

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D. C., catorce de febrero de dos mil veintidós

Radicación No. 2020-00158

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite verbal sumario adelantado por Flor de María Saldaña Vélez, en contra de Otoniel Lizcano Montealegre, Dimo Antonio Pinzón Casas y María Amparo Ortegón Pinilla.

ANTECEDENTES

1. Con su demanda radicada el 14 de enero de 2020 (pdf. 01cuaderno1. Pág. 25), la accionante solicitó: 1) declarar la terminación del contrato de arrendamiento que suscribió con los demandados por el local comercial ubicado en la carrera 28 A No. 68-38, de Bogotá, por su abandono y falta de pago de los cánones y servicios públicos desde “julio de 2018 hasta la fecha”.

En consecuencia, ordenar: 2) la restitución del citado bien; 3) pago de \$10.560.000 por arriendo de 6 meses del 2018, cada uno por \$1.760.000; \$23.232.000 por 12 meses del 2019, cada uno por \$1.936.000; y \$3.872.000 por cláusula penal, para un total de \$37.664.000; 4) entrega del local con pago de “servicios públicos al día, los arrendamientos insolutos y que se haga la entrega del local en el mismo buen estado que lo recibieron. Si no fuere así se seguirán causando los arrendamientos hasta el cumplimiento de lo pactado en el contrato”.

2. Como sustento fáctico adujo que suscribió con los demandados -como arrendatarios- un contrato de arrendamiento sobre el citado inmueble el 1° de febrero de 2017, con un canon de \$1.600.000 mensual, y que al prorrogarse se ha incrementado año a año en un 10% del valor del último canon, que para 2018 fue de \$1.760.000 y 2019 de \$1.936.000; que los accionados “se han negado a pagar los arrendamientos y los servicios públicos desde... agosto de 2018, aduciendo unos daños en su mercancía culpando a la arrendadora como causante de tales daños, según ellos por su descuido en el mantenimiento del inmueble y utilizando esta disculpa abandonaron el local desde el mes de mayo de 2018”.

Adicionalmente, reconvino a los convocados para que pagaran los cánones, quienes se abstuvieron de hacerlo, por lo que inició proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá bajo el radicado 2019-00829; que en la cláusula 15 del contrato los demandados se obligaron a pagar dos cánones equivalentes al último arrendamiento como pena por el simple retardo en la cancelación de este o de los servicios públicos; quienes renunciaron contractualmente al “derecho de retención del inmueble y a ser requeridos para constituirlos en mora”.

Y los “arrendatarios han abandonado el inmueble arrendado desde el mes de mayo de 2018, habiendo arrancado las bajantes de las canales, sometiendo el local a la humedad por el agua que baja del tejado sin ser recogida con su consecuente deterioro produciendo cuantiosos daños en todo el inmueble con el desprendimiento de los pañetes de las paredes y huecos por donde ingresan las ratas haciendo inhabitable el inmueble” (fls. 18-19, c. 1).

3. La demanda originalmente fue repartida al Juzgado Tercero Civil Municipal de Bogotá el 14 de enero de 2020 (f. 22, c. 1), entidad que la rechazó por auto del día 20 siguiente, por cuanto se trata de un proceso de mínima cuantía (f. 24, c. 1); reasignada a este

despacho el 11 de febrero de 2020 (f. 26, c. 1), la admitió por auto del 12 de agosto siguiente (pdf. 02admite).

De esta providencia se notificaron personalmente María Amparo Ortegón Pinilla, Dimo Antonio Pinzón Casas y Otoniel Lizcano Montealegre el 3 de noviembre de 2020 (pdf. 15notamparo, 16notantonio y 17nototoniell); quienes se opusieron a la prosperidad de las pretensiones y excepcionaron “cobro de lo no debido” en cuanto “pago de los 6 meses correspondientes a los cánones del año 2018”; “por causa de la no prórroga del contrato de arrendamiento en el año 2019”; “cláusula penal”; “la confusión”; “contrato no cumplido”; “existencia de condición resolutoria”; y “terminación o rescisión por mal estado o calidad de la cosa” (pdf. 23contestaciondemanda).

4. Mediante auto del 20 de enero de 2022 se decretaron las pruebas documentales de este proceso y citó a audiencia el 10 de febrero siguiente (pdf. 34fechaaudiencia392). Oportunidad en la que la parte demandante presentó sus alegatos de conclusión, donde expuso que los demandados no estuvieron dispuestos a entregar el inmueble, pese a solicitárseles en reiteradas oportunidades la entrega de las llaves; situación que le impidió arrendar el inmueble.

Agregó que solo en marzo de 2019, en adelantamiento de una inspección judicial, pudo ingresar al bien; pero el contrato se prorrogó, por cuanto los demandados no le realizaron el requerimiento que trata la ley, ni le entregaron las llaves, que solo ocurrió en mayo de 2020; que siempre estuvo presta a arreglar el inmueble cuando los arrendatarios lo solicitaron, por cuanto así sucedió con el cambio de unas tejas y el traslado del medidor de Codensa, únicos requerimientos que le hicieron los arrendatarios.

Finalmente, resaltó que el fallo dictado en el proceso ejecutivo que la parte demandante sigue contra los demandados en el Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple no causa

el efecto de cosa juzgada frente a las indemnizaciones aquí reclamadas.

A su turno, la parte accionada resaltó que siempre tuvo la intención de conciliar, pero fracasó por la falta de voluntad de la demandante; que fue imposible entregar las llaves por correo certificado a la parte accionante, por cuanto esta colocó como dirección de notificaciones la del local de al lado del arrendado, donde manifestaron no conocer a la accionante; que la sentencia del citado Juzgado 19 manifestó en su sentencia que únicamente se podían recaudar cánones hasta enero de 2019, y negó los demás, decisión que hace tránsito a cosa juzgada; y que la señora Saldaña Vélez no está habilitada para iniciar este proceso de restitución, puesto que el objeto fue cumplido, dado que ya ostenta la posesión del bien, lo que explica que lo haya arrendado a un tercero; y que la accionante incumplió el contrato, porque omitió darle mantenimiento al bien en temas como humedades, excrementos de ratones y pisos en mal estado.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y accediendo parcialmente a las pretensiones.

2. En efecto, el contrato de arrendamiento es definido como aquel en que una parte se obliga a “conceder el goce de una cosa” y la “otra a pagar por este goce” (artículo 1973 del Código Civil).

3. Ahora bien, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento de local comercial” del 1° de febrero de 2017, por medio del cual la demandante le arrendó a los demandados una bodega situada en la carrera 28 A N° 68-38, de Bogotá, a cambio de un canon anual de \$1.920.000, por “mensualidades anticipadas la suma de... \$1.600.000 dentro de los cinco primeros días de cada

periodo mensual hasta completar el valor pactado por la anualidad”, con una vigencia de un año, con un reajuste para cada prórroga en un 10%, con inicio desde la fecha de su celebración, con destinación al “bodegaje de elementos de aluminio”.

Asimismo, los arrendatarios se comprometieron a cancelar los “servicios públicos de agua, luz y teléfono que se consuman en el inmueble arrendado”; y se pactó una cláusula penal equivalente a “dos cánones del arrendamiento vigente” a la fecha del incumplimiento a título de pena, renunciando a ser constituido en mora (pdf. 01cuaderno1. Págs. 4-32).

En materia de locales comerciales, como el del presente caso, el arrendador está habilitado para solicitar su terminación cuando el arrendatario “haya incumplido el contrato” (numeral 1° del artículo 518 del Estatuto Mercantil), que “se presenta, cuando el arrendatario viola la convención, por ejemplo, cuando no paga de forma oportuna la renta, cuando cambia de destinación perjudicando los derechos del arrendador, o no conserva el local como se debe”¹.

De esta manera, el arrendatario tiene las siguientes obligaciones: a) pagar el precio o renta al arrendador “convenido en el contrato” (artículo 2001 del Código Civil); b) “conservación y entrega del local comercial”, que “va implícita la de realizar las mejoras locativas, esto es, aquellas reparaciones que tienen por fin conservar la cosa en el mismo estado en que la recibió”, por lo que “la obligación de conservar el inmueble exige que se emplee en su custodia el debido cuidado, siempre que aquel perece en manos del deudor se presume que ha sido por hecho o culpa suya”²; c) pagar servicios públicos domiciliarios, puesto que “en casos concretos puede ocurrir que el pago de servicios quede a cargo del arrendador,

¹ ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Contratos típicos. 14ª edición. Bogotá. Legis. 2020. Págs.439-440.

² PEÑA NOSSA, Lisandro. Contratos mercantiles. Nacionales e internacionales. 3ª edición. Bogotá. Temis y Universidad Santo Tomás. 2010. Pág. 220.

no es tal la regla general. El arrendatario debe pagar los servicios públicos de que goza en el inmueble, en todas las destinaciones, así como de los servicios adicionales pactados”³.

4. Ahora bien, por lo manifestado en la audiencia del pasado 10 de febrero por la demandante, los demandados en sus declaraciones y los apoderados de ambas partes en sus intervenciones que la señora Saldaña Vélez ostenta la posesión del local comercial; no obstante, cuando la demanda del arrendador “está motivada” por “el incumplimiento del contrato” persigue “que el juez decrete la terminación por incumplimiento e imponga como consecuencia la restitución”, por lo que “hay dos pretensiones: una constitutiva (la terminación del contrato) y otra ejecutiva (la de restitución)”⁴; asimismo, la “sentencia que decrete la restitución, puede además incluir el reconocimiento en favor del arrendador, de las indemnizaciones que hubiere solicitado en la demanda y probado en el curso del proceso”⁵.

Desde esta perspectiva, a diferencia de la opinión de la parte demandada en sus alegatos, el proceso de restitución trasciende la entrega del bien por el arrendatario al arrendador; puesto que incluye la pretensión de terminación del contrato y, de ser el caso, las indemnizaciones peticionadas en el libelo petitorio, por lo que pese a haberse entregado el inmueble a la demandante, queda por emitir pronunciamiento en torno a los otros dos puntos, en los cuales gravitará la presente decisión.

De la obligación de conservar el inmueble. La custodia y la conservación del inmueble arrendado constituye una de las principales obligaciones recíprocas de las partes en el contrato de arrendamiento, ya que tanto el arrendador como el arrendatario

³ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. De algunos contratos en particular. Volumen 3. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 180

⁴ ROJAS GÓMEZ, Miguel. Lecciones de derecho procesal. tomo 4. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2016. Pág. 310

⁵ BEJARANO GUZMÁN, Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Octava edición. Bogotá. Temis. 2017. Pág. 166

tienen precisos compromisos en este sentido. Este asunto es regulado de manera imprecisa e inorgánica por el Código Civil, por cuanto trata lo de las reparaciones y mejoras en el bien arrendado en cánones aislados dispersos entre los artículos 1973 a 2044. Por su parte la Ley 820 del 2003 en sus artículos 22 y 27 tratan el aspecto del mantenimiento del bien arrendado⁶.

El arrendador tiene la obligación de realizar⁷ o reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas que éste hiciere en la cosa arrendada, siempre que no las hubiere hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta⁸. A la par de corresponderle las locativas cuando los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada⁹.

Lo anterior es la materialización de la obligación del arrendador de permitir el goce continuo e imperturbable durante cierto tiempo de una cosa en estado de servir para lo que en efecto fue arrendada¹⁰; razón por la cual se ha entendido por reparación indispensable el *“conjunto de trabajos que han de realizarse necesariamente en el inmueble arrendado para evitar que éste se destruya parcial o totalmente”*¹¹, o dicho de otra manera, son los trabajos dirigidos a la corrección de daños graves producidos en el inmueble arrendado, los cuales por su magnitud colocan en peligro y riesgo la estabilidad del bien como una unidad física constructiva, cuya causa por lo general son hechos de la naturaleza, o del hombre

⁶ MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo. Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual? En: Revista de Derecho. Barranquilla. Universidad del Norte. No. 28.: 2007. Pág. 180.

⁷ Artículo 1985 del Código Civil.

⁸ Artículo 1993 del Código Civil.

⁹ Artículo 1985 del Código Civil.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Sentencia de casación de 10 de diciembre de 1.999. Referencia: Expediente No. 5.277.

Artículos 1.973, 1.975, 1.977, 1.982 y 2.000 del Código Civil.

¹¹ MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo. Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual? En: Revista de Derecho. Barranquilla. Universidad del Norte. No. 28. 2007. Pág. 184.

representativos de un gran peligro social o colectivo, y ocasionalmente provienen de hechos aislados del ser humano.

Estando dentro de los ejemplos de este tipo de reparaciones las relacionadas con la corrección de protuberantes fisuras en los muros o paredes, las humedades de alto impacto en el bien, la rotura de tuberías de acueducto y alcantarillado, el desprendimiento de techos, losas, el falseamiento de muros y pisos, los cortos circuitos, entre otros.

No obstante, “cuando se producen hechos calamitosos de la naturaleza (anegaciones, terremotos, deslizamientos, temblores, etc.) o hechos provenientes de actores armados, como la toma de poblaciones, la detonación de artefactos explosivos, etc., en tales casos pueden afectarse los bienes, requiriendo reparaciones locativas y no locativas, casos en los cuales todas ellas serán de cargo exclusivo del arrendador, por expreso mandante del artículo 1985 del Código Civil”¹².

Por su parte, el arrendatario tiene la obligación de realizar las reparaciones locativas¹³ y las no locativas cuando éste las haya hecho necesarias por su culpa¹⁴, exceptuándose de las primeras, aquellas que derivan o son consecuencia de deterioros que provienen de fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada que le corresponden al arrendador¹⁵.

Lo anterior es la materialización de las obligaciones del arrendatario de conservar el bien como lo haría un buen padre de familia y de rebote hacer las reparaciones locativas¹⁶, las cuales consisten en “*atender o corregir pequeños daños presentados en el*

¹² MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo. Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual? En: Revista de Derecho. Barranquilla. Universidad del Norte. No. 28. 2007. Pág. 192.

¹³ Artículo 1985 del Código Civil.

¹⁴ Artículo 1993 del Código Civil.

¹⁵ Artículo 1985 del Código Civil.

¹⁶ Corte Constitucional. Sentencia T 537 del 6 de agosto del 2.009. Magistrado Ponente: Humberto Antonio Sierra Porto. Referencia: Expediente: T 1 954.426. Accionante: Cesar Augusto Rodríguez Yepes. Accionado: Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.

*inmueble arrendado. Tales daños no revisten mayor gravedad y ocurren generalmente por el transcurso del tiempo o por su deterioro natural*¹⁷.

Estando dentro de estas los trabajos para la desobstrucción de un sanitario obstruido por su uso normal, los desperfectos en las pinturas, el vencimiento de los empaques de los grifos o llaves de agua, la reposición de vidrios rotos, de lámparas o luminarias fundidas, entre otros.

Ahora bien, en el caso de marras, la parte demandante anexó al expediente la pericia de Edilberto Buitrago Bohórquez, donde resaltó que cuando lo visitó encontró el inmueble en “estado de conservación malo, carente de mantenimiento, con abundancia de excrementos de ratones (un ratón muerto), varios muros y piso con presencia de humedad”.

Luego sostuvo que el inmueble no es susceptible de arrendarse por “las condiciones antihigiénicas en que se encuentra el local (muros y piso húmedos, acceso de roedores, baño y cocina con piso, muro y mesón obsoletos y deteriorados”; y la “carencia de un mantenimiento general adecuado impide el funcionamiento normal de un establecimiento de comercio, pues la humedad reinante, la cantidad de agujeros que permiten el ingreso de roedores, los enchapes del baño y mesón de la cocina son ejemplo del abandono total, que ocasionaría daño a cualquier mecánica que allí se deposite y un futuro cierre por parte de la Secretaría de Salud”.

Ahora bien, el deterioro no se debe al cierre del local por más de un año, por cuanto un “local, apartamento o casa abandonado o cerrado por más de un año y medio, es que esté lleno de polvo, pero no se espera encontrar los muros y el piso con huellas notorias de humedad, pues estos se ocasionan por defectos de la construcción,

¹⁷ MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo. Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual? En: Revista de Derecho. Barranquilla. Universidad del Norte. No. 28. 2007. Pág. 184.

además el hecho de encontrarse bastante excrementos de ratas es debido a la carencia de mantenimiento para cubrir todos los orificios que impidan su acceso, pues el hecho de que esté desocupado, no es la causa de las anomalías observadas”.

Mientras la humedad del inmueble la origina “la ruptura del tejado”, “la capacidad mínima de los canales”, “taponamiento de los bajantes” y “deslizamiento del agua por el muro colindante” (pdf. 01cuaderno1. Págs. 16-19).

De manera que de lo aquí descrito se colige que los deterioros se deben a los defectos de la construcción y falta de mantenimiento de la arrendadora del local, que son a cargo de esta, quien incumplió con su obligación de mantener el bien “en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada” (numeral 2° del artículo 1982 del Código Civil).

No prospera por ende esta causal de terminación; pues los deterioros del inmueble se deben únicamente al incumplimiento de la obligación contractual de la demandante de reparar el bien, tal como lo resaltó el perito y el fallo del Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en el proceso con radicado 2019-00317, el cual hace tránsito a cosa juzgada -e irradia este litigio- que concluyó un incumplimiento del contrato en la parte accionante, decisión que se encuentra en firme y la cual no está habilitado este despacho para desconocer.

Del pago de la renta. El pago de la renta es una de las obligaciones del arrendatario, quien lo deberá hacer en el monto y periodo estipulado, tal como lo establecen los artículos 2001 y 2002 del Código Civil.

Ahora bien, la aquí demandante presentó demanda ejecutiva contra los aquí accionados orientada al recaudo de los cánones de arrendamiento, cuyo trámite le correspondió al Juzgado 19

Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (radicado 2019-00317), entidad que libró mandamiento de pago el 23 de abril de 2019 por la suma de \$10.560.000 por cánones mensuales causados entre agosto de 2018 a enero de 2019, inclusive, por valor cada uno de \$1.760.000; \$3.520.000 por cláusula penal, y los cánones que se causen desde el mes de febrero de 2018 y hasta que se verifique el efectivo cumplimiento de la obligación descrita; previa certificación de su causación por parte de la demandante (pdf. 22anexos. Págs. 12-13).

El citado despacho libró orden de apremio tal como se solicitó en la demanda mediante auto del 23 de abril de 2019; entidad que luego de adelantar el trámite del proceso lo finiquitó con sentencia del 21 de julio de 2021, donde declaró probada parcialmente la “excepción de contrato no cumplido”, por lo que ordenó proseguir la ejecución “única y exclusivamente sobre los cánones de arrendamiento causados entre los meses de septiembre de 2018 y enero de 2019. Entendiéndose revocada la orden de apremio sobre los demás emolumentos y conceptos” (pdf. 31sentencia).

Sustentó esa decisión en que los arrendatarios le comunicaron a la aquí demandante en junio, julio y agosto de 2018 que el inmueble presentaba averías, pero esta no las comprobó, lo cual demuestra “su total desconocimiento de sus obligaciones contractuales”, por no “verificar los daños al inmueble una vez ocurridos y si le correspondía arreglarlos. Es en este punto donde reside el incumplimiento de la parte actora, ya que compete a la parte arrendadora mantener en buen estado de funcionamiento y servicio para el fin para el cual fue contratado, aún durante la vigencia del contrato y sus prórrogas”.

Agregó que los daños al inmueble no surgen del mal uso del bien, sino que se originan por su desgaste natural y la falta de mantenimiento en general a lo largo de los años que, en este caso, legalmente corresponde a su propietaria.

Adicionalmente, resaltó que la parte arrendataria también incumplió el contrato que servía de título ejecutivo, porque a partir del mes de septiembre de 2018, inclusive, se sustrajeron de la obligación principal de pagar el canon de arrendamiento; incumplimiento que se extendió hasta el 31 de enero de 2019, fecha en que se finiquitó el contrato de arrendamiento, por haber informado oportunamente los tenedores del bien su deseo de no prorrogarlo.

De esta manera, ante incumplimientos recíprocos, cualquiera de las partes está habilitada para solicitar la resolución (negocios de ejecución instantánea) o terminación (tracto sucesivo) de contratos bilaterales; por cuanto en jurisprudencia reciente la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia hizo una rectificación doctrinaria al decir que “en la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem” (CSJ. SC. Sentencia de casación del 5 de julio de 2019. SC1662-2019. Radicación n.º 11001-31-03-031-1991-05099-01. MP. Álvaro Fernando García Restrepo, reiterada por CJS. SC. Sentencia de casación del 7 de diciembre de 2021. SC5430-2021. Radicación n.º 05001 31 03 010 -2014 01068 01. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque).

De manera que, pese al incumplimiento de ambas partes contratantes de sus obligaciones, en tanto la arrendadora la de hacer mantenimiento del inmueble y la de los arrendatarios el pago de los cánones de septiembre de 2018 a enero de 2019 como quedó plasmado en la sentencia del 21 de julio de 2021, dictada por la Jueza 19 Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en un proceso que involucra a las partes de este litigio en el ejecutivo con radicado 2019-00317, cualquiera de ellas puede solicitar la terminación del negocio jurídico que las ata.

La decisión y la argumentación de la citada jueza debe ser respetada por esta judicatura, por cuanto “es entendible que el primeramente llamado a respetar decisión semejante sea el propio Estado (...) por suerte que la jurisdicción, así sea de otra especialidad, debe corearla a una, y vedada se encuentra por tanto para tocar el punto que así ha sido definido, pues ya es cosa juzgada, con efectos universales”. (Cas. de 12 de octubre de 1999)” (CSJ. SC. Sentencia de casación del 24 de noviembre del 2000. Exp. 5365. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez).

Adicionalmente, la Jueza 19 Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá definió en la citada sentencia que el contrato de arrendamiento se finiquitó el 31 de enero de 2019, por haber manifestado los arrendatarios a la arrendadora con la antelación suficiente su intención de no prorrogarlo, y así declarará; punto sobre el que la doctrina resalta que “si la causa para pedir la restitución es el vencimiento del término del contrato de arrendamiento, la obligación de restituir parece plenamente definida y por consiguiente es innecesario pronunciamiento judicial que así lo determine”¹⁸.

De manera que si la Juez 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple encontró en su fallo que el contrato finiquitó

¹⁸ ROJAS GÓMEZ, Miguel. Lecciones de derecho procesal. tomo 4. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2016. Pág. 310.

el 31 de enero de 2019 por vencimiento del término, no era necesaria declaración judicial; y ante esa situación ordenó a los demandados sufragar cánones hasta esa fecha; decisión que hace tránsito a cosa juzgada sobre ese tema, por lo que no se puede abrir el debate sobre ese punto en esta cuerda procesal, so pena de incurrir en la nulidad de revivir un proceso legalmente concluido sobre cánones de arrendamiento (artículo 133 (numeral 2) del CGP).

4. De la liquidación de perjuicios. Por lo tanto, como la parte demandante incurrió en mora en una de sus obligaciones, como lo es la de efectuar las reparaciones indispensables no locativas; ocasionando que esté habilitada para solicitar la resolución del contrato; pero no la indemnización de perjuicios, puesto que, en primer lugar, la sentencia del 21 de julio de 2021, dictada por la Jueza 19 Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá negó esa pretensión, específicamente el reconocimiento y pago de la cláusula penal, decisión que hace tránsito a cosa juzgada.

En segundo lugar, al reconocer ese despacho un incumplimiento recíproco, cualquiera de las partes puede solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, pero no hay “lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem” (CSJ. SC. Sentencia de casación del 5 de julio de 2019. SC1662-2019. Radicación n.º 11001-31-03-031-1991-05099-01. MP. Álvaro Fernando García Restrepo, reiterada por CJS. SC. Sentencia de casación del 7 de diciembre de 2021. SC5430-2021. Radicación n.º 05001 31 03 010 -2014 01068 01. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque).

Ahora bien, la sentencia del Juzgado 19 Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá decidió sobre los cánones de arrendamiento adeudados, por lo que sobre esa pretensión ya existió fallo que hace tránsito a cosa juzgada, y este despacho no la puede desconocer, pues de hacerlo incurriría en la causal de nulidad de revivir “un proceso legalmente concluido” (artículo 133 (numeral 2) del CGP).

Finalmente, en lo atinente a los servicios públicos es cierto que su pago -por contrato- corresponde a los arrendatarios de “agua, luz y teléfonos que se consuman en el inmueble arrendado” (clausula sexta, pdf. 01cuaderno1. Pág. 4); pero también lo es que en el proceso no hay prueba de algún valor adeudado por esos conceptos hasta el 31 de enero de 2019, por lo que se niega su reconocimiento, dado que el daño (en este caso emergente) “*susceptible de reparación, debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’*” (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. n.º 6879)” (CSJ. SC. Sentencia de casación del 17 de noviembre de 2016. SC16690-2016. Radicación n.º 11001-31-03-008-2000-00196-01 MP. Álvaro Fernando García Restrepo).

5. Por lo expuesto, se accederá parcialmente a las pretensiones declarativas de terminar el contrato al 31 de enero de 2019, pero se acogerá la excepción propuesta por la parte demandada de “cobro de lo no debido” y de oficio “incumplimiento recíproco” y “cosa juzgada”, cuya consecuencia es desestimar las pretensiones indemnizatorias.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: ESTIMAR las excepciones de “cobro de lo no debido” y de oficio “incumplimiento recíproco” y “cosa juzgada”, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, DECLARAR el incumplimiento recíproco del contrato de arrendamiento de las siguientes obligaciones: (i) la parte demandante de efectuar las reparaciones indispensables no locativas al inmueble objeto del negocio; (ii) los arrendatarios de sufragar el canon de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2018, y enero de 2019.

TERCERO: DECLARAR la terminación del “contrato de arrendamiento de local comercial” del 1° de febrero de 2017, suscrito por Flor de María Saldaña Vélez, como arrendadora, y los señores Otoniel Lizcano Montealegre, Dimo Antonio Pinzón Casas y María Amparo Ortegón Pinilla, como arrendatarios a partir del 1° de febrero de 2019, inclusive; tal como lo concluyó la sentencia que el 21 de julio de 2021 emitió el Juzgado 19 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en el proceso con radicado 2019-00317.

CUARTO: Ante la prosperidad de las excepciones reseñadas en el numeral primero de la parte resolutive de esta providencia; NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

QUINTO: Ante la prosperidad parcial de las pretensiones se reduce la condena en costas a un 80% en contra de la parte demandada (artículo 365 (numeral 5) del CGP). Por secretaría tásense. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$500.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 008 del 15 DE FEBRERO DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **7702ae204b7306aeca30e6edfb3e187c6747a258c9c83f486b7dde8dfb43d4c5**

Documento generado en 11/02/2022 04:30:50 PM

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

Calle 10 No. 14- 30 Piso 7, Edificio Jaramillo Montoya.