

**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., veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés

**Radicación No. 2021-00142**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la señora **Celmira Cendales Castro**, en contra de los señores **Yolanda Yaneth Cárdenas Aldana, Darío Alejandro Arango Arias y Félix Constancio Caicedo Alonso, de quien se aceptó desistimiento por auto adiado el 3 de noviembre de 2022.**

**ANTECEDENTES**

1. Con su demanda radicada el 17 de febrero de 2021 (pdf. 04, c. 1), pidió la accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los demandados, con fundamento en un contrato de arrendamiento, por las siguientes sumas: a) \$638.724 por el saldo del canon del mes de julio de 2020; b) \$1.022.181, por cada uno de los cánones de agosto y septiembre de 2020; c) \$3.066.543 por cláusula penal; d) \$4390 por el servicio del gasto natural exigible el 30 de octubre de 2020; e) \$70.850 por el servicio de acueducto exigible desde el 6 de noviembre de 2020, y f) costas (pdf. 03, c. 1. Págs. 1-2).

2. Como soporte fáctico adujo que, a partir del primero de octubre de 2016, los demandados tomaron en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 81 No. 115-25, interior 8, apartamento 303 y garaje No. 157, de Bogotá, por un “término de 12 meses, prorrogables en forma automática”, con “una renta mensual inicial de \$900.000” y para la fecha de la presentación de la demanda ascendía cada periodo mensual a \$1.022.181.

Los accionados no han pagado la renta correspondiente a un saldo del mes de julio d 2020; tampoco las de agosto y septiembre de ese año; y luego de la entrega del inmueble llegaron las facturas de gas natural por \$4390 y de acueducto, alcantarillado y aseo por \$70.850, correspondiendo el pago a los accionados, pero los canceló en su “condición de arrendadora”.

La cláusula décima cuarta del contrato la habilita para exigir el pago de la cláusula penal por no pago de cánones y servicios públicos.

Ha requerido a los convocados de manera verbal y escrita para que le paguen lo aquí recaudado, pero se niegan a hacerlo “bajo el argumento que el Presidente ordenó no pagar; o pagar lo que puedan” (pdf. 03, c. 1. Págs. 2-3).

3. Por auto del 6 de mayo de 2021 se libró orden de apremio tal como se solicitó en el libelo petitorio (pdf. 07, c.1); del que una vez los demandados se notificaron excepcionaron “pago parcial de la obligación”, “cobro de lo no debido” y “[falta] de legitimación en la causa por activa” (pdf. 08 y 13, c. 1).

Por auto adiado el 3 de noviembre de 2022 se aceptó el desistimiento de la demanda con respecto al señor Félix Constancio Caicedo Alonso (pdf. 27, c. 1).

4. Mediante providencia del 27 de febrero de 2023 se decretaron como pruebas las documentales adosadas por las partes al expediente y al no existir otras pendientes de practicar dispuso dictar sentencia anticipada conforme lo autoriza el numeral 2 del artículo 278 del CGP (pdf. 30, c. 1).

El fallo se emitió el 8 de junio pasado, en el que declaró probada la excepción de pago parcial, puesto que el canon de julio se encontraba cancelado y el de agosto de 2020 se adeudaba un saldo por \$260.905. Por tal motivo, ordenó proseguir la ejecución por el saldo de la renta del mes de agosto de 2020 y el canon completo de septiembre de ese año (pdf. 31, c. 1).

5. La accionante inconforme con esa decisión formuló tutela por vía de hecho, la cual fue negada por el Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá mediante sentencia del 4 de agosto de 2023 (radicado 2023-00353, pdf. 07, c. 3); pero revocada por la adiada el 31 siguiente, emitida por la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Bogotá, con ponencia de la Dra. Adriana Ayala Pulgarín (pdf. 08, c. 3).

6. En cumplimiento de esa decisión se citó a audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 22 de noviembre de 2023 y se decretaron como pruebas las documentales adosadas por las partes, la declaración de un testigo y, por orden del fallo de tutela, de oficio el interrogatorio a ambos extremos y la documental relacionada con pagos de cánones y servicios públicos (pdf. 32, c. 1).

7. La vista pública se llevó a cabo, en la que se recibieron las declaraciones de las partes. También se escucharon los alegatos de conclusión de ambas partes:

La demandante pidió acceder a las pretensiones, por cuanto: a) el título ejecutivo aportado (contrato de arrendamiento) contiene obligaciones claras, expresas y exigibles; b) el acta de entrega del inmueble del 30 de septiembre de 2020 sostiene que el canon se debe sufragar hasta esa fecha; c) el demandado Darío Alejandro Arango Arias manifestó en su declaración que desde abril de ese año pagó menos del canon pactado, dineros que imputó a cánones pasados; d) la reducción del canon no se puede aplicar de manera unilateral por los demandados, dado que requería acuerdo entre las partes (Decreto ley 579 de 2020); e) es cierto que la arrendadora no había pagado administración, pero también lo es que por esa vicisitud no se le prohibió el uso de zonas y bienes comunes de la copropiedad en la que se encontraba el apartamento arrendado; y f) tampoco se acreditó que en el año 2020 a los demandados se les redujo el salario.

A su turno, el demandado Darío Alejandro Arango Arias subrayó que le comunicó verbalmente a la parte demandante la terminación del contrato de arrendamiento por las dificultades para el uso de los bienes y zonas comunes por mora en el pago de la administración por parte de la arrendadora.

Dicha administración era a cargo de la parte actora según la cláusula 13° del contrato de arrendamiento, por lo que al no pagarse desde el inicio de su ejecución dicho incumplimiento ocasiona la nulidad del citado negocio jurídico.

Agregó que no debe pagar el canon de septiembre de 2020, pues no hizo uso del bien en ese mes, dado que lo entregó en agosto de ese año.

Pero aceptó pagar lo recaudado por canon de los meses de julio y agosto de 2020, y servicios públicos domiciliarios.

No existió incumplimiento porque la demandante también incumplió y hubo una pandemia del Coronavirus y la forma en que procedieron como arrendatarios se encuentra avalada por el Decreto ley 579 de 2020.

Mientras doña Yolanda Yaneth Cárdenas Aldana aceptó que se debe pagar los saldos cobrados por canon por julio y agosto de 2020, salvo el de septiembre de ese año porque no vivieron en el bien; tampoco lo recaudo por la cláusula penal, por cuanto la demandante incumplió con el pago de la administración y por la pandemia del coronavirus debió ser “misericordiosa” con los arrendatarios.

## **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 del 6 de mayo de 2021.

2. En Colombia existen normas especiales que establecen algunos documentos como títulos ejecutivos como lo son las actas de conciliación (artículo 64 de la Ley 2220 de 2022), el certificado del administrador para el cobro de cuotas de administración y multas con sus respectivos intereses (artículo 48 de la Ley 675 de 2001), etc.; también el artículo 422 del Código General del Proceso,

que es una norma general que establece los requisitos que debe contener toda obligación para viabilizar su cobro ejecutivamente, donde se resaltan que debe constar en algún documento, ser “expresas, claras y exigibles”; “provenga del deudor o su causante” y “constituyan plena prueba contra él”.

Para lo que interesa a este asunto, la obligación de pago de cánones derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana presta mérito ejecutivo por así disponerlo el artículo 14 de la Ley 820 de 2003.; título que se enlista dentro de los “contractuales o privados”, en los que “el deudor” “voluntaria y directamente da origen al respectivo título, bien por convención, acuerdo o pacto con el acreedor”<sup>1</sup>.

De manera que “es posible que sirva de base de ejecución cualquier acto jurídico del deudor, sea que se haya preconstituido para comprobarlo, sea que implique una confesión. Por consiguiente, pueden ser títulos ejecutivos, los instrumentos públicos, los documentos privados reconocidos, los títulos valores, las confesiones del deudor, si los hechos sobre que versan son susceptibles de prueba de confesión, aunque aquellas propiamente no son documentos sino actos procesales en que él ha participado”<sup>2</sup>.

3. En este caso, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento de vivienda urbano”, del 8 de septiembre de 2016, por medio del cual la señora Celmira Cendales Castro arrendó a los señores Yolanda Yaneth Cárdenas Aldana, Darío Alejandro Arango Arias y Félix Constancio Caicedo Alonso el apartamento 303, interior 8, de la Urbanización el Cortijo Zona 80, ubicada en

---

<sup>1</sup> PINEDA RODRÍGUEZ, Alfonso y LEAL PÉREZ, Hildebrando. El título ejecutivo y el proceso ejecutivo. 13ª edición. Bogotá. Leyer. 2016. Pág. 31.

<sup>2</sup> MORALES MOLINA, Hernando. Curso de derecho procesal civil. Parte especial. 8ª edición. Bogotá. Editorial ABC. 1983. Pág. 164.

la calle 81 No. 115-25, de Bogotá, identificado con la matrícula 50C-01355123.

Ese contrato tenía una vigencia de “doce meses que comienza a contarse desde el día primero de octubre del año 2016 y termina el 30 de septiembre de 2017”, que “se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, si ninguna de las partes comunica a otra del preaviso para la restitución del inmueble con una antelación no menor de tres meses de la fecha de vencimiento del termino inicialmente pactado o de cada una de las prórrogas”.

El canon inicial pactado fue de \$900.000 “mensuales, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, por anticipado... durante todo el término de vigencia de este contrato o durante cualquiera de sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas”, y que “vencido el término de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce mensualidades en caso de prórrogas tácita o expresa, el canon de arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento”.

Además, precisa que “estarán a cargo de los arrendatarios los siguientes servicios: energía, acueducto y alcantarillado, aseo, gas y los demás que posteriormente decidiere instalar la arrendadora para beneficio de los arrendatarios”.

También se pactó en la cláusula décima cuarta una cláusula penal, en la que el “incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquiera de las cláusulas de este contrato y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, los constituirá en

deudores de la arrendadora por una suma equivalente a tres cánones de arrendamiento del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la arrendadora podrá pedir a la vez el pago de la renta, de la pena y de los perjuicios que se ocasionen como consecuencia de incumplimiento” (pdf. 01, 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 la acreedora (la demandante); los deudores (demandados); y la sumas a pagar que son los cánones de arrendamiento relacionados en el acápite de pretensiones, y el reembolso de lo pagado por servicios públicos y el monto de la cláusula penal (pdfs. 01 y 02, c. 1).

Adicional a lo anterior a la parte demandante para acreditar el incumplimiento le basta realizar en el libelo petitorio las negaciones indefinida de no haber recibido los pagos de cánones y facturas referidos en el acápite de pretensiones, por cuanto las “negaciones indefinidas no requieren prueba” (inciso final del canon 167 del CGP).

De manera que “quien la alegó estaría eximido de demostrarla, trasladándose la carga de suministrar la prueba del hecho contrario -el pago- a quien lo invoca, en este caso, al demandado”<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 20 de octubre de 2005. Exp. No. 11001-3103-022-1996-1540-01. MP. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

El incumplimiento de los arrendatarios de su principal obligación, vale decir la de pagar el canon insufla el derecho de la arrendadora de pedir el valor de la cláusula penal, por encontrarse pactada como pena, que no excluye el cobro de la obligación principal (artículos 1594 y 1600 del Código Civil).

3. Por lo tanto, se debería, en principio, ordenar proseguir la ejecución tal como se dispuso en el auto que libró mandamiento de pago; no obstante, como los demandados propusieron excepciones, el despacho pasa a estudiarlas:

3.1. De la **falta de legitimación en la causa por activa**. Sostuvo que “no hay un nexo entre la facultad de arrendar, menos de cobrar cánones, de un inmueble del cual no es propietaria, no se demuestra en calidad de que actúa arrendando este inmueble, allegándose como elemento probatorio el folio de matrícula 50C-1355123 de la dirección calle 81 115 ± 25 IN 8 apto 303, en la cual consta que no hay anotación de proceso Hipotecario, o medida cautelar que permita actuar por ejemplo como curador”.

La legitimación en la causa, según Giuseppe Chiovenda, “consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, “el juzgador debe verificar la *legitimatío ad causam* con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su

titular” (Cas. Civ. sentencia de 1° de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01)”<sup>4</sup>.

La mayoría de las veces ésta “puede ser simplemente afirmada en la demanda”, pues “la titularidad efectiva no puede establecerse a priori ni desde la presentación de aquella, sino que deberá examinarse una vez agotada la tramitación del proceso, al dictar sentencia”<sup>5</sup>.

Pero “existen ... casos en que la ley exige prueba de la legitimación para obrar desde la iniciación del proceso, por lo cual no basta la simple afirmación en la demanda del poseer dicha legitimación”<sup>6</sup>, y uno de ellos es “el proceso de ejecución” que “principia con la prueba de que el demandante posee un título ejecutivo, que luego puede ser contradicho en excepciones”<sup>7</sup>.

Dicho de otra manera, la “demanda ejecutiva debe ir acompañada de los anexos que el régimen exige respecto de las demandas en general (CGP, art. 84). Pero como el fundamento de la ejecución es el título ejecutivo, es indispensable que el actor aporte, además, el documento o conjunto de documentos que componen el título que aduce”<sup>8</sup>.

La legitimación en la causa por activa aquí se encuentra plenamente acreditada, por cuanto con el libelo petitorio la accionante aportó un contrato de arrendamiento donde ella es la acreedora de prestaciones tales como el pago de cánones de

---

<sup>4</sup> CJS. SC. Sentencia de casación del 4 de octubre de 2010. Referencia: 11001-3101-003-2001-00855-01. MP. William Namén Vargas.

<sup>5</sup> MORALES MOLINA, Hernando. Curso de derecho procesal civil. Parte general. 8ª edición. Bogotá. Editorial ABC. 1983. Pág. 151.

<sup>6</sup> MORALES MOLINA, Hernando. Curso de derecho procesal civil. Parte general. 8ª edición. Bogotá. Editorial ABC. 1983. Pág. 151.

<sup>7</sup> MORALES MOLINA, Hernando. Curso de derecho procesal civil. Parte general. 8ª edición. Bogotá. Editorial ABC. 1983. Pág. 151.

<sup>8</sup> ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 5. El proceso ejecutivo. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2017. Pág. 136.

arrendamiento mensuales, fechas para realizarlos; también que el pago de los servicios públicos les correspondía a los arrendatarios, y éstos últimos aparecen como deudores de tales prestaciones, con lo que se acredita la legitimación en la causa por pasiva.

En lo atinente al argumento de la parte demandada consistente en no tener legitimación por activa la demandante por no ser propietaria ni administradora del apartamento 303, interior 8, de la Urbanización el Cortijo Zona 80, ubicada en la calle 81 No. 115-25, de Bogotá, identificado con la matrícula 50C-01355123 para desestimarla basta lo siguiente:

Es cierto que dicho inmueble no es propiedad de la demandante, sino de la señora Alba Barbosa Telesforo como lo resalta su matrícula (pdf. 08, c. 1. Págs. 15-19); pero también lo es que no era necesario que la accionante acreditara dicha calidad -o por lo menos de administradora del mismo-, por cuanto, dice la doctrina, en “el proceso de tenencia, cualquiera sea la pretensión que se invoque, esto es, tanto la de restitución como la de recibo, las partes necesariamente están constituidas por la persona que entrega el bien y la que lo recibe a título de tenedor”<sup>9</sup>.

Desde esta perspectiva, el “propietario del bien es persona ajena a la pretensión, porque la restitución entraña la terminación del contrato de arrendamiento, pronunciamiento que solo puede hacerse respecto de los titulares de la relación jurídica”<sup>10</sup>. Tesis refrendada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia al sostener que “la acción de lanzamiento nace, no del derecho de propiedad que se tenga sobre la cosa cuyo goce se da, sino del contrato por el cual el arrendador de la misma, sea o no el

---

<sup>9</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137

<sup>10</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

propietario, ha concertado con el arrendatario darle el goce de aquella”, para concluir que “la acción, pues, la tiene el arrendador, no el dueño; es acción personal nacida ex contrato y no acción real que dimane del derecho de dominio”<sup>11</sup>.

Ello se debe a que los sujetos de las pretensiones de este tipo de trámite son los siguientes: “sujeto activo será el arrendador, acreedor de la obligación de restituir el bien arrendado; sujeto pasivo deberá ser, por consiguiente, el arrendatario, deudor de la misma obligación (CGP, art. 384-1)”<sup>12</sup>.

Por lo tanto, la demandante tiene la calidad de arrendadora desde el momento en que suscribió el contrato en nombre propio con la parte demandada.

De manera que la demandante sí tiene legitimación en la causa por activa para impetrar la acción de restitución de tenencia y de cobrar ejecutivamente cánones y servicios públicos a los arrendatarios, toda vez que si la “venta de cosa ajena vale”, tal como lo establece el artículo 1871 del Código Civil, “con mucha mayor razón ha de ser válido el arrendamiento de cosa ajena. Del arrendamiento no surgen sino derechos y obligaciones personales entre las partes, y particularmente el arrendador no está obligado sino a proporcionarle al arrendatario el goce de la cosa arrendada, todo lo cual hace ver que es indiferente que el arrendador sea o no dueño de la cosa para efectos de validez del contrato”<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Auto, 9 de diciembre de 1975, proferido dentro de la revisión del lanzamiento adelantado por Jaime Botero & Cia. Ltda. contra Eléctricas Ltda., citada por AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

<sup>12</sup> ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 4. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2017. Pág. 311

<sup>13</sup> GÓMEZ ESTRADA César. De los principales contratos civiles. Compraventa-permuta-cesión de derechos-arrendamiento-obra o empresa-mandato-hipoteca. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 204.

Lo anterior refrendado por el inciso 2° del artículo 1974 del Código Civil al señalar que “puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”, vale decir, en caso de que el arrendatario sea privado del uso pacífico de la cosa arrendada (artículo 1893 del Código Civil).

En este caso, la accionante entregó el apartamento arrendado a los arrendatarios y lo mantuvo en estado de servir para que estos lo habitaran con sus familias (artículos 1982 del Código Civil y 8 de la Ley 820 de 2003).

Se desestima, por ende, este medio defensivo.

3.2. De **la tardanza en el pago de los cánones por la pandemia del Coronavirus**. Sostuvo que el “periodo de PANDEMIA MUNDIAL, afecto el trabajo del Señor DARIO ALEJANDRO ARANGO ARIAS, quien así lo manifestó a la Señora Celmira Cendales Castro, motivo por el cual no se cancelaron en su totalidad los cánones de dos o tres meses, además amparado en las garantías y pronunciamientos del Gobierno Nacional con respecto a los arriendos en especial de Vivienda, desocupando el apartamento el día 19 de Agosto del año 2020, motivo que determinara no deber al menos el mes de septiembre de 2020, que se está cobrando, por cuanto no se habitó este inmueble”.

La doctrina ha resaltado que la “COVID-19” es un “hecho extraordinario” que “se encuentra constituido por todo el conjunto de sucesos que han acaecido; la pandemia declarada por la COVID-19, el pánico social, las medidas del gobierno tendientes a

conjurar la crisis, el aislamiento social, la cuarentena obligatoria, la imposibilidad de atender los compromisos negociales, etc.”<sup>14</sup>.

No obstante, para convertirse en una fuerza mayor requiere que la imposibilidad de cumplimiento de la prestación ha de ser absoluta o definitiva, porque “la imposibilidad transitoria o temporal no libera al deudor del cumplimiento de la prestación, por ser factible, en todo o en parte, la posterior satisfacción. En este sentido, la imposibilidad transitoria sobreviniente no implica la extinción de la obligación, sin perjuicio de que, mientras persista la imposibilidad, el deudor no sea responsable del retardo”<sup>15</sup>.

Por lo tanto, durante la pandemia hasta el día 30 de septiembre de 2020 la arrendadora cumplió con sus obligaciones de entregar el inmueble objeto de arrendamiento para el uso de los arrendatarios, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y libró a los arrendatarios “de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada” (artículo 1982 del Código Civil).

Ello es así, porque durante la cuarentena estricta por el Coronavirus la parte arrendataria se refugió en el inmueble arrendado, y lo usó pacíficamente hasta el mes de agosto de 2020 cuando lo restituyó a la arrendadora.

En lo atinente a la mora en el pago de cánones de arrendamiento, el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica” por la pandemia del Covid-19 y dentro de ese marco emitió el Decreto Legislativo 579

---

<sup>14</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Teoría general del negocio mercantil. Decimocuarta edición. Bogotá. Legis. 2021. Pág. 499.

<sup>15</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Teoría general del negocio mercantil. Decimocuarta edición. Bogotá. Legis. 2021. Pág. 502.

del 15 de abril de 2020, en el que se emitió como medidas de protección para los arrendatarios de inmuebles “con destinación habitacional y comercial” la suspensión de acciones de desalojo entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020 (artículo 1°), aplazamiento del reajuste del canon hasta ese día 30 (artículo 2°).

Para lo que interesa al caso, el artículo 3° autorizó un atraso en el pago de los cánones de arrendamiento entre el entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, y habilitó a las partes a llegar a acuerdos directos sobre sus condiciones especiales para el pago y prohibió expresamente que en dichos convenios se incluyeran intereses de mora, penalidades, indemnizaciones y sanciones “provenientes de la ley o de acuerdo entre las partes”.

En este caso, el Decreto legislativo reconoció que transitoriamente algunos arrendatarios estaban en imposibilidad de ejecutar la prestación debida, vale decir, la de pagar renta, por lo que prohibió a partir del 1° de julio de 2020 del cobro de cánones atrasados generados entre el 15 de abril y el 30 de junio de ese año con intereses de mora, penalidades, indemnizaciones y sanciones.

Por lo tanto, allí se recogió una hipótesis de aplicación del artículo 1616 del Código Civil que establece que la “mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios”, por lo que dice la doctrina que esta imposibilidad de honrar compromisos contractuales por la pandemia “podría implicar, a lo sumo, la suspensión de la ejecución de algunas prestaciones, pero no la extinción de la relación obligatoria”<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Teoría general del negocio mercantil. Decimocuarta edición. Bogotá. Legis. 2021. Pág. 502.

No obstante, los cánones objeto de recaudo comprende el saldo del mes de julio y el valor completo de agosto y septiembre de 2020, vale decir, cuando la norma ya no protegía a los arrendatarios que estaban atrasados en el pago del canon, en tanto que en la Sentencia C 248 de 2020, la H. Corte Constitucional no solo declaró exequible el Decreto Legislativo 579 de 2020, sino que resaltó que las “demás medidas referidas a los contratos de arrendamiento 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”.

Por lo tanto, para las mensualidades de causación de los cánones y servicios públicos aquí recaudados no había ninguna justificación jurídica para la tardanza en su pago; pues los alivios otorgados por el Decreto Legislativo 579 de 2020 a los arrendatarios solo los abrigaba entre el 15 de abril y el 30 de junio de ese año, fechas anteriores a los aquí recaudados.

Mientras para el pago de cánones, enseña el artículo 3 del Decreto 579 de 2020, las partes “deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones”, el que aquí no se obtuvo; por lo que rige la norma supletoria consistente en que “el arrendatario **pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes**” entre el 15 de abril y el 30 junio de 2020 sin “cobrar intereses de mora al arrendatario, ni

penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes” artículo 3 ibid.).

Es decir, que los demandados debían cancelar la totalidad de los cánones entre abril y junio 30 de 2020, solo que no generarían intereses moratorios ni ninguna otra penalidad por mandato de ese artículo.

3.3. Del **pago parcial de la obligación**. Sostuvieron los accionados que entre ellos y la demandante hubo un acuerdo para la “aceptación de entrega del inmueble, lo que certifica la aceptación de los cánones cancelados y la entrega del respectivo inmueble en agosto 19 del año 2020”.

Adicionalmente, dijeron aportar recibos de pago de los meses de julio y agosto de 2020, cada uno por la suma de \$700.000, así como la carta de la administración del Conjunto Residencial Zona 80, fechada el día 17 de agosto de ese año, sobre el retiro de sus pertenencias del bieb arrendado (pdfs. 08 y 13, c. 1).

En efecto, en carta fechada el 20 de junio de 2020 el arrendatario Darío Alejandro Arango Arias le comunicó a la aquí demandante que, con fundamento en el numeral 5 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, da “por terminado unilateralmente” el contrato de arrendamiento “el 30 de septiembre de 2020”, “debido a la reducción salarial que se nos hizo, con consecuencia del Covid-19” (pdf. 08. Pág. 7).

Dicha carta fue remitida a la parte demandante por WhatsApp y correo electrónico, quien por documento fechado el día 9 de julio de 2020 la aceptó, porque “acata lo manifestado” y

“con mucho gusto le recibo el inmueble el 30 de septiembre de 2020 previa confirmación de hora” (pdf. 28, c. 1. Pág. 14).

Al finalizar la vigencia del contrato de arrendamiento el arrendatario tiene la obligación de “restituir la cosa” “en el estado en que le fue entregada”, por lo que los arrendatarios debían desocupar enteramente el apartamento, ponerlo a “disposición de l[a] arrendador[a]” y “entregarle las llaves” (artículo 2005 del Código Civil).

Empero la entrega del bien no denota que para el momento de restituir el bien CESARA, igualmente, el cumplimiento de la prestación de dar consistente en pagar cánones y servicios por el inmueble.

De ello trata el artículo 2013 del Código Civil que establece que “Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día”.

Norma sobre la que la doctrina resalta que “cuando el contrato, por haber sido celebrado a término fijo, no debe terminar por desahucio. El arrendatario se obligó a pagar el canon durante todos los periodos correspondientes a ese término, y no puede por sí solo liberarse de tal obligación ni aun restituyendo antes la cosa arrendada”<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> GÓMEZ ESTRADA César. De los principales contratos civiles. Compraventa-permuta-cesión de derechos-arrendamiento-obra o empresa-mandato-hipoteca. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 240.

Dicho de otra manera, “sea que el contrato termine por vencimiento del término estipulado, por el uso natural de la cosa, por la costumbre o por desahucio, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente entregue la cosa antes del último día (C.C., art. 2013)”<sup>18</sup>.

Esta es la aplicación de la regla general que el “contrato a término definido concluye, sin más, automáticamente, por la expiración de este. <<El contrato terminará del modo querido por las partes>>. Allí no cabe el poder discrecional de eliminar anticipadamente la relación, salvo una estipulación singular al efecto, que resulta inusitada, exceptuada la hipótesis de la cláusula resolutoria por incumplimiento cierto y grave de una de las partes. Actitud esta del derecho auspiciada por el deseo de favorecer la estabilidad de la relación entre quien se compromete a prestar sus servicios, o la continuidad de las operaciones, y quien confía en esta, tanto en beneficio individual como pensando en el bien de la comunidad”<sup>19</sup>.

Por lo tanto, pese a acreditarse por los demandados la entrega del apartamento el día 19 de agosto de 2020 con la carta remitida a la Administración del Conjunto Residencial Zona 80 y avalada por su administradora (Liliana Acevedo) por correo electrónico (pdf. 08, c. 1. Págs. 11-12) deberían cancelar el canon hasta el último día de vigencia del contrato (30 de septiembre de 2020) por lo mandado por el artículo 2013 del Código Civil, al no existir una norma especial en la Ley 820 de 2003 que regule el tema de manera diferente.

---

<sup>18</sup> VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho civil. Tomo IV. Contratos. Bogotá. Temis. 1961. Pág. 292

<sup>19</sup> HINESTROSA, Fernando. Tratado de las obligaciones II. De las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico. Volumen II. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015. Pág. 985.

A esto se suma el hecho que la parte demandante no exoneró a la convocada de cobrarle el canon de septiembre de 2020, todo lo contrario, en la carta del 9 de julio de ese año, la señora Cendales Castro aceptó la terminación del contrato y el “recibo [del] inmueble el 30 de septiembre de 2020 previa confirmación de hora” (pdf. 28, c. 1. Pág. 14).

En resumidas cuentas, la parte demandada tenía la obligación de cancelar el canon hasta el día 30 de septiembre de 2020, pasamos a verificar si así lo hizo:

La parte demandante le endilga que no canceló los siguientes meses:

No	Canon	Mes	Fecha de pago
1	\$638.724	Julio/20	1-5/07/2020
2	\$1.022.181	Agosto/2020	1-5/08/2020
3	\$1.022.181	Septiembre/2020	1-5/09/2020

La parte accionada en su contestación adujo que efectuó abonos a la obligación de la siguiente manera:

No	Canon	Mes	Fecha de pago	Prueba
1	\$700.000	Julio/2020	09/07/2020	Pdf. 08, c. 1. Pág. 9
2	\$700.000	Agosto/2020	17/08/2020	Pdf. 08, c. 1. Pág. 10
3	\$0	Septiembre/2020	1-5/09/2020	

Una vez se le corrió traslado de estas excepciones la parte demandante adujo que “los demandados pagaron el canon de \$1.022.184 “hasta el periodo de marzo de 2020, luego a su libre

albedrío consignaron alguna suma quedando pendiente siempre saldo por pagar a la arrendadora” y lo hicieron de la siguiente manera:

CANON DE ARRENDAMIENTO	PERIODO DE ARRENDAMIENTO	FECHA DE ABONO A CANON	SUMA CONSIGNADA	SUMA PENDIENTE DE PAGO DE CADA MES
\$1.022.181	Abril	17 Abril/20	\$700.000	\$322.181
\$1.022.181	Mayo	11 Mayo/20	\$650.000	\$372.181
\$1.022.181	Junio	11 junio/20	\$700.000	\$322.181
\$1.022.181	*Julio	09 julio/20	\$700.000	\$322.181
\$1.022.181	*Agosto	17 agosto/20	\$700.000	\$322.181
\$1.022.181	Septiembre		\$0	\$1.022.181
<b>Total</b>			\$3.450.000	<b>*\$2.683.086</b>

  

RATIFICACIÓN DE LAS SUMAS PRESENTADAS, CONFRONTADAS CON LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA	
Saldos pendiente de cánones de arrendamiento	*\$2.683.086
Servicio de gas natural	\$4.390
Servicio de acueducto y alcantarillado	\$70.850
Clausula penal	\$3.066.543
<b>Total pretendido en la demanda</b>	<b>\$5.824.869</b>

Lo allí afirmado lo acreditó con la documental que obra en el expediente en los pdf. 28, c 1, Págs. 19-25; y 33, c 1. Págs. 1-10; sin que la parte accionada aportara prueba maciza y contundente que acreditara haber cancelado los valores que la parte accionante le endilga que adeuda de los meses de abril, mayo, junio, agosto y septiembre de 2020, pese a que por auto del 7 de septiembre de 2023 se decretó como prueba de oficio que “ambas partes allegaran toda la documental relacionada con los pagos de los cánones causados desde el mes de enero de 2020 hasta el último pago efectuado o recibido” (pdf. 32, c. 1); pero los demandados no aportaron prueba documental alguna.

Esta falta de prueba documental ocasiona que se tenga como indicio grave la inexistencia del pago, por así disponerlo el inciso final del artículo 225 del CGP.

Adicionalmente, la negación indefinida de la parte accionante de no haber recibido pago de parte de los cánones de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020 se encontraba exonerada de prueba por lo establecido en el inciso final del canon 167 del CGP, por lo que correspondía a la parte contraria traer prueba en contrario, so pena de tener por cierta la negación indefinida de la parte demandante.

Dicho de otra manera, “quien la alegó estaría eximido de demostrarla, trasladándose la carga de suministrar la prueba del hecho contrario -el pago- a quien lo invoca, en este caso, al demandado”<sup>20</sup>.

La parte accionada solo alegó que había pagado totalmente dichos meses; pero “no es afirmación hiperbólica la de que exige en demasía quien espera que su dicho, así solo, pase por verdad. Por algo es que universalmente está admitido que nadie, por acrisolado que parezca, tiene el privilegio de hacerse su propia prueba; pretensioso en gran medida es esperar que a uno se le crea no más que por hablar, pues por límpido que sea, jamás tendrá la prerrogativa de que sus meras palabras llamen a credulidad”<sup>21</sup>.

Por lo tanto, la parte demandada no acreditó el pago de los valores reseñados en la demanda por los cánones de julio y agosto de 2020, por lo que se ordenará seguir adelante la ejecución.

---

<sup>20</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 20 de octubre de 2005. Exp. No. 11001-3103-022-1996-1540-01. MP. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

<sup>21</sup> CJS. SC. Sentencia de casación del 19 de octubre de 2005. Exp.

En lo atinente al canon del mes de septiembre de 2020 los arrendatarios estaban compelidos a pagarlo, así hayan entregado el bien con antelación a ese mes, por mandato expreso del artículo 2013 del Código Civil que establece, se insiste, que “el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día”.

De otro lado, hasta el finiquito del contrato de arrendamiento (30 de septiembre de 2020) a los arrendatarios les correspondía pagar los servicios públicos del inmueble (pdf. 01, c. 1), por lo que si la demandante canceló el de gas natural de septiembre por \$4390 (pdf. 02, c. 1. Pág. 5), el de acueducto y alcantarillado de julio 30 a septiembre 2020 por \$70.850 , por ministerio del artículo 14 de la Ley 820 de 2003 la arrendadora podrá “repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”.

Por lo tanto, el no pago de los cánones de los meses de julio, agosto y septiembre de 2020 es la catapulta para ordenar, a su vez, el pago de la cláusula penal que se materializa por el “incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquiera de las cláusulas de este contrato”, pagarán a la arrendadora “una suma equivalente “a tres cánones de arrendamiento mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que el incumplimiento se presente a título de pena” (cláusula décima cuarta, pdf. 01, c. 1. Pág. 2).

Y aunque la parte accionada alegara que la causa de terminación del contrato fue el no pago por la demandante de la administración en la copropiedad, por cuanto ello les dificultó el uso de los bienes y servicios comunes.

Ello se debe a que dicho hecho no fue aceptado por la parte demandante y lo único que refrenda esa afectación del disfrute de los bienes comunes es la propia declaración de los demandados, la cual goza de nula capacidad suasoria, salvo en confesión, por cuanto “no es afirmación hiperbólica la de que exige en demasía quien espera que su dicho, así solo, pase por verdad. Por algo es que universalmente está admitido que nadie, por acrisolado que parezca, tiene el privilegio de hacerse su propia prueba; pretensioso en gran medida es esperar que a uno se le crea no más que por hablar, pues por límpido que sea, jamás tendrá la prerrogativa de que sus meras palabras llamen a credulidad”<sup>22</sup>.

Ahora bien, aunque es cierto que el contrato es ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) también lo es que el incumplimiento de su clausulado no genera nulidad por objeto ilícito, pues ese remedio está pensado únicamente para el desconocimiento de normas imperativas que hagan parte del derecho público de la nación como la Constitución Política, leyes, decretos, etc. (artículos 16, 1519 del Código Civil; 899 (numeral 1) del Estatuto Mercantil).

La vulneración de cláusulas contractuales puede acarrear es la resolución del contrato tal como lo regula el artículo 1546 del Código Civil.

---

<sup>22</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de octubre de 2005. Exp. No. 1997-05421-01. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

De otro lado, el incumplimiento en el pago de la administración por parte de la arrendadora no ocasionaría *per se* el incumplimiento del contrato, habida cuenta que no es un pago que debiera realizar la demandante a los demandados.

Tan solo podría ser una hipótesis de indemnización de perjuicios por perturbación en el uso de la cosa arrendada por terceros (artículo 1988 del Código Civil); pero, se insiste, los demandados tenían que acreditar que por el no pago de la arrendadora de la administración no se les permitió el uso de bienes y servicios comunes de la copropiedad en la que se encontraba el apartamento y garaje; pero ese hecho no se probó, toda vez que no lo confesó la parte demandante y los documentos que militan en el expediente no acreditan esa perturbación.

3.4. Del **cobro de lo no debido**. Alegaron no estar compelidos al pago del canon de septiembre de 2020, por haber entregado el inmueble en el mes de agosto de ese año; pero por mandato del artículo 2013 del Código Civil “el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día”

Y aunque la parte demandada alegó no encontrarse obligada a sufragar suma alguna de dinero de la aquí recaudada por encontrarse en mora la demandante en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración dicha circunstancia no cercena la posibilidad del cobro de los arrendamientos de los cánones, servicios públicos y cláusula penal, porque esa mora no fue la causal de terminación de la relación de tenencia, sino “la reducción salarial que se nos hizo, con consecuencia del Covid-19”, tal como lo relata la carta de terminación unilateral del 20 de

junio de 2020 que envió el arrendatario Darío Alejandro Arango Arias a doña Celmira Cendales (pdf. 08, c. 1. Pág. 7).

Adicionalmente, esa falta de pago de expensas comunes no generó –o por lo menos no se probó– que la parte accionada fuera excluida de uso de bienes y servicios comunes en la copropiedad Urbanización el Cortijo Zona 80 como ascensores, piscinas, etc. (Sentencia T 568 de 2002).

En resumidas cuentas, desestimarán todas las excepciones propuestas y, consecuentemente, se ordenará proseguir la ejecución tal como se dispuso en el auto que libró mandamiento de pago.

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 propuestas por la parte accionada, por lo explicado con antelación.

**SEGUNDO:** En consecuencia, En consecuencia, **SEGUIR** adelante la ejecución tal como se ordenó en el auto de mandamiento ejecutivo a favor de la señora **Celmira Cendales Castro**, en contra de los señores **Yolanda Yaneth Cárdenas Aldana** y **Darío Alejandro Arango Arias**.

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

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$500.000,00 M/cte.

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

**SEXTO:** Remitir copia de esta providencia al Juzgado 25 Civil del Circuito y a la Sala Cuarta Civil de Decisión del Tribunal Superior, ambos de Bogotá, con la que se da cabal cumplimiento al fallo de tutela adiado el 31 de agosto de 2023 (radicado: 025-2023-353-00).

**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° 062 del 24 DE  
NOVIEMBRE DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



**JOSÉ REYNEL OROZCO CARVAJAL**  
Secretario

**Firmado Por:**

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

**Aroldo Antonio Goetz Medina**  
**Juez**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple**  
**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: **ffe19f6c4ae2da92ae4a2366fe8ea953533c9fb391a519072f9e2eb576186fb8**

Documento generado en 23/11/2023 10:14:44 AM

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