

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., treinta de junio de dos mil veintidós

Radicación No. 2018-00554

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el señor Giancarlo Votta Carvajal, en contra de los señores Luis Felipe Alvarado Rangel, Germán Antonio Alvarado Lince y Myriam Ángel Salazar.

ANTECEDENTES

1. Con su demanda radicada el 3 de junio de 2018 (f. 9, c. 1), pidió el accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los demandados por: a) el saldo del mes de marzo de 2018 (\$523.500); parte los cánones de abril y mayo de ese mismo año (cada uno por \$786.780); b) \$1.573.560 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 (fls. 6-7, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que conforme al contrato No. 122430, del 15 de septiembre de 2016, entregó en arrendamiento a Luis Felipe Alvarado Ángel (los otros dos accionados “son deudores solidarios”), el apartamento 306, ubicado en la calle 22 No. 1 A-98, de Chía (Cundinamarca).

El canon fue fijado en la suma de \$744.000, la cual debía ser cancelada al arrendador “en forma anticipada por cada mes

calendario, dentro de los primeros 5 días de cada periodo mensual”, con una duración de 12 meses, contados a partir del 15 de septiembre de 2016; y que, en este mismo día y mes, pero de 2017, el canon se incrementó conforme el IPC (5.75%) el valor inicialmente pactado, vale decir en \$42.780, para un total de \$786.780.

La parte accionada adeuda parte del canon de marzo, y la totalidad de abril y mayo de 2018 en las sumas descrita en el acápite de pretensiones; pese a que el “arrendatario ocupa actualmente el inmueble”, que las partes fijaron a título de cláusula penal el “duplo del precio mensual de la renta vigente al momento del incumplimiento”, vale decir la suma de \$1.573.560 (fls. 5-6, c. 1).

3. Mediante auto del 16 de julio de 2018 se libró orden de apremio tal como se solicitó en la demanda (f. 11, c. 1), del que se notificó personalmente Germán Antonio Alvarado Lince el 31 de agosto de ese año (f. 13, c. 1), quien excepcionó: (i) “inexistencia de la obligación y pago”; (ii) “agencia oficiosa de la señora Mery Camayo en favor del demandante” y (iii) “falta de legitimación en la causa por activa y cobro de lo no debido” (fls. 49-54, c. 1).

Mientras Luis Felipe Alvarado Ángel y Myriam Ángel Salazar también lo hicieron por aviso (fls. 75-76, c. 1), reiterando las excepciones formuladas por el otro codemandado (fls. 99-103, c. 1).

4. Mediante autos del 18 de noviembre de 2021 y 3 de marzo de 2022 se decretó la prueba documental adosada por las partes; y al no existir otra que practicar dispuso dictar sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y revocatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del 16 de julio de 2018.

2. En efecto, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana” No. 122430, del 15 de septiembre de 2016, por medio del cual Giancarlo Votta Carvajal le arrendó a Luis Felipe Alvarado Ángel, con deudores solidarios Germán Antonio Alvarado Lince y Miryam Ángel Salazar, el apartamento 306, con los garajes 33/34, ubicado en la calle 22 No. 1 A-98, de la Residencias Teka 22 P.H., de Chía (Cundinamarca); con vigencia de 12 meses; fecha de iniciación el 15 de septiembre de 2016 y de vencimiento el 14 de septiembre de 2017.

El canon pactado fue de \$744.000 mensuales, que el arrendatario se “obliga a pagar... anticipadamente dentro de los 5 primeros días calendario de cada periodo”; donde “cada 12 meses de ejecución del mismo, en sus prorrogas tácitas o expresas, el precio mensual del arrendamiento se reajustará en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno del arrendador”, en un porcentaje equivalente al 100% del incremento del IPC “en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon”; mientras el “incumplimiento por parte del arrendatario y/o arrendador de cualquiera de las cláusulas” de ese contrato “los constituirá en deudores y/o morosos por una suma equivalente al doble del precio mensual de la renta que este vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena”, sanción que “no extingue el cumplimiento de la obligación principal” (fls. 2-4, c. 1).

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 el acreedor (demandante); los deudores (demandados); y las sumas a pagar que son el saldo del canon del mes de marzo de 2018 (\$523.500); así como parte de los de abril y mayo de ese mismo año (cada uno por \$786.780), que al ser una negación indefinida le corresponde a la

parte accionada acreditar en contrario (inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso).

Mientras, la cláusula penal procede su cobro conjuntamente con los cánones cuando la parte demandada incurra en mora en el pago de estos, por cuanto así se pactó en la cláusula décima quinta del citado negocio jurídico (f. 2 vlto., c. 1), y así lo autoriza el artículo 1594 del Código Civil al señalar que se puede pactar que con “el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal”.

3. No obstante, como la parte demandada propuso excepciones, el despacho pasa a estudiarlas:

De la **“inexistencia de la obligación y pago”**. Sostuvieron que no existe obligación a favor de la parte actora, toda vez que el contrato de arrendamiento término y se entregó el inmueble a partir del mes de marzo de 2018 a la señora Mery Camayo (agente oficiosa del demandante).

A su turno, la parte demandante resaltó que “la restitución del bien inmueble dado en renta se llevó a cabo el día indicado por el interlocutor”; pero al negarse suscribir el acta de entrega una de las personas obligada a hacerlo ocasiona que “las obligaciones regentadas en libelo genitor y posteriormente prescritas en la orden de apremio son las adeudadas a la fecha” (f. 105, c. 1).

Adicionalmente, el demandado Luis Felipe Alvarado Rangel presentó demanda de protección al consumidor contra la compañía Votta Investimenti S.A. y **Giancarlo Votta Carvajal** el 14 de abril de 2018 ante la Superintendencia de Industria y Comercio (radicado 2018-121560), donde imploró que se ordene que el contrato sobre el inmueble objeto de esa litis “terminó desde el 22 de marzo de 2018”; declarar que: a) “el incumplimiento de las obligaciones de los demandados entre otras por no dar por terminado el contrato de arrendamiento en las condiciones acordadas, no aceptar los pagos

hechos hasta el 22 de marzo y no recibir el inmueble en esa fecha”; b) los convocados “están abusando de su posición de proveedores de servicios”; c) la “información dada por los demandados fue engañosa”. En consecuencia, ordenar que “el inmueble se haya tenido por recibido desde el 22 de marzo, así como de los pagos hechos a la fecha y que se dé por terminado el contrato de arriendo desde esa fecha”, y se les sancione “en los términos del numeral 10 del artículo 58 del EC” (pdf. 01ExpedienteSIC_20-121560. Págs. 8-9).

El 5 de octubre de 2018, la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio dictó sentencia ordenando tanto a la sociedad Votta Investimenti como al señor Luis Carlos Votta Carvajal de abstenerse de “efectuar cobros” a Luis Felipe Alvarado Ángel “por concepto de canon de arrendamiento posteriores al mes de marzo de 2018”, y el cumplimiento de esa orden debía acreditarse “dentro de los 5 días siguientes contados a partir de la expiración del plazo otorgado en el artículo precedente”, y el “retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo” (pdf. 01ExpedienteSIC_20-121560. Págs. 81-82).

También obra en el expediente el correo electrónico enviado por Giancarlo Votta Carvajal (giancarlovotta@gmail.com) a la Superintendencia de Industria y Comercio (contactenos@sic.gov.co) el 26 de junio de 2019, donde resaltó que “en cumplimiento de la sentencia no se ha intentado ninguna acción de cobro posterior a esta, de hecho, ni yo, ni la empresa Votta Investimenti S.A.S., ya trabajamos como apoderados de los dueños del apartamento que originó este caso”, y “damos constancia de que el Sr. Luis Felipe Alvarado quedó a paz y salvo con las obligaciones contraídas en el contrato de alquiler del apartamento 306, calle 22 #1 A-98, Chía” y la “empresa Votta Investimenti S.A.S.” no actuó en ninguna forma

en este caso” (f. 98, c. 1, y pdf. 01ExpedienteSIC_20-121560. Pág. 106).

Este documento goza de presunción de veracidad y autenticidad, por cuanto no fue desconocido ni tachado de falso por ninguna de las partes, tal como lo habilitan los artículos 269 al 274 del Código General del Proceso.

Ahora bien, por la prueba que obra en el expediente se cesará la ejecución por lo que pasa a explicarse:

a) Sin entrar a discutir si el aquí ejecutante tiene legitimación en la causa por activa o no, por no ser el administrador, apoderado, o dueño del apartamento 306; se observa que la parte demandante exige el pago de parte de los cánones de arrendamiento de marzo, abril y mayo de 2018, pero se encuentra acreditado por correo enviado por el aquí ejecutante a la Superintendencia de Industria y Comercio el 26 de junio de 2019, manifestó que, en cumplimiento del citado fallo dictado en un proceso de protección al consumidor, **“damos constancia de que el Sr. Luis Felipe Alvarado quedó a paz y salvo con las obligaciones contraídas en el contrato de alquiler del apartamento 306, calle 22 #1 A-98, Chía”** (f. 98, c. 1, y pdf. 01ExpedienteSIC_20-121560. Pág. 106).

Y la anterior afirmación le merece al despacho mayor credibilidad que la señalada por el demandante en el pronunciamiento sobre las excepciones radicada en este proceso el 26 de septiembre de 2019, donde insistió en el cobro de los cánones por los que inició este proceso ejecutivo (f. 105, c. 1).

Lo anterior con fundamento en que “Como es fácil para uno mentir a su favor, pero es difícilísimo mentir contra sí, entre dos deposiciones contradictorias de la parte hay que dar crédito con preferencia a la que menos le favorece” (*Cum facile sit mentiri pro se, difficillium autem mentiri contra se, potius credendum e duabus*

contrariis depositionibus partis depossitioni minus faventi)” (CSJ. SC. Sentencia de casación del 26 de mayo de 2006. Exp. N° 08001 3103 006 1994 09166 01. MP. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo; CSJ. SC. Sentencia sustitutiva del 6 de julio de 2007. Exp. No. 8001-31-03-006-1994-09166-01. MP. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo).

De manera que la versión que menos le favorece a la parte demandante es la de tener en paz y salvo al arrendatario del Luis Felipe Alvarado (codemandado) por todo concepto con relación al citado apartamento 306.

b) Adicionalmente, en la sentencia del 5 de octubre de 2018, la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio le ordenó –no le aconsejó– al aquí demandante que se abstuviera de cobrar alguna suma de dinero “por concepto de canon de arrendamiento posteriores al mes de marzo de 2018” por el citado apartamento, decisión que está en firme; y la cual desacató el señor Giancarlo Votta Carvajal al insistir en el cobro de parte los cánones de abril y mayo de ese mismo año (cada uno por \$786.780).

El efecto, de la citada decisión en acción de protección al consumidor es ordenarle al demandante abstenerse de efectuar algún cobro por cánones de arrendamiento a partir de abril de 2018, y para este proceso ejecutivo hace tránsito a cosa juzgada; por lo que a este despacho debe acatar esa decisión, toda vez que “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 de 2000. Exp. No. 5365. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez).

En lo que atañe al cobro del canon de marzo de 2018 se puede colegir que estaba tasado en la suma de \$786.780 como lo resaltó la parte accionante en el hecho tercero de su libelo petitorio (f. 5, c. 1); el cual según prueba que obra en el expediente se encontraba pago, toda vez que, el 21 de marzo de 2018, la señora Mery Camayo (empleada del demandante) le envió correo electrónico al demandado Felipe Alvarado, con copia al ejecutante, donde le solicitó consignación de \$1.575.000 que comprende “arriendo” del “mes de 15 de febrero-14 de marzo y 14 marzo-30 de abril, 15 días” (f. 22, c. 1).

Dicho pago lo realizó la parte demandada mediante consignaciones en la cuenta que el demandante tenía o tiene en el BBVA así: \$1.525.000 el 21 de marzo de 2018; y \$50.000 el 26 de marzo de ese mismo año (f. 24, c. 1), por lo que la parte ejecutada cumplió con lo solicitado en el email del 21 de marzo de 2018.

Lo anterior pese a comprender por la sentencia emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio en la acción de protección al consumidor ya referenciada.

De esta manera, al haber cumplido los demandados con sus obligaciones contractuales hasta el mes de marzo, tal como lo ordenó la citada superintendencia; no había obligación por cánones de arrendamiento pendiente de pago; lo que, de suyo, descarta exigir cláusula penal que solo habilitaba su exigibilidad en caso de incumplimiento de los arrendatarios, lo que aquí no se probó.

4. En resumidas cuentas, se declarará probada la excepción de “inexistencia de la obligación y pago”, se cesará la ejecución, se condenará en costas y perjuicios a la parte demandante; y se compulsará copias a la Superintendencia de Industria y Comercio para que verifique si es procedente o no aplicar la sanción establecida en el numeral 4° de la sentencia que profirió el 5 de

octubre de 2018, dado que la parte ejecutante siguió insistiendo en el recaudo de parte de los cánones de abril y mayo de ese año.

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: DECLARAR probadas la excepción de “inexistencia de la obligación y pago”, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **CESAR** la ejecución **y DECLARAR** terminado el trámite ejecutivo que aquí se decide.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de todas las medidas cautelares practicadas en este proceso, si las hay. Por Secretaría líbrense los oficios correspondientes.

Si existieren embargos de remanentes, concurrentes, acumulados de bienes que se llegaren a desembargar, procédase conforme a la regla de prelación de la ley sustancial o póngase los bienes desembargados a disposición de quien los requiera según el caso. Oficiese.

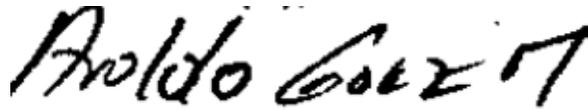
CUARTO: Ordenar el desglose del título ejecutivo objeto de recaudo a favor del extremo ejecutado. Déjense las constancias de ley.

QUINTO: CONDENAR al ejecutante a pagar los perjuicios que el demandado haya sufrido con ocasión del perfeccionamiento de las medidas cautelares.

SEXTO: CONDENAR en costas del presente proceso a la parte ejecutante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$400.000 m/cte. Por Secretaría liquídense de conformidad.

SÉPTIMO: Cumplido lo anterior, archívese la actuación.

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° 035 del 1° DE JULIO
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

Juzgado 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: **3a9ed0b82ff61da9f87d098cc9b9e2f4dfd8de0e5aa48e2a9f79f2900ecac75d**

Documento generado en 29/06/2022 09:31:21 AM

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

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