

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 No. 2020-00385

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la compañía RV Inmobiliaria S.A., en contra de los señores Hernán Esteban Santamaría Mora y Ana Gabriela Vásquez Rodríguez.

ANTECEDENTES

1. Con su demanda radicada el 3 de julio de 2020 (pdf. 03), pidió la accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los demandados por: a) los cánones de abril, mayo y junio, cada uno por \$700.000; b) \$2.100.000 por cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento; c) los cánones mensuales que en lo sucesivo se llegaren a causar y hasta el pago total de las obligaciones por parte de los demandados; y d) costas (pdf. 02. Págs. 1-2).

2. Como soporte fáctico adujo que los demandados –en calidad de arrendatarios- suscribieron con ella –arrendadora- un contrato de arrendamiento de bien inmueble para destinarlo a vivienda urbana, el 3 de diciembre de 2020, sobre el bien “ubicado en la Carrera 98 No. 00 - 41 Tor 10 Apto 308 ET 2 de Bogotá”, vigencia de 12 meses desde el 1° de enero de 2020, prorrogables en forma automática y sucesiva por el mismo tiempo inicial;

canon mensual de \$700.000, pagadero el 1° día de cada mes, con incremento en cada prórroga del 100% del IPC.

Los convocados no han pagado los referidos cánones, por lo que se encuentran en mora; que se “trata de obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, de pagar sumas liquidas de dinero por concepto de capital e intereses”; y que “el Decreto 579 del quince (15) de Abril de 2020, no eximió a los arrendatarios del pago de los cánones de arrendamiento ni tampoco prolongó o modificó las fechas de pago pactadas por las partes; y únicamente los exoneró del pago de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones y sanciones sobre el valor de los cánones de arrendamiento causados con posterioridad al quince (15) de Abril de 2020” (pdf. 02. Págs. 2-3)

3. Mediante auto del 11 de septiembre de 2020 se libró orden de apremio tal como se solicitó en la demanda, salvo la cláusula penal que se redujo a \$1.400.000, del que una vez enterado Hernán Esteban Santamaría Mora excepcionó (i) “pago parcial de la obligación” y “cobro de lo no debido” (pdf. 09); mientras Ana Gabriela Vásquez Rodríguez se notificó personalmente (pdf. 14), quien se mantuvo silente.

4. Mediante auto del 21 de abril pasado se decretaron las pruebas documentales adosadas al expediente por las partes en el devenir del proceso y dispuso dictar sentencia anticipada al no existir otras pendientes de practicar (pdf. 19)

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y refrendadora de la orden de apremio que se impartió mediante auto 11 de septiembre de 2020.

2. En efecto, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana”, por medio del cual la compañía RV Inmobiliaria S.A., arrendó a los señores Hernán Esteban Santamaría Mora y Ana Gabriela Vásquez Rodríguez el apartamento 308 ET 2 de la torre 10, ubicado en la carrera 98 No. 00-41, de Bogotá, con una duración de 12 meses, iniciando el 1° de enero de 2020, canon mensual de \$700.000, y con “incremento del canon en las renovaciones: IPC”; y una “cláusula penal” de “3” “cánones mensuales de arrendamiento vigentes”, que pagarán los arrendatarios a la arrendadora en caso “de mora en el pago oportuno del canon de arrendamiento, los cuales serán exigibles al momento de ocurrir el incumplimiento” (pd. 01 anexos. Págs. 1-4).

De manera que este contrato presta mérito ejecutivo no solo por así disponerlo el artículo 14 de la Ley 820 de 2003; sino también por cumplir con los requisitos generales establecidos en el artículo 422 del CGP, puesto que se tiene claridad sobre quien es la acreedora (la demandante); los deudores (demandados); y las sumas a pagar que son los cánones insatisfechos de abril, mayo y junio de 2020, cada uno por \$700.0000, que al ser una anegación indefinida la de la demandante de no recibir pago le atañe a su contraparte acreditar en contrario (inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso).

Mientras, la cláusula penal procede su cobro juntamente con los cánones cuando la parte demandada incurra en mora en el pago de estos, por cuanto así se pactó en la cláusula décima primera del citado negocio jurídico (pdf. 01. Pág. 2), y así lo autorizan el artículo 1594 al señalar que se puede estipular que “el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal”.

Ahora bien, es cierto que la pandemia del coronavirus se enmarca dentro de una de las hipótesis de una fuerza mayor, por tratarse de un fenómeno imposible de resistir por el hombre en

cuanto a sus efectos en lo concerniente a la salud, lo económico y lo social; amén de ser imprevisible e irresistible; pero también lo es que el Gobierno Nacional para conjurar sus efectos emitió el Decreto legislativo 579 del 15 de abril de 2020, por medio del cual dispuso como medidas de protección para los arrendatarios y conservación de las relaciones de tenencia las siguientes: 1) entre el 15 de abril y 30 de junio de 2020 “se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios” (artículo 1°); 2) inhibe los reajustes o incrementos de los cánones a realizarse en ese periodos, pudiéndose incrementar a partir del 1° de julio de ese año (art. 2); 3) entre el 15 de abril y 30 de junio de 2020 las partes deberán llegar a un acuerdo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones, donde con acuerdo, o sin él, no se “podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes” (art. 3); y 4) esta normatividad se aplica a los contratos de arrendamiento regulados por los Códigos de Comercio y el Civil (art. 6 –num. 1-).

De manera que las medidas de protección para el arrendatario por el evento de fuerza mayor por Covid-19 se encuentran limitadas temporalmente entre el 15 de abril y 30 de junio de 2020; también en su alcance, puesto que se reducen a no permitir actuaciones judiciales o administrativa de desalojo; incrementos de cánones a ocurrir en ese período se postergarían hasta el 1° de julio de 2020; y la mora en el pago de los cánones exigibles en ese periodo no habilita al arrendador para exigir el pago de intereses mora, cláusula penal, etc.; nada más.

En la sentencia C 248 del 15 de julio de 2020, la H. Corte Constitucional declaró suficientes y exequibles estas medidas limitadas de protección a los arrendatarios, puesto que reconoció la crisis económica originada por la pandemia del Covid-19, pero

consideró que las medidas “son idóneas porque ofrecen un importante alivio temporal para los arrendatarios y evitan durante un período limitado que se activen incumplimientos que, al ser masivos, podrían afectar a un gran número de arrendadores y arrendatarios del país, en particular a la población más vulnerable, como lo acreditan las cifras del gobierno nacional contenidas en las consideraciones del Decreto Legislativo que se estudia y las aportadas por Fedelonjas (ver núm. 7), expuestas anteriormente. Adicionalmente, las medidas ofrecen alternativas razonables para apoyar a quienes por motivo o con ocasión de las decisiones nacionales y territoriales que buscan prevenir la expansión de la pandemia incumplan los acuerdos contractuales y promueve la adopción de acuerdos entre las partes dentro de los parámetros de orden público de la actual situación económica. Esta intervención estatal en la autonomía privada se encuentra así justificada por la finalidad constitucional que persigue”.

Adicionalmente, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia también se ha pronunciado resaltando que las medidas de protección al arrendatario gravitan únicamente en torno a las circunstancias de pago del canon, toda vez que, por el citado Decreto legislativo, “el Gobierno Nacional intervino específicamente uno de los aspectos neurales de la modalidad contractual en cuestión, fijando reglas especiales para el pago de los cánones, que superan y se superponen sobre las cláusulas convencionales o el régimen legal común, buscando que las partes llegaran a acuerdos directos sobre las circunstancias para el pago y cumplimiento del canon de arrendamiento en ese preciso intervalo diseñado por el legislador especial, aboliendo los intereses por mora, las penalidades, las indemnizaciones y las sanciones dimanantes del contrato que hayan celebrado las partes o de las previstas en la ley, para quedar gobernadas exclusivamente por esa regla, e itérase para ese período específico y claro” (CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 3 de

junio de 2021. STC6303-2021. Radicación n.º 05001-22-03-000-2021-00182-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona).

Por lo tanto, aquí se podría ejecutar por la cláusula penal, toda vez que uno de los cánones alegados en mora es el de abril de 2020, el cual –según el parágrafo 3º de la cláusula 2ª- se debió cancelar en ese mes “por anticipado dentro de los 5 primeros días calendario” (pdf. 01. Pág. 2); y la protección del Decreto 579 de 2020, arrancó el día 15 de abril de ese año.

Por lo tanto, se debería ordenar proseguir la ejecución en los términos que se libró orden de apremio, pero como la parte accionada propuso excepciones se pasa a estudiarlas.

3. Del “**pago parcial de la obligación**” y “**Cobro de lo no debido**”. Los artículos 1626 y 167 establecen que el “pago efectivo es la prestación de lo que se debe”, el cual se debe realizar conforme “al tenor de la obligación”.

Por lo tanto, la parte demandada cuando alegó pago parcial debió arrimar al expediente recibos de pago o cualquier otra prueba que acredite un pago parcial o un abono a la obligación recaudada. Pero con la excepción formulada reconoció que estas se encuentran insatisfecha al resaltar que “siempre he reconocido la deuda, y he tenido la disposición de dar una solución al pago que se generó por el incumplimiento de los cánones de los meses en discusión” (pdf. 0 contestaciodemanda. Pág. 3).

Finalmente, tampoco prospera la excepción en torno a la imposibilidad de condenarlo por agencias en derecho, porque no se pactó entre las partes; no obstante, no es de relevancia el alegato de la parte accionada de no haberse pactado ese rubro en el contrato de arrendamiento, por cuanto la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido diáfana en señalar que “en tratándose de la imputación al pago de

las costas procesales, (el ordenamiento jurídico) adoptó un criterio **eminentemente objetivo**, esencialmente caracterizado por condicionar su imposición, sin otras cortapisas, **al vencimiento puro y simple de la parte, esto es, sin reparar en la mala fe o la temeridad de su comportamiento**¹.

4. Sin ánimo de fatigar, se desestimarán las excepciones, se ordenará proseguir la ejecución tal como se libró orden de apremio, y se condenará en costas a la parte demandada.

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: DESESTIMAR las excepciones formuladas por la parte demandada, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución a favor de la compañía RV Inmobiliaria S.A., en contra de los señores Hernán Esteban Santamaría Mora y Ana Gabriela Vásquez Rodríguez, tal como se dispuso en el auto que libró orden de apremio.

TERCERO: LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P.

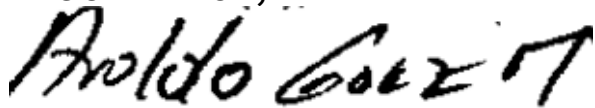
CUARTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

SÉPTIMO: En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8° y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a

¹ CSJ, sent. de agosto 30 de 1999, exp. 5151.

los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ –Reparto-, para lo de su cargo.

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 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: **b69adb7b5623ee5a30ce90472214fd64a98edcfde625d37643623ac7bb61dcd9**

Documento generado en 04/05/2022 09:47:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>