

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 febrero de dos mil veintitrés

Radicación 2021-00245

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por la señora **Martha Lucía Vélez Vallejo**, frente al señor **Jaime Correa Baena**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 17 de marzo de 2022 (pdf. 06, c. 1), la demandante solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana por ella celebrado con el demandado por su incumplimiento en el pago del canon.

En consecuencia, condenar al demandado a restituir el inmueble objeto del negocio; no escucharlo mientras no consigne los cánones que adeuda (según lo narrado en la demanda); realizar la diligencia de entrega del bien; y deberá pagar las costas (pdf. 05, c.1. Págs. 4-5).

2. Como sustento fáctico adujo que, el 10 de febrero de 2010, ella celebró (en calidad de arrendadora) con el señor Jaime Correa Baena (en calidad de arrendatario) contrato escrito de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 20 NO. 12B-08 sur, piso 3, del barrio Ciudad Jardín del Sur de Bogotá, con matrícula No. 50S-223609, cuyos linderos se reseñaron en la demanda.

Este se celebró por el término de un año, contado partir del día de su celebración y “ha venido siendo prorrogado hasta la fecha por aquiescencia de las partes, en iguales condiciones y de acuerdo con los ajustes de renta autorizados por la ley”.

El demandado al momento de la celebración cancelaba por canon la suma de \$650.000, pagadera anticipadamente dentro de los primeros 5 días hábiles de la respectiva mensualidad, la cual de acuerdo al incremento legal venía cancelando antes de su incumplimiento la suma de \$956.000.

Sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda adeudaba por dicho concepto la suma de \$6.922.000, conforme con las siguientes precisiones:

NO	VALOR CANON	FECHA CANON	VALOR EFECTIVAMENTE PAGADO
1	\$956.000	01/2020	\$921.000
2	\$956.000	02/2020	\$0
3	\$956.000	03/2020	\$956.000
4	\$956.000	04/2020	\$0
5	\$956.000	05/2020	\$0
6	\$956.000	06/2020	\$200.000
7	\$956.000	07/2020	\$0
8	\$956.000	08/2020	\$0
9	\$956.000	09/2020	\$956.000
10	\$956.000	10/2020	\$0
11	\$956.000	11/2020	\$800.000
12	\$956.000	12/2020	\$500.000
13	\$956.000	01/2021	\$600.000
14	\$956.000	02/2021	\$600.000
15	\$956.000	03/2021	\$0

Ante ese incumplimiento requirió al demandado para la entrega del inmueble, conforme a lo dispuesto en la cláusula 4ª del contrato de arrendamiento; misma cláusula que le impone “a título de pena el pago de la suma de \$1.300.000, al momento del incumplimiento, sin detrimento de la indemnización de perjuicios resultante del incumplimiento”.

El demandado ostenta la tenencia material del bien (pdfs. 05, c.1. Págs. 1-3 y 09, c. 1. Págs. 4-6).

3. Por auto del 7 de julio de 2021 se admitió la demanda (f. 11, c. 1), del que una vez se notificó el demandado excepcionó “inexistencia de incumplimiento” (pdf. 27, c. 1), la cual no se tuvo en cuenta por presentarse extemporáneamente mediante auto del 24 de noviembre de 2022 (pdf. 31, c., 1).

En esa misma providencia dispuso dictar sentencia anticipada al no existir otras pruebas pendientes por practicar.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y acogiendo las pretensiones de la demanda, por los argumentos que pasan a exponerse.

2. En efecto, las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble arrendado exige los siguientes presupuestos: a) la existencia entre las partes de un vínculo en virtud del cual una parte tenga un bien en calidad de tenedor¹, acreditado con documento que provenga del arrendatario; c) el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones contractuales como el no pago de la renta,

¹ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 119.

subarriendo en todo o en parte del inmueble, o su cambio de destinación, sin autorización expresa del arrendador².

3. Ahora bien, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento [de] apartamento”, del 10 de febrero de 2010, en el que la señora Martha Lucía Vélez Vallejo le arrendó al señor Jaime Correa Baena (con codeudor José Leonel de los Milagros Espinal Mejía) el apartamento ubicado en la calle 20 Sur 12B-08, piso tercero, barrio Ciudad Jardín de Sur, de Bogotá, con destinación a “vivienda”.

Su término de duración fue de un año, contado desde el día de la celebración del negocio jurídico, día en que se hizo entrega del inmueble, el cual “solo podrá prorrogarse por mutuo consentimiento de las partes” y “en caso de que sea “prorrogado el incremento será de ley sobre el valor del último canon vigente”, vale decir “de acuerdo al índice de inflación de cada año”.

A su vez, el canon fue de \$650.000 mensuales, a “pagar... anticipadamente dentro de los primeros 5 días hábiles de la respectiva mensualidad”; mientras, la “mora en el pago del arrendamiento por fuera del término estipulado en este contrato, o la violación de cualquiera de las obligaciones que la ley y este documento imponen a el arrendatario” la arrendadora quedaba facultada para “dar por terminado el contrato en cualquier tiempo y exigir extrajudicial o judicialmente, mediante proceso de restitución del inmueble arrendado, la devolución de dicho inmueble por el arrendatario” (pdf. 02, c. 1).

De manera que se cumple el primer presupuesto axiológico de las pretensiones de condena (terminación del negocio jurídico) y ejecutiva (restitución del bien), vale decir un documento proveniente del demandado-arrendatario donde reconoce a la demandante como arrendadora.

² *Ibíd.* Págs. 124 y 125.

El otro es el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la parte demandada, entre las que se cuenta el no pago total o parcial de los siguientes cánones:

NO	VALOR CANON	FECHA CANON	VALOR EFECTIVAMENTE PAGADO
1	\$956.000	01/2020	\$921.000
2	\$956.000	02/2020	\$0
3	\$956.000	03/2020	\$956.000
4	\$956.000	04/2020	\$0
5	\$956.000	05/2020	\$0
6	\$956.000	06/2020	\$200.000
7	\$956.000	07/2020	\$0
8	\$956.000	08/2020	\$0
9	\$956.000	09/2020	\$956.000
10	\$956.000	10/2020	\$0
11	\$956.000	11/2020	\$800.000
12	\$956.000	12/2020	\$500.000
13	\$956.000	01/2021	\$600.000
14	\$956.000	02/2021	\$600.000
15	\$956.000	03/2021	\$0

Para acreditar este hecho bastaba la negación indefinida de no pago para exonerarse de su prueba (artículo 167 del CGP); y era al demandado el que le correspondía probar el hecho contrario, vale decir, que había pagado la totalidad de los cánones causados entre enero de 2020 y marzo de 2021.

Lo anterior con fundamento en que quien alegó una negación indefinida “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”³.

No obstante, no cumplió esa carga, en tanto que contestó extemporáneamente demanda, cuya consecuencia consiste en no darle eficacia a ese acto procesal, por cuanto las condiciones de tiempo del acto jurídico procesal son las más necesarias entre las condiciones formales, pues son las que aseguran la rápida prosecución y final del mismo proceso.

De manera que como el término para contestar demanda es perentorio, en sentido estricto, por lo que al expirar sin presentarse dentro de él dicho acto procesal dio “lugar a una preclusión absoluta, a una extinción”⁴.

Dicho de otra manera, por la Corte Suprema de Justicia, la preclusión se presenta, entre otras posibilidades, “por no haberse acatado el orden u oportunidad preestablecido por la ley para la ejecución de un acto”, que se materializa “cuando la preclusión obedece al infructuoso y extemporáneo uso de los términos judiciales o procesales. Así, el no apelar dentro del término legal, conduce a la extinción de esa facultad; el no allegamiento de la prueba en la oportunidad debida, agota la posibilidad de hacerlo posteriormente”⁵.

Es decir, entre “los principios orientadores del derecho civil adjetivo está el de la preclusión o eventualidad de los actos procesales, según el cual estos deben realizarse en las precisas oportunidades que la ley establece, so pena de que no surtan eficacia; por consiguiente, aquél apareja el decaimiento de un derecho o de una facultad, vale decir, la imposibilidad de cumplir un acto en el futuro, pues sólo podía ejecutarse en el plazo justamente otorgado al efecto... (Auto, exp.

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

⁴ CHIOVENDA, Giuseppe. Instituciones de derecho procesal civil. Vol. 4. México. Tr. E. Gómez Orbaneja. Editorial Jurídica Universitaria. 2.001. Pág. 457.

⁵ MORALES MOLINA, Hernando. Curso de derecho procesal civil. Parte general. 8ª edición. Bogotá. Editorial ABC. 1983. Pág. 194-

2010-00035-00 de 2 de septiembre de 2010 criterio extraído de STC de 9 de mayo de 2013, rad. 2013-00066-01)⁶.

Por lo tanto, como al demandado se le remitió y recibió el correo electrónico de su notificación el **2 de agosto de 2022**, a las 16:58 pm (pdf. 22, c. 1), los dos días de que trata el inciso 3° del artículo 8 de la Ley 2213 del 2022⁷, corrieron los días **3 y 4**, por lo que a partir del **5 hasta el 19** de agosto de ese año transcurrieron los 10 días que tenía para presentar excepciones (inciso 5° del artículo 391 del CGP), pero lo hizo el **día 31 siguiente**, a la 1:08 pm (pdf. 28, c. 1).

Emerge de lo expuesto que la contestación fue extemporánea, cuya consecuencia por los principios de preclusión y eventualidad es la ineficacia de la contestación, dado que “su proceder omisivo le acarree anejas consecuencias nocivas que sólo afectan a quien ceja asumirla... Auto, exp. 2010-00035-00 de 2 de septiembre de 2010)⁸, en este caso, se insiste, no tener eficacia la contestación extemporánea presentada por el señor Jaime Correa Baena.

Esta vicisitud ocasiona que si “el demandado omite oponerse a la demanda durante el traslado obliga al juez a ordenar la restitución mediante sentencia que debe pronunciar de inmediato (CGP, art. 384.3)⁹.

En resumen, se acreditó la calidad de arrendadora de la parte demandante, la de arrendataria del demandado y este al no contestar oportunamente la demanda no desvirtuó la negación de indefinida de

⁶ Citada por CSJ SC. Sentencia de impugnación de tutela del 12 de octubre de 2017. STC16573-2017

Radicación n.º 76111-22-13-000-2017-00257-01. MP. Luis Alonso Rico Puerta, reiterada por CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 28 de agosto de 2012. Exp. T. No. 05000-22-13-000-2012-00132-01. MP. Margarita Cabello Blanco; CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 28 de agosto de 2012. Exp. T. No. 11001-22-03-000-2012-01204-01. MP. Margarita Cabello Blanco.

⁷ En lo medular recoge lo regulado en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 y lo resuelto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional en la Sentencia C 420 de 2020.

⁸ Citado por CSJ. SC. Sentencia impugnación de tutela del 28 de agosto de 2012. Exp. T. No. 05000-22-13-000-2012-00132-01. MP. Margarita Cabello Blanco.

⁹ ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 4. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2016. Pág. 319

no haberle pagado a la accionante los cánones causados entre enero de 2020 a marzo de 2021, por lo que procede la restitución.

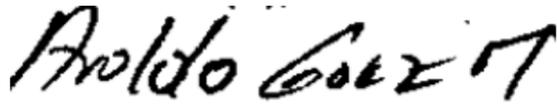
En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **Martha Lucía Vélez Vallejo**, arrendadora, con el señor **Jaime Correa Baena**, arrendataria, sobre el inmueble el inmueble ubicado en la calle 20 NO. 12B-08 sur, piso 3, del barrio Ciudad Jardín del Sur de Bogotá, con matrícula No. 50S-223609, cuyos linderos se reseñaron en la demanda, por mora en el pago del canon.

SEGUNDO: Ordenar al señor Jaime Correa Baena a que restituya el bien referido a la parte actora, en el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Librese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

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° 009 del 24 DE **FEBRERO DEL 2023** en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goetz 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: **de1de092c8e389e413cdc6fa9bc4c1365f170ade7ccb002e63bb28a91f89bc47**

Documento generado en 21/02/2023 08:54:24 AM

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