

Constancia Secretarial: El 17 de febrero de 2022 ingresa al Despacho con notificaciones en silencio.

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., cinco de mayo de dos mil veintidós

Radicación: 2020-00278

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante Sentencia anticipada de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que, la causal invocada para la restitución del bien, es la falta de pago de las cuotas en mora, según establece el inciso final del artículo 390 del C.G.P., el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por tanto, como en este caso no hubo oposición y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., entonces se proferirá sentencia anticipada escrita.

2. ANTECEDENTES

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

El señor RAFAEL PONCE DE LEON, en calidad de arrendador, celebró mediante documento privado Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana de fecha 31 de octubre de 2018, con los demandados ADRIANA MARIA LEON LOPEZ, ERICK GIOVANNI MUÑOZ FORERO y GUSTAVO LEÓN ROZO como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 53 B BIS No. 25 – 39 Apto. 101 y garaje 101 del EDIFICIO ESTRELLA DE GALERIAS de Bogotá.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de noviembre de 2018 y los arrendatarios se

obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$1.600.000,00 m/cte., pago que debía efectuarse anticipadamente el primer día de cada mensualidad.

El contrato se prorrogó en los años posteriores, y el arrendatario ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de enero de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda, valor en mora que ascendía a la suma de \$3.320.172,00 m/cte.

Se indica en el libelo genitor que los demandados ADRIANA MARIA LEON LOPEZ, ERICK GIOVANNI MUÑOZ FORERO y GUSTAVO LEÓN ROZO incumplieron con su obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma pactada, toda vez que están en mora de cancelar lo correspondiente desde el 01 de enero de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

En consecuencia, pretende: **i)** que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago del canon de arrendamiento, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que se condene a los demandados al pago de costas y agencias en derecho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 04 de marzo de 2020 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual, mediante auto del 16 de diciembre de 2020, admitió la demanda.

Posteriormente, la demandada ADRIANA MARIA LEON LOPEZ fue notificada del auto admisorio de la demanda por conducta concluyente, quien dentro del término de traslado realizó manifestaciones respecto de la demanda, sin proponer excepción alguna que desvirtuara la pretensión del asunto de la referencia, reseñando lo sucedido y aclarando que realizó la entrega material del inmueble el día 30 de enero de 2021, sin que en el proceso verbal que nos atañe, sea considerada una exceptiva de mérito. Respecto de los demandados ERICK GIOVANNI MUÑOZ FORERO y GUSTAVO LEÓN ROZO, la parte actora desistió de las pretensiones en contra de estos.

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la Litis propuesta, como son: la competencia del juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que el señor RAFAEL PONCE DE LEON, en calidad de arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentra facultado para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y la

arrendataria es la llamada a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

Así mismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previo el siguiente estudio:

4. PROBLEMA JURIDICO

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de cánones de arrendamiento?

5. CONSIDERACIONES

5.1 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado en la ley 820 de 2003 y es definido en su artículo segundo como *“aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo...”*.

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3º) y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para la arrendataria la constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle a la arrendadora en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada. Cuando así se ha estipulado nace para la arrendataria la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil. Y si la arrendataria no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

6. CASO CONCRETO

En consonancia con el petitum de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, **i)** a

cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento por anticipado el primer día de cada mensualidad.

El numeral 1° del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora *“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...”*

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del Código General del Proceso).

Por lo tanto, bástale a la parte arrendadora afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que la arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C.G.P., según el cual *“Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión”*. (Subraya el Despacho).

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía a la parte demandada y como quiera que esta no lo hizo, pues no propuso excepción que desvirtuara lo pretendido, debe concluirse que las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por la parte demandante aparecen acreditadas. En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora.

No obstante, en principio, no podrán ser cobrados cánones a los arrendatarios más allá del 30 de enero de 2021, puesto que en esa fecha la señora Adriana María León López entregó el apartamento 101 a la copropiedad en la que se encuentra ubicado (Edificio Estrella de Galerías), por reclamárselo esta por ser un bien común (pdf. 38).

De manera que el arrendatario incumplió con la obligación establecida en el numeral 3° del artículo 1982 Código Civil de saneamiento, vale decir la de “librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”, la cual es una “obligación de saneamiento” de “los actos perturbatorios de terceros”¹, que, en este caso, “justifica algún derecho sobre la cosa arrendada”²; pues en el caso de haber cumplido la

¹ GÓMEZ ESTRADA, Cesar. De los principales contratos civil. 4ª edición. Bogotá. Temis. 20058. Pág. 215

² Ibid. Pág. 215.

arrendataria con sus obligaciones –que no es este el caso- tendría derecho a la terminación del contrato (art. 1988 ibíd.).

Sin embargo, únicamente se condenará a la demandada a sufragar a la parte demandante a el valor de la cláusula penal; por cuanto se encuentra pactada en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento como tasación anticipada de perjuicios, así como probado el incumplimiento en el pago de los cánones por la accionada, quien no alegó y menos probó alguna justa causa que la exonerara de pagar oportunamente los cánones desde enero de 2020, que según la demanda correspondía para la fecha del incumplimiento a \$1.287.686 (hechos 7° y 9° de la demanda).

Por lo tanto, como la cláusula penal –según el contrato- fue fijada en “dos (2) meses de arrendamiento, de acuerdo al valor que está pagando la arrendataria para la fecha en que incurra el incumplimiento de cualquiera de las partes” (pdf. 01cuaderno1. Pág. 7); implica que la misma corresponderá a \$2.575.372; **único pago a reconocer; puesto que esta se pactó como tasación anticipada de perjuicios**, y no como pena como lo autorizaban los artículos 1594 y 1600 del Código Civil.

Condena que procede porque *«la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato»* (Sent. Cas. Civ. de 23 de mayo de 1996, Exp. 4607)” (citada por CSJ. SC. Sentencia sustitutiva del 15 de febrero de 2018. SC170-2018. Radicación n.º 11001 31 03 039 2007 00299 01. MP. Margarita Cabello Blanco).

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

7. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 31 de octubre de 2018 entre el señor RAFAEL PONCE DE LEON, como arrendador y ADRIANA MARIA LEON

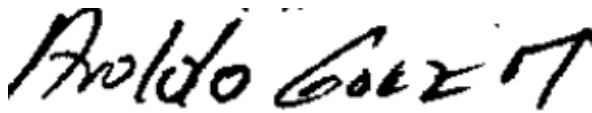
LOPEZ, ERICK GIOVANNI MUÑOZ FORERO y GUSTAVO LEÓN ROZO como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 53 B BIS No. 25 – 39 Apto. 101 y garaje 101 del EDIFICIO ESTRELLA DE GALERIAS de Bogotá.

SEGUNDO: Téngase en cuenta que la parte demandada ya realizó entrega material del inmueble al administrador de la propiedad horizontal donde se encuentra ubicado el bien.

TERCERO: En consecuencia, condenar a la señora ADRIANA MARIA LEON LOPEZ a pagar al señor RAFAEL PONCE DE LEON la suma de \$2.575.372.

CONDENAR en costas a la demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$800.000,00 m/cte.

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° 023 del 6 DE MAYO DEL 2022 en la Secretaria 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: 9bbef194b306e624ea03215c52fb75b02ce26efd9b768ba2d5459db1ce91406b

Documento generado en 04/05/2022 12:29:33 PM

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