

**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., ocho de junio de dos mil veintitrés

**Radicación No. 2021-01135**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la compañía **Eugenio Suárez Sandoval S.A.S.**, en contra de los señores **Oscar Javier Jaime Ruda** y **Manuel Fernando Castro**.

**ANTECEDENTES**

1. Con su demanda radicada el 25 de octubre de 2021 (pdf. 06, 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:

	<b>Fecha</b>	<b>Valor</b>	<b>Concepto</b>
1		\$3.162.000	Cláusula penal
2	15/08 al 14/09/2021	\$1.054.700	Canon
3	15/09 al 14/10/2021	\$1.054.700	Canon

Así como por las costas (pdf. 05, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que, el 15 de agosto de 2019, celebró, como arrendadora, contrato de arrendamiento con los demandados sobre el apartamento 203 y garaje No. 4, ubicado en la calle 71B No. 75-36, de Bogotá, con vigencia desde ese mismo día y un canon mensual de \$1.000.000.

El canon se ha reajustado de conformidad con las cláusulas sexta y séptima de la siguiente manera: a partir del 15 de agosto de 2020 en \$1.038.000, y el 15 de agosto de 2021 en \$1.054.700.

Los accionados incumplieron en pagar dicha obligación por los cánones mencionados en el acápite de pretensiones, incumplimiento que la habilita contractualmente a cobrarles a aquellos una cláusula penal equivalente a \$3.164.100.

De ese negocio jurídico se desprenden obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles (pdfs. 05 y 09, c. 1).

3. Por auto del 17 de febrero de 2022 se libró orden de apremio tal como se solicitó en el libelo petitorio (pdf. 12, c.1); del que una vez notificado el demandado Manuel Fernando Castro excepcionó “cobro de lo no debido” (pdf. 19, c. 1); mientras el señor Oscar Javier Jaime Ruda se mantuvo silente.

4. Ante la no comparecencia de los demandados a la audiencia programada para el día 8 de junio de 2023, cuyas declaraciones son la única prueba pendiente por recoger; el despacho dispuso dictar sentencia por escrito y anticipada.

### **CONSIDERACIONES**

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y modificatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del 17 de febrero de 2022.

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 resalta 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 derivados 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 urbana”, del 15 de agosto de 2019, por medio del cual la compañía Eugenio Suárez Sandoval y Compañía Ltda. (que luego cambió su razón social<sup>3</sup> a Eugenio Suárez Sandoval S.A.S., el 2 de junio de 2020<sup>4</sup>) le arrendó a los demandados el apartamento 203 y garaje No. 4, ubicados en la Avenida Calle 71B

---

<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.

<sup>3</sup> Artículo 303 del Estatuto Mercantil.

<sup>4</sup> Pdf. 04, c. 1. Pág. 2.

No. 75-36, de esta ciudad, para destinarlo “exclusivamente a vivienda”.

Los accionados pagarían un canon mensual de \$1.000.000 “dentro” de los “5 primeros días calendario de cada periodo mensual, por anticipado por el arrendador”, y “vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada 12 mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio del arrendamiento se incrementará de acuerdo a lo reglamentado por la ley en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon”.

Dicho negocio jurídico iniciaba su vigencia el día de suscripción del contrato, vale decir, el día 15 de agosto de 2019, fecha en que los accionados declararon en la cláusula décima octava que recibieron “el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo” (pdf. 03, 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 sociedad demandante); los deudores (demandados); y las sumas a pagar que son los cánones causados entre el día 15 de agosto al 14 de septiembre, y del día 15 siguiente al 14 de octubre, ambos de 2021, cada uno con un valor de \$1.054.700, pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada periodo contractual.

Al haber acreditado documentalmente la parte demandante su principal compromiso contractual, vale decir entregar el inmueble a los arrendatarios para su uso<sup>5</sup> el 15 de agosto de 2019 (cláusula 18) surgió para los demandados la obligación de sufragar a la demandante cada uno de los cánones que se causaren durante la

---

<sup>5</sup> Artículos 8 (numeral 1) de la Ley 820 de 2003, 1973, 1977, y 1892 (numeral 1), entre otros, del Código Civil.

vigencia del citado negocio jurídico y en las fechas pactadas contractualmente.

Adicional a lo anterior a la parte demandante para acreditar el incumplimiento le basta realizar en el libelo petitorio la negación indefinida de no haber recibido el pago del canon por algunos meses, 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>6</sup>.

Mientras, la cláusula penal equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes para el momento del incumplimiento 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 del citado negocio jurídico (pdf. 03, 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. Por lo tanto, se debería proseguir la ejecución tal como se libró la orden de apremio. No obstante, como la parte demandada propuso una excepción, la cual el despacho el despacho pasa a estudiarla:

Del “**cobro de lo no debido**”. Sostuvo uno de los demandados dos hechos para fincar esta defensa: a) la parte arrendadora incumplió el contrato porque “dilató la entrega del inmueble a la fecha acordada”, por lo que “nunca hubo mora”; b) cumplieron con todas las obligaciones del contrato, pero este “no es actualmente exigible”, dado que “por culpa del arrendador que no quiso recibir el inmueble en la fecha y hora previamente pactada” (pdf. 19, c. 1).

---

<sup>6</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.

De los anteriores hechos la parte demandada no trajo prueba documental que acreditará la terminación del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo para el día 14 de agosto de 2021, último día de la vigencia de la segunda prórroga.

No sirve para acreditar la terminación del contrato la manifestación en ese sentido de la propia parte demandada, por cuanto tiene decantado la jurisprudencia que “si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba” (sentencias de 13 de septiembre de 1994, 27 de julio de 1999 y 31 de octubre de 2002, entre otras)<sup>7</sup>.

Empero, la parte demandante trajo al expediente prueba escrita de la terminación del contrato de mutuo acuerdo para el día 14 de agosto de 2021.

En efecto, incorporó al expediente documental que acredita que el contrato de arrendamiento suscrito por ella con los demandados no continuó vigente con posterioridad al día 15 de agosto de 2021.

Por ejemplo, en correo electrónico del 2 de agosto de 2021 de la parte demandante al demandado Oscar Jaime Ruda se aceptó que el contrato de arrendamiento no se renovaría, por cuanto allí la auxiliar contable y administrativa de la compañía accionante, señora Katherine Buitrago, le manifestó a uno de los demandados que **“por favor haga caso omiso del recibo de pago, efectivamente no se realizará la renovación del contrato. Lamentamos los inconvenientes”** (pdf. 24, c. 1. Pág. 15).

---

<sup>7</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 11 de julio de 2014. SC9072-2014. Radicación n° 11001-31-03-035-2007-00601-01. MP. Fernando Giraldo Gutiérrez; tesis reiterada por CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de marzo de 2019. SC837-2019. Radicación n° 11001 31 03 013 2007 00618 02. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Este documento acredita la terminación del citado negocio de tenencia, por cuanto si bien es cierto que no fue suscrito por el representante legal de la compañía accionante, también lo es que sí lo hizo una de las subalternas de la sociedad demandante en el ejercicio de sus funciones (dependiente de comercio), por lo que si bien no sustituye al representante legal sí le “ayuda... tratando con el público bajo su vigilancia”, por lo que “debe reconocérsele el poder de realizar todos los actos que habitualmente llevan a cabo en el lugar que se les asigna, porque el menor abuso podría ser precavido o reprimido con facilidad por el principal. Sí el público que llega libremente al banco, a la tienda, a la fonda, tuviese que informarse de sus poderes, quedaría profundamente perjudicado con ello el interés mismo del principal”<sup>8</sup>, vale decir a la sociedad.

Adicionalmente, la terminación de común acuerdo del contrato de arrendamiento no puede desconocerse por la parte demandante de manera unilateral por dos razones:

La primera, por el respecto de la buena fe, en la que, por los artículos 1603 del Código Civil y 871 del Estatuto Mercantil, demanda de las partes contratantes “el deber de... de comportarse en forma coherente, de tal manera que una parte no puede contradecir injustificadamente conductas anteriores relevantes, particularmente cuando con ellas se ha generado una confianza en el otro contratante, en el sentido de que dicho comportamiento no variará o se mantendrá, deber cuyo incumplimiento o desatención puede dar origen a consecuencias de diversa naturaleza, tales como la inadmisibilidad de la pretensión o excepción que tenga como fundamento el comportamiento contradictorio, o la reparación de los daños causados, entre otras. Este desarrollo de la buena fe, que se conoce como la regla *venire contra factum proprium non valet*, o doctrina de los actos propios, fue acogida por la Jurisprudencia civil desde hace varios lustros (v. gr. Cas. Civ. 27 de marzo de 1992) y

---

<sup>8</sup> VIVANTE, César. Derecho mercantil. Tr. Francisco Blanco Constans. Buenos Aires. Valleta Ediciones. 2005. Pág. 88.

más recientemente fueron precisados sus antecedentes, características y requisitos (Cas. Civ. 24 de enero de 2011. Exp. 00457-01)<sup>9</sup>.

La segunda consiste en que esa terminación no fue dejada sin efecto por ambas partes, toda vez que no se presentó una tácita reconducción regulada en el artículo 2014 del Código Civil, que se aplica exclusivamente para inmuebles y “consiste en que, una vez vencido el contrato, si las partes continúan ejecutándolo, vale decir, el arrendatario sigue pagando la renta y el arrendador sigue recibiendo, o de alguna otra manera inequívoca manifiestan su intención de seguir con el contrato, este se entenderá renovado por tres meses, si el inmueble es urbano”<sup>10</sup>.

Sobre este tema ha resaltado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que “conforme al art. 2014 del C.C., el contrato, una vez terminado, se prorroga por tres meses más si el arrendador conviene en aceptar el pago del canon mensual subsiguiente ... Por el mismo hecho de la aceptación del pago, el arrendador conviene tácitamente en permitir la prorroga contractual que dispone la ley” (G.J”, t. LXI, núms. 2025 a 2027 bis, pág. 1097”<sup>11</sup>.

En este caso no se cumple el requisito de que “ambas partes hayan puesto de manifiesto por cualquier hecho inequívoco de preservar el arriendo”<sup>12</sup>, toda vez que -por lo menos- los arrendatarios no mostraron la intención de aplicar la citada figura, por cuanto no han pagado los cánones causados con posterioridad

---

<sup>9</sup> CSJ. SC. Sentencia de tutela del 18 de marzo de 2020. STC3045-2020. Radicación n.º 11001-02-03-000-2020-00785-00. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.

<sup>10</sup> BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. De algunos contratos en particular. Volumen 3. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 193.

<sup>11</sup> Citada por GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 243.

<sup>12</sup> GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Págs. 241-242.

a su finiquito el 14 de agosto de 2021, y que, en lo medular, son la base del presente trámite ejecutivo.

Adicionalmente, el 14 de septiembre de 2021, el señor Oscar Javier remitió correo electrónico a la entidad demandante implorando el recibo de las llaves, entregar el inmueble y “liquidar de manera justa el pago pendiente” (pdf. 24, c. 1. Pág. 14).

Luego, el 20 de septiembre de 2021, el citado arrendatario insistió a la parte demandante en la solicitud de “entrega del inmueble” “ya que no hay renovación del contrato”, y agradeció “ser más diligentes para no dar más largas a este tema”; petición resuelta ese mismo día por correo electrónico de una manera un tanto escueta y displicente con tres puntos suspensivos “...”, por la señora Lady Johana Caro Ramos, auxiliar administrativa de la entidad accionante (pdf. 24, c. 1. Pág. 16)

El 11 de octubre de 2021, el demandado Oscar Javier Jaim Ruda le envió a la compañía accionante carta, donde le “entregó las llaves” y “puso a disposición” el “inmueble” de la referencia (pdf. 24, c. 1. Pág. 1), a la que se le dio acuse de recibo por el representante legal de la sociedad Eugenio Suárez Castro el 20 de octubre de 2021, y refrenda que en esa comunicación se “allega las llaves” (pdf. 24, c. 1. Pág. 4).

Por lo tanto, de la prueba recogida en el expediente se colige lo siguiente: a) el contrato terminó por mutuo acuerdo a la fecha de finalizar una de sus prórrogas, vale decir el 14 de agosto de 2021; b) no hubo una tácita reconducción (artículo 2014 del Código Civil), puesto que la parte demandada siempre insistió en la entrega del inmueble y no ha pagado los cánones causados a partir del día 15 de agosto de 2021.

Lo anterior descarta el cobro de la cláusula penal, en tanto que ella emana de un contrato finalizado de común acuerdo entre las

partes, se insiste, a partir del 15 de agosto de 2021, sin que en esa finalización se haya pactado alguna sanción en contra de alguna de las partes, por lo que no hay fundamento normativo o contractual para su cobro.

Y en lo atinente al pago del canon se acreditó que los demandados estuvieron prestos a entregar el bien inmueble, por lo menos desde el 14 de septiembre de 2021, fecha en que la parte demandante incurrió en mora de recibir el apartamento.

Por lo tanto, para la terminación del contrato de arrendamiento bastaba acuerdo sobre la fecha, no era necesaria la entrega del bien de los arrendatarios al arrendador. Lo anterior con fundamento en el artículo 2007 del Código Civil que establece que la mora en hacerlo lo convierte en “injusto detentador”.

Dicha norma dice lo siguiente: “para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aún cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él compete **como injusto detentador**”.

En resumidas cuentas, se acogerá parcialmente la excepción de pago de lo no debido, por lo que se modificará el auto que libró orden de apremio en el sentido de proseguirla únicamente por el canon causado entre el 15/08 al 14/09/2021 por valor \$1.054.700, y se cesará en lo demás, con la condena en costas a la parte accionada.

Por lo tanto, únicamente se reconocerán como perjuicios sufrido por la demandante la suma de **\$1.054.700**, la cual se indexará desde la fecha en que a esta debía pagársele esa suma por

la demandada (agosto de 2021) y el índice más cercano a la aprobación de este fallo (diciembre de 2022<sup>13</sup>).

Para el anotado ejercicio se recurrirá a la siguiente fórmula:

$$VH = VA \times \frac{\text{IPC final (diciembre de 2022)}}{\text{IPC inicial (agosto de 2021)}}$$

Donde:

VH = valor histórico

VA= valor actual

$$VA = (\$1.054.700) \frac{133,38}{109,62}$$

$$VA = \underline{\$1.283.305}$$

Por lo tanto, esta suma se indexa con fundamento en el principio de equidad, donde el “el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. n° 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio” (CSJ SC2307-2018, 25 jun, rad. 2003-00690-01; CSJ SC3666-2021, 25 ago., rad. 2012-00061-01)”<sup>14</sup>.

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 probada parcialmente la excepción de “cobro de lo no debido”, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia.

---

<sup>13</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>. Consultado: enero/2023.

<sup>14</sup> CSJ. Sentencia Sustitutiva del 15 de diciembre de 2021. SC5513-2021. Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01. MP. Hilda González Neira.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **CESAR** la ejecución con respecto por los siguientes conceptos:

	<b>Fecha</b>	<b>Valor</b>	<b>Concepto</b>
1		\$3.162.000	Cláusula penal
2	15/08 al 14/09/2021	\$1.054.700	Canon

**TERCERO:** SEGUIR adelante la ejecución a favor de la compañía Eugenio Suárez Sandoval S.A.S., en contra de los señores Oscar Javier Jaime Ruda y Manuel Fernando Castro por la siguiente suma:

	<b>Fecha</b>	<b>Valor</b>	<b>Valor indexado</b>	<b>Concepto</b>
1	15/08 al 14/09/2021	\$1.054.700	<b><u>\$1.283.305</u></b>	Canon

La anterior suma generará intereses moratorios a la tasa del 6% anual a partir de la ejecutoria de esta providencia (artículo 1617 del Código Civil), ante la inexistencia de contrato entre las partes.

**TERCERO:** LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P. sobre el valor de **\$1.283.305.**

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

**QUINTO:** CONDENAR en costas a los demandados. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 100.000,00 M/cte.

**SEXTO.** 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.

**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° 032 del 09 DE  
JUNIO DEL 2023 en la Secretaria 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 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: **a0549983868583da06604df5c999eb12cd9abc03293aecb8c9b0e5ac4b784cf1**

Documento generado en 08/06/2023 10:34:11 AM

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

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