la demanda; que la totalidad de la excepción No. 3 denominada "3. ILICITUD DEL ACTA DE RECUPERACIÓN DE LA TENENCIA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 25 No. 68-58/60 DE BOGOTÁ Y MALA FE" sustenta en que consistió la tacha ampliamente y en el acápite de pruebas de la contestación se allegaron los soportes de dicha tacha, las cuales están en el literal e) pruebas asociadas a la diligencia de entrega del inmueble y f) pruebas asociadas a la devolución de las facturas radicadas en Colvatel entre el 1 de marzo y el 30 de junio de 2016; que el argumento para desestimar dicha excepción es excesivamente formalista, ya que la contestación contiene los requisitos que la norma exige para la tacha de falsedad, así no se haya puesto un acápite denominado tacha de falsedad expresamente. Por el contrario, no se evidencia que el juzgado haya dado el trámite a la tacha de falsedad como ordena el artículo 270 del CGP, situación que no se recurrió, por cuanto con la declaratoria la excepción de inexistencia de título ejecutivo ya estaba probada en el proceso por las pruebas documentales y las declaraciones de las demandantes, sin perjuicio frente a lo acreditado en el proceso; que en la audiencia inicial del 1º de marzo de 2021 se reconoce por parte de la señora María Constanza del Socorro Triviño Bonilla que recibieron las llaves como arrendadoras el 1º de marzo de 2016, es decir que tenían desde esa fecha el acceso al inmueble, por lo que la diligencia de entrega que el 30 de junio de 2016 no tenía razón de ser; que con los interrogatorios de oficio se prueba también la recepción de las comunicaciones para la entrega del inmueble el 29 de febrero de 2016, lo que evidencia que las demandantes no quisieron ir a la diligencia; que está probado que no hubo una recuperación del inmueble sino un acta que se acomoda a unas pretensiones; que hubo error de hecho en la apreciación del contrato de arrendamiento SGC-072-14 por cuanto a) El contrato conforme a su cláusula octava tenía una vigencia de 12 meses, el cual inició el 1 de marzo de 2014 y se prorrogó el 1 de marzo de 2015 debido a que se cumplieron los requisitos establecidos en la cláusula novena por un año más. b) Para la finalización del contrato de arrendamiento al 29 de febrero de 2016, Colvatel debía haber dado un

preaviso a las arrendatarias antes del 29 de noviembre de 2021. “c) Por las razones manifestadas en la contestación de la demanda, mi poderdante no pudo dar el preaviso a las arrendatarias”. Este hecho constituía un incumplimiento que hacía que procediese el pago de la cláusula penal, la cual se estimó anticipadamente como indemnización de perjuicios por un incumplimiento contractual. d) Aunque el preaviso extemporáneo constituyó un incumplimiento contractual, dicha situación no renovó automáticamente el contrato por cuanto el contrato solo se prorrogaba automáticamente si Colvatel cumplía con sus obligaciones de conformidad con lo establecido en la cláusula novena, lo cual no sucedió porque Colvatel incumplió la cláusula décima cuarta del contrato, por razones no atribuibles a la voluntad a mi poderdante; si se hubiera renovado automáticamente el contrato no sería procedente el pago de la cláusula penal, ya que para la renovación se exigía el cumplimiento del contrato, La cláusula décima cuarta no establece que el contrato se prorrogara automáticamente; si no se entrega el preaviso con 3 meses de anticipación al vencimiento del contrato; no existía mutuo acuerdo entre las partes para que se renovara el contrato; en la cláusula décima cuarta se indica "si por cualquier causa el arrendatario decidiere entregar el inmueble antes del vencimiento del término inicialmente pactado o de su prórroga o prórrogas, si las hubiere." Con base en esta cláusula, se afirma Colvatel no estaba obligado a pagar valores con posterioridad al vencimiento del contrato debido a que aquel finalizó en la fecha pactada por las partes al vencimiento de su prórroga, el 29 de febrero de 2016; Del texto del contrato se concluye que: 1) No son exigibles, y por ende no presta merito ejecutivo, el contrato de arrendamiento para el pago de los cánones de marzo a junio de 2016 por cuanto ya había finalizado dicho contrato. 2) Si se causó algún perjuicio con la no entrega del preaviso en los términos de la cláusula décima cuarta, su estimación ya estaba contemplada en la cláusula décima segunda. Sin embargo, de este hecho no se puede afirmar que el contrato se prorrogó automáticamente dado que no se cumplieron las condiciones para tal fin y el contrato finalmente terminó al vencimiento de su prórroga. 5. Error de hecho en la valoración de las cartas de devolución, Colvatel allegó como prueba las comunicaciones de devolución de las facturas de marzo a junio de 2016 con sus respectivas constancias de entrega y con una copia simple de las facturas devueltas, las cuales se enuncian en el numeral 1 del presente recurso. Sin embargo, no fueron tenidas en cuenta al momento de resolver las excepciones. Dado que las arrendadoras por ser de régimen común estaban obligadas a facturar y dado que Colvatel devolvió las facturas dentro de los 3 días siguientes a su recepción en los términos del artículo 2 de la Ley 1231 de 2008, la facturas no eran exigibles por no prestar merito ejecutivo. Dichas facturas hacían parte del contrato de arrendamiento y tenían que haberse utilizado para determinar la existencia de una obligación clara expresa y exigible. 6. Error en la valoración de las declaraciones de las demandantes. En las declaraciones de las demandantes quedó establecido que sí recibieron las comunicaciones que Colvatel les remitió avisando la

terminación del contrato al vencimiento de su primera prórroga, la citación a la preentrega y a la diligencia de entrega el 29 de febrero de 2021, lo cual ya se había probado con las respectivas certificaciones de las empresas de servicios postales. Igualmente, resalto nuevamente que desde el minuto 10.05 al minuto 11.04 de la audiencia inicial del 1 de marzo de 2021, la señora María Constanza del Socorro Triviño Bonilla manifiesta que Colvatec envió las llaves a las arrendadoras el 1 de marzo de 2016, lo cual también se probó documentalmente con la certificación de la empresa de correspondencia. Lo anterior permite establecer que las demandantes recibieron las comunicaciones para la entrega del inmueble y las llaves para su ingreso, pero no quisieron ir a aquel sino hasta el 30 de junio de 2016. Con base en lo anterior, solicitó al despacho revocar la sentencia del 12 de octubre de 2021 y en su lugar dar por probadas las excepciones interpuestas por Colvatec.

Concedido y tramitado el recurso, procede el Despacho a resolverlo.

### **CONSIDERACIONES:**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Revisado el plenario se establece que los elementos necesarios en toda relación jurídica - procesal para su plena validez se encuentran presentes; pues por la naturaleza y cuantía del asunto, así como por la calidad de las partes, la competencia se encuentra asignada al juzgado de primer grado; los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y capacidad procesal, y la demanda que dio génesis al proceso reúne los requisitos de forma que para el caso la ley exige.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

#### **LA ACCIÓN**

Con la demanda génesis del presente asunto se ejerce la acción ejecutiva singular, instituida por el artículo 422 y s.s. del Código de general del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a obtener el cumplimiento de una prestación tutelada por la ley sustancial.

Atendiendo las orientaciones normativas del precepto en referencia, se sabe que para la procedencia de esta clase de acción, es necesario que quien la promueve, presente con la demanda prueba documental de la existencia de la obligación reclamada, que

provenza del deudor o su causante y que aquélla emerja de manera clara, expresa y exigible.

### **CASO CONCRETO:**

A través de la presente acción, las señoras **SONIA ELIZABETH GONZÁLEZ ÁVILA** y **MARÍA CONSTANZA DEL SOCORRO BONILLA** demandaron por los trámites del proceso **EJECUTIVO SINGULAR** a la sociedad **COLVATEL S.A EPS**, con el fin de obtener el pago de 4 cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo al mes de junio de 2016, cada uno por valor de \$8'044.846, junto con la cláusula penal por valor de \$8'044.846.

Como título ejecutivo trajeron las demandante contrato de arrendamiento suscrito el 22 de febrero de 2014, por el término inicial de doce (12) meses, contados a partir del 1° de marzo de 2014, sobre el local comercial ubicado en la carrera 25 No. 68 58/60, de Bogotá D.C., siendo arrendadoras las demandantes SONIA ELIZABETH GONZÁLEZ ÁVILA y MARÍA CONSTANZA DEL SOCORRO BONILLA y arrendataria la sociedad COMPANIA COLOMBIANA DE SERVICIOS DE VALOR AGREGADO Y TELEMÁTICOS COLVATEL S.A. E.S.P. "COLVATEL S.A. E.S.P."; se pactó como canon mensual de arrendamiento la suma de \$7.000.000, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes (cláusula quinta); con un incremento anual equivalente al IPC (cláusula sexta); se fijó como cláusula penal el valor de un canon de arrendamiento en caso de incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas (cláusula décima segunda). Igualmente se pactó en la "DECIMA CUARTA. - PREAVISOS Y REQUISITOS PARA LA ENTREGA: Salvo los casos previstos en los ordinales 2o y 3o del artículo 518 del Código de Comercio, las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble con TRES (3) meses de anticipación, al vencimiento del presente contrato, en forma escrita y mediante el envío de correo certificado. Si por cualquier causa el arrendatario decidiere entregar el inmueble antes del vencimiento del término inicialmente pactado o de su prórroga o prórrogas, si las hubiere, se obliga a cancelar a LAS ARRENDADORAS, el valor total de los cánones de arrendamiento hasta el vencimiento del término inicial o de la respectiva prórroga o prórrogas, si las hubiere".

El contrato de arrendamiento así celebrado y que consta en el documento que se trajo con la demanda, no fue desconocido ni tachado de falso por la demanda, lo que lleva a este estrado judicial a concluir que no hay duda de su celebración y validez y que constituye título ejecutivo en cuanto al pago de la renta a cargo de la demandada y de la cláusula penal.

De cara a los cánones de arrendamiento y cláusula penal motivo de ejecución, a partir de la existencia y validez del contrato de arrendamiento, y de la afirmación indefinida de falta de pago, puede decirse que obligaciones en tal sentido constituyen título ejecutivo y sirven de fundamento a la presente acción.

La sentencia motivo de apelación, desestimó la defensa propuesta por la parte demandada, pues consideró que el contrato de arrendamiento se prorrogó a partir del 1º de marzo de 2016, que la demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento motivo de ejecución y que por ello también se hizo exigible la cláusula penal.

La demandada reprocha la sentencia de primer grado, señalando que los cánones de arrendamiento y la cláusula penal no son exigibles, por cuanto el contrato de arrendamiento se dio por terminado el 29 de febrero de 2016, dado que la parte demandada hizo entrega de las llaves a las demandantes y se aportó acta de entrega a cuya diligencia las demandantes no quisieron asistir; que la parte demandada efectuó el preaviso pactado en el contrato de arrendamiento, lo que constituye incumplimiento del contrato por parte de la demandada y solo daría lugar a la exigibilidad de la cláusula penal y que es ilegal el acta de RECUPERACIÓN DE LA TENENCIA DEL INMUEBLE aportado por la demandante, dado que el inmueble ya había recibido por las demandantes en el mes de marzo cuando recibieron las llaves remitidas por la demandada, por lo cual hubo indebida valoración probatoria de los documentos y demás pruebas aportadas.

Debemos memorar que, al ser un contrato legalmente probado, le es aplicable lo determina el artículo 1602 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”* Por tanto, para estimar que el contrato fue terminado el 29 de febrero de 2016, debió demostrarse que concluyó por voluntad de las partes o por causas legales, sin que por parte alguna se haya probado que de común acuerdo demandantes y demandadas dieron concluido el contrato en la indicada fecha, pues acuerdo así celebrado no se probó.

En la sustentación del recurso de apelación, la parte demandada admitió que *“c) Por las razones manifestadas en la contestación de la demanda, mi poderdante no pudo dar el preaviso a las arrendatarias”*, por lo que resulta incontestable, que el contrato de arrendamiento se prorrogó a partir del 1º de marzo de 2016, por cuanto con tan propósito la demandada no dio cumplimiento a la CÁUSULA CUARTA DEL CONTRATO.

Tampoco se aportó copia de sentencia judicial que haya declarado la terminación del contrato, su invalidez o nulidad a partir de dicha calenda, marzo 1º de 2016, por lo cual las obligaciones a cargo de las partes continuaban vigentes, eran exigibles y de obligatorio cumplimiento en aplicación de lo dispuesto por el artículo 1603 Ibídem: **“Los 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”.**

Al respecto, la parte demandada alegó que el contrato se dio por terminado por cuanto envió las llaves a las demandantes, efectuó acta de entrega el 29 de febrero de 2016 y devolvió a las demandantes las facturas de cobro de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2016, hechos que ciertamente fueron demostrados, pero no desvirtúan la pretensión de pago de la demandante dado que lo que demuestran es total desprecio por el contrato de arrendamiento y especialmente de las normas que regulan la forma de su terminación.

No prevé la ley como forma de terminación de estos convenios, el envío de las llaves al arrendador por correo certificado, ni mucho menos, el ordenamiento jurídico vigente le otorga a un acta de entrega no firmada por el arrendador y por el solo arrendatario, el vigor de dar por concluido el contrato y hacer cesar las obligaciones a cargo de los inquilinos, pues ninguna norma del derecho así lo establece.

Además, no es admisible considerar que como la demandada no cumplió la carga de enviar el preaviso a las arrendadoras en el mes de noviembre de 2015, ello genera el incumplimiento del contrato y su terminación, según lo sostuvo en el escrito de apelación. Es decir, la parte demandada pretende crear su propio incumplimiento y su propia forma de terminación del contrato. En otras palabras, pretende aprovechar en su favor, su propia torpeza o culpa para salir adelante en su defensa pretendiendo así violar el principio universal del derecho según el cual ninguna persona puede alegar a su favor su propia culpa, en razón a que sus actos y consecuencia son su responsabilidad.

Tampoco es admisible considerar que no son exigibles los cánones de arrendamiento, por cuanto las facturas correspondientes fueron devueltas por la parte demandada, pues es claro que el origen de pago de la renta a cargo de la demandada no deviene de las facturas, sino del contrato de arrendamiento, mismo en el que se pactó el valor del canon su cuantía y su pago dentro de los 5 primeros días de cada mes.

En este orden de ideas, es claro que toda la argumentación de la ejecutada, vertida en las excepciones y en sustentación de la apelación, está dirigida a especular jurídicamente para crear su propia teoría sobre la terminación del contrato de arrendamiento, de manera unilateral y antojadiza, en clara violación de las normas

básicas que rigen los contratos en nuestro país, su interpretación, su valor y su forma de terminación.

Si la demandada motu proprio decidió abandonar el inmueble, remitir sin fundamento alguna las llaves a las arrendadoras y crear un acta de entrega sin la firma ni aprobación de las demandantes, corrió las contingencias de tal proceder, que no es otro que actuar con desprecio del contrato de arrendamiento de las normas reguladoras del tema.

Con base en lo considerado, es claro que los argumentos que sustentan el recurso vertical carecen de respaldo jurídico por lo cual la decisión motivo de censura será confirmada y se condenará a la parte demandada al pago de costas de segunda instancia.

### **DECISIÓN**

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá D.C., el día 12 de octubre de 2021, que ordenó seguir adelante la ejecución.

**SEGUNDO:** Condenar a la parte demandada al pago de costas procesales de segunda instancia. Líquidense por el a quo con base en la suma de \$1.000.000 como agencias en derecho.

### **NOTIFÍQUESE y CUMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**JUEZ**