



JSAP

PROCESO: EJECUTIVO MINIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: ASECASA SAS NIT 800131767-4
DEMANDADOS: JUAN YURLEBINSON GELVEZ C.C. 88.215.148
YURLY CAROLINA GELVEZ GARCIA C.C. 1.098.777.514
RADICADO: 680014003011-2021-00069-00

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Treinta y Uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022)

OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada de que trata el numeral 2 del artículo 278 del CGP, dentro del presente proceso ejecutivo de mínima cuantía, promovido por ASECASA SAS contra CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUANYERLEBINSON GELVEZ PICO; a fin de obedecer y cumplir estrictamente lo dispuesto por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANA en sentencia de tutela emitida el 18 de agosto de 2022.

LA DEMANDA:

A través de apoderado, la sociedad ASECASA SAS formuló demanda ejecutiva en contra de CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO, para obtener el pago de los cánones y cuotas de administración que adeudan los demandados, respecto del contrato de arrendamiento suscrito por las partes sobre el inmueble ubicado en la CALLE 39 # 16 - 64 EDIFICIO ONIX P.H. APTO 602 BARRIO BOLIVAR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA- SANTANDER., en lo correspondiente a los siguientes valores:

<u>AÑO</u>	<u>MESES</u>	<u>CONCEPTO</u>	<u>VALOR UNITARIO</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>
2020	ABRIL	CANON	\$653.900	05/04/2020
2020	MAYO	CANON	\$653.900	05/05/2020
2020	JUNIO	CANON	\$653.900	05/06/2020
2020	JULIO	CANON	\$653.900	05/07/2020
2020	AGOSTO	CANON	\$653.900	05/08/2020
2020	SEPTIEMBRE	CANON	\$653.900	05/09/2020
2020	OCTUBRE	CANON	\$653.900	05/10/2020
2020	NOVIEMBRE	CANON	\$653.900	05/11/2020
2020	DICIEMBRE	CANON	\$653.900	05/12/2020
2021	ENERO	CANON	\$653.900	05/01/2021



<u>AÑO</u>	<u>MESES</u>	<u>CONCEPTO</u>	<u>VALOR UNITARIO</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>
2020	ABRIL	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/04/2020
2020	MAYO	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/05/2020
2020	JUNIO	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/06/2020
2020	JULIO	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/07/2020
2020	AGOSTO	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/08/2020
2020	SEPTIEMBRE	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/09/2020
2020	OCTUBRE	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/10/2020
2020	NOVIEMBRE	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/11/2020
2020	DICIEMBRE	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/12/2020
2021	ENERO	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$150.000	05/01/2021

- Por los intereses moratorios liquidados sobre cada una de las cuotas de administración, a la tasa certificada por la Superintendencia Financiera desde el día siguiente a su vencimiento (día 06 de cada mes) y hasta cuando se efectuó el pago total de la obligación.
- Por las cuotas de administración que se sigan causando hasta que se verifique el pago total de la obligación.

La causa pretendí puede abreviarse así:

Refiere ASECASA SAS que en su calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con CAROLINA GELVEZ GARCIA como arrendataria y JUAN YURLEBISON GELVEZ PICO como deudor solidario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 39 # 19 – 64 Edificio Onix P.H. Barrio Bolívar, apto 602 de esta ciudad.

Respecto del citado contrato aduce que los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento, frente a los periodos mensuales de ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE de 2020 y el mes de ENERO DE 2021.

En consecuencia y como quiera que el Contrato de Arrendamiento presta merito ejecutivo para exigir las correspondientes sumas a cargo del arrendatario.

TRÁMITE

Repartida la demanda, y por reunir los requisitos formales y estar acompañada de título con suficiente mérito ejecutivo, el Despacho por auto de 17 de febrero de 2021, libró mandamiento de pago conforme a las pretensiones formuladas y se ordenó la notificación a los demandados.

Así bien, el 12 de marzo de la presente anualidad, los demandados allegan la contestación de la demanda por medio de su apoderado judicial.

En amparo de los ejecutados, su apoderado propuso como defensa las siguientes excepciones de mérito:

- ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA
- COBRO DE LO NO DEBIDO
- TEMERIDAD O MALA FE
- NULIDAD RELATIVA POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO
- LAS QUE RESULTE PROBADAS

Expone como sustento de sus mecanismos de excepción las siguientes argumentaciones fácticas y jurídicas.

- **ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:** Establece de entrada que su verificación se presenta frente a la ventaja patrimonial que se edifica frente al demandante. En tal sentido refiere que la parte demandante ha obstaculizado la entrega del inmueble objeto de arrendamiento, durante el periodo pandémico, situación que de facto generó indemnizaciones y penalidades a su favor. La demandada reitero en muchas oportunidades su intención de hacer entrega del inmueble, ello con el fin de evitar que se causaran cánones que no podía pagar, y otros gastos en los que se encontraba en imposibilidad de sufragar.

Expone que la demandada desocupo el inmueble, trasladándose a la ciudad de Barrancabermeja, y en diferentes oportunidades solicitó del demandante se le recibiera el inmueble, obteniendo la negativa por parte de ellos, la demandada desocupo el mentado inmueble el 20 de abril de 2020 de manera unilateral, viéndose abocada a ello, como quiera que ni la propietaria ni la arrendadora procedieron a efectuar acuerdo de pago, para solucionar la imposibilidad de continuar con el contrato de arrendamiento.

Concluye que el inmueble fue desocupado por más de 10 meses, periodos donde continuaron causando las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

- **COBRO DE LO NO DEBIDO:** De manera específica señala, que la demandada abandonó el inmueble desde el 20 de abril de 2020, producto de no lograr un acuerdo con la parte arrendadora, poniendo esta situación en conocimiento a la parte demandante de que no continuaría con el contrato de arrendamiento, no obstante, la inmobiliaria guardo silencio al respecto, ello para que siguieran causándose pagos por concepto de cánones y cuotas de administración.



Ahora bien, únicamente adeuda el pago del mes de abril de 2020, toda vez que la inmobiliaria ASECASA SAS, se negó a recibir dicho pago, pues pretenden que la demandada asuma la cláusula penal por incumplimiento.

- **TEMERIDAD O MALA FE:** Establece que la demandada realizó diferentes comunicaciones electrónicas, en aras de que le recibieran el inmueble ocupado, sin embargo, la parte demandante guardó silencio frente a esos apremios, aduciendo que para el periodo pandémico no laboraba, en todo caso, para efectos de cobranza durante ese periodo si se comunicaban con la demandada para exigirle el pago de los cánones de arrendamiento.

La inmobiliaria respondió que el contrato de arrendamiento no se podía dar por terminado, pues ello no es su facultad directa, ya que depende del mandato otorgado por la propietaria del inmueble, para lo cual, solo hasta el mes de enero de 2021, comunicaron a la propietaria el aviso de entrega del bien inmueble y solicitud de terminación del contrato de arrendamiento, obteniendo una respuesta negativa por parte de la propietaria.

- **NULIDAD RELATIVA POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO:** Tilda de irregular el negocio jurídico que aquí nos convoca, pues carece de un elemento esencial para su conformación, siendo este la voluntad del obligado, voluntad que debe ser consciente de los alcances y determinaciones que implique el negocio jurídico que ha celebrado.

En virtud de ello, aduce que en el expediente obran las pruebas de las comunicaciones que efectuó la demandada para lograr se le recibiera el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sin obtener respuesta alguna frente a ellos, esas comunicaciones también fueron enviadas a la propietaria del inmueble.

Ante la ausencia en la voluntad del arrendatario para continuar con el contrato de arrendamiento, se tiene que el mismo se haya viciado, puesto que no está revestido del consentimiento de las partes, máxime cuando hay prueba expresa de la NO intención de continuar con su ejecución o desarrollo contractual.

De las excepciones planteadas se corrió traslado a la ejecutante por auto de fecha 02 de septiembre de 2021, quién por medio de su apoderado judicial, se pronunció en los siguientes términos:

- Refiere que los argumentos o maniobras de la parte demandada no buscan la resolución de la Litis, pues carecen de fundamento normativo, mas allá, porque su defensa se centra en determinar que su solicitud de entrega no fue aceptada, aspecto que no es relevante jurídicamente dentro del proceso ejecutivo, pues no representa ningún tipo de reparo frente al título adosado. Frente a la entrega del inmueble en el periodo pandémico, establece que este deviene de un acuerdo de voluntades, y ante la negativa de una de las partes, no se podía aceptar la entrega del inmueble.
- Solicita que la contestación de la demanda y sus excepciones no pueden ser tenidas en cuenta, pues no debaten las pruebas que componen el proceso ejecutivo, para la presente causa el contrato de arrendamiento aportado.

Establece que la pandemia también afecto al propietario del inmueble y las normas proferidas por el gobierno en nada eximen al demandado de efectuar el pago de las obligaciones a su cargo.

- Señala que las excepciones propuestas por los demandados no requieren su pronunciamiento, pues no atacan las pretensiones de la demanda, no están soportadas en material probatorio allegado al expediente, pues no desvirtúan las obligaciones que se derivan del contrato de arrendamiento.

Por auto de fecha 01 de junio de 2022, el Despacho dispuso el decreto de pruebas, y sumado a ello, prescindió de las que no consideraba necesarias para dirimir el proceso, como quedo motivado en dicho proveído, y en asocio con estos argumentos, ordenó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso dictar sentencia anticipada en forma escrita.

Rituada así esta instancia, se procede a decidir previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Para poder considerar como título ejecutivo a un documento se requiere:

- a. Que contenga una obligación clara, expresa y exigible.
- b. Que provenga del deudor o de su causante.
- c. Que el documento constituya plena prueba contra él.

En el caso que nos ocupa se trajo por la demandante el contrato de arrendamiento que milita en el cuaderno principal de expediente digital, allegado con la demanda, cuyo cobro rechazó la parte demandada a través de su apoderado, en virtud de que el 16 de abril de 2020 requirió la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Al respecto téngase en cuenta que no se atacó ninguno de los requisitos del cartular, pues conviene la parte demandada en aceptar que la vincula una relación contractual con la demandante, producto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, por el periodo de 1 año, a partir del **01 de abril de 2019** hasta el **01 de abril de 2020**, paralelo a ello, refiere que como consecuencia de las adversidades que origino la pandemia mundial del COVID 19, el estado de emergencia sanitaria declarado por el gobierno, se hayo en la incapacidad de asumir el pago del canon correspondienteal mes de abril de 2020, donde finalmente termina el **16 de abril** de esa anualidad, por comunicar de manera expresa su intención de no continuar con el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado, en la Calle 39 No. 19 - 64, apto 602 del edificio Onix P.H., barrio Bolívar de esta ciudad, procediendo a desocuparlo, el **29 de abril de 2020**, como quiera que no contó con pronunciamiento por parte del arrendador.

En el estado del análisis en que nos encontramos, en sencillo para esta operadora judicial, encontrar que el documento que se pretende ejecutar en el presente tramite, cumple con los requisitos impuestos por la normativa nacional para constituirse en un título ejecutivo, situación que no fue objeto de debate por parte de la demanda.

De la mano con lo expuesto en el párrafo anterior, se tiene el contenido del artículo 422 del

C.G.P. así:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Ahora, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana regulado por la ley 820 de 2003, por expresa disposición del artículo 14 presta mérito ejecutivo:

“Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador 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.”

De igual manera, cuando la demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 177 C de P.C); por lo tanto, sólo le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto los cánones correspondientes a determinado lapso para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del hecho del pago.

El artículo 1608 del C.C. reza:

“El deudor está en mora. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.”

Conviene anotar que, si en el contrato de arrendamiento el arrendatario ha renunciado en forma expresa a dichos requerimientos, por ser una renuncia válida y de orden privado (art. 15 del Código Civil), se coloca en mora desde el momento mismo en que deja de cumplir con su obligación en el plazo indicado en el contrato.

En este orden de ideas, la sociedad demandada se encuentra en mora de dar cumplimiento a la obligación de que trata la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda, pues se tiene demostrado, tanto de las afirmaciones del demandante como de la demandada, el contrató se llevó a cabo y las partes se comprometieron conforme lo allí reglado.

Para el Juzgado resulta claro que el título ejecutivo presentado para el recaudo de la obligación reúne los requisitos del artículo 422 del C.G.P., esto es, contiene una obligación

clara, expresa y exigible, que proviene del deudor y que constituye plena prueba contra él, toda vez que existe un documento proveniente de los demandados en donde aparece que los ejecutados estaban en la obligación de cancelar las sumas de dinero exigidas por el demandante, sin que se le hubiese tenido que requerir para ello.

De manera que estará a cargo de la parte ejecutada demostrar el hecho afirmativo del pago que desvirtuó las afirmaciones de la parte demandante.

Pues bien, de entrada, lo que advierte el Despacho es que, siendo la excepción una manera especial de ejercer el derecho de contradicción, que tiene todo demandado encaminado a negar la existencia del derecho pretendido por el actor o afirmar que este se extinguió invocando hechos propios y distintos de los expuestos por la parte demandante; le corresponde probar todos los hechos invocados en su defensa con los que pretende impedir la prosperidad de las pretensiones.

Ahora bien, lo mismo no podría afirmarse respecto de las excepciones de mérito, que regula el artículo 442 ibidem, pues estas no se hallan tipificadas, basta con mirar el numeral 1 de la norma en cita para advertirlo, por lo cual, el mecanismo exceptivo, si es de mérito, busca atacar las pretensiones, enfilarse como una herramienta capaz de enervar el petitum demandante, luego la defensa propuesta por la parte demandada, se opone radicalmente al pago de los cánones que le endilgan, pues considera que no se causaron, y que el contrato tenía que culminarse una vez manifestó su intención de no continuar con el mismo y de que le recibieran el inmueble que finalmente desocupó el 29 de abril de 2020.

PROBLEMA JURÍDICO: En tal sentido, el caso sub iudice, se limita a determinar si el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, con fecha de inicio el 01 de abril de 2019, por el término de doce meses, es decir, su finalización data del 01 de abril de 2020, se hallaba renovado por el término inicial, debiendo la parte demandada asumir el pago de los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de abril del año 2020, hasta enero del 2021, como lo pretende la parte demandante.

Para abordar el planteamiento en cuestión, inevitablemente nos vemos avocados a desarrollar el estudio de la ley sustancial 820 de 2003, establece en su artículo 6 lo relativo a la prórroga del contrato, de la siguiente forma:

“... El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley...”

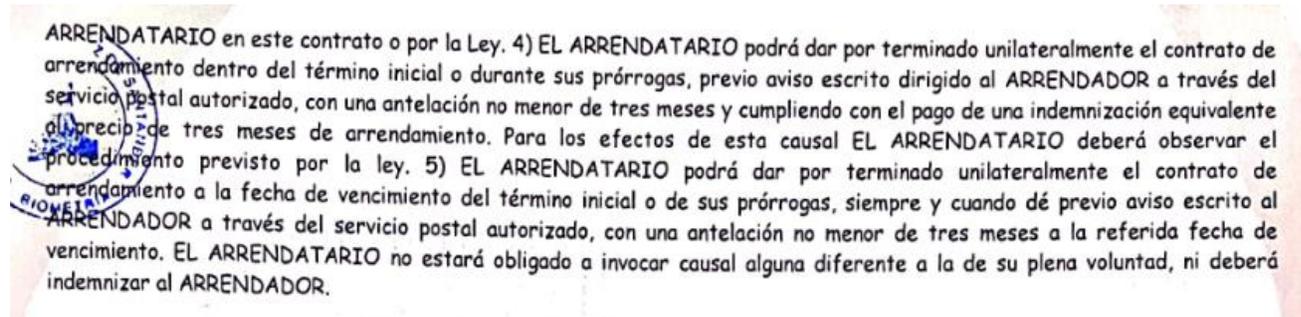
Seguidamente el artículo 22 y 24 de la citada ley, refiere:

“... De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado...”

Lo anterior daría lugar a determinar, que en el presente proceso no existe prueba del preaviso enviado a la parte demandante, conforme lo estipula el numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, situación que conlleva a concluir que el contrato se renovó por un año más, es decir hasta el 1 de abril de 2021.



Se tiene que no solo las normas mencionadas amparan el demandante en sus derechos, frente al título – contrato, la misma literalidad del contrato señaló:



Luego es clara la obligación de realizar el preaviso, y esa situación era conocida por la demandada y su deudor solidario, toda vez que la literalidad del contrato lo establecía.

Dilucidado el problema jurídico principal, es menester para el Juzgado analizar cada una de las excepciones propuestas, pues en ellas, como se dijo los demandados ejercieron su derecho de defensa, veamos:

ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA: El enriquecimiento sin causa se configura en todos aquellos eventos en los que se acrecienta el patrimonio de una persona, a expensas del detrimento del patrimonio de otra persona, sin que medie para este desplazamiento patrimonial una causa jurídica o justificación alguna.

Así las cosas, la configuración del enriquecimiento sin causa presupone la existencia de dos patrimonios diferentes, uno que se debe empobrecer y otro que se enriquece a costa de dicho empobrecimiento.

El fundamento jurídico de la prohibición de enriquecimiento injustificado, se basa en el artículo 8 de la ley 153 de 1887, en virtud de la cual:

“Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho. Cabe decir, que el artículo 95 de la Constitución Política de Colombia en su primer numeral, establece “respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios”.

En virtud de lo cual se puede apoyar el principio de enriquecimiento injustificado. A su vez, el enriquecimiento sin causa se fundamenta igualmente en el artículo 831 del C. de Co., que preceptúa:

“nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro”.

Sin embargo, el desarrollo de éste ha sido doctrinario y jurisprudencial, apoyándose en normas constitucionales para darle soporte y exigibilidad a la misma.

En punto de los elementos que configuran el enriquecimiento sin causa, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de Casación Civil del 19 de diciembre de 2012. MP. Jesús Vall de Rutén Ruiz. Exp. 1999-00280-01, señaló:

“Cinco son los elementos constitutivos del enriquecimiento sin causa, sin cuya reunión no puede existir aquél, a saber:



1º Que exista un enriquecimiento, es decir, que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial, la cual puede ser positiva o negativa. Esto es, no sólo en el sentido de adición de algo sino también en el de evitar el menoscabo de un patrimonio.

2º Que haya un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. “Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél. “Lo común es que el cambio de la situación patrimonial se opere mediante una prestación dicha por el empobrecido al enriquecido, pero el enriquecimiento es susceptible de verificarse también por intermedio de otro patrimonio. “El acontecimiento que produce el desplazamiento de un patrimonio a otro debe relacionar inmediatamente a los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento, lo cual equivale a exigir que la circunstancia que origina la ganancia y la pérdida sea una y sea la misma.

3º Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica. “En el enriquecimiento torticero, causa y título son sinónimos, por cuyo motivo la ausencia de causa o falta de justificación en el enriquecimiento, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por un contrato o un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, como tampoco por una disposición expresa de la ley.

4º Para que sea legitimada en la causa la acción de in rem verso, se requiere que el demandante a fin de recuperar el bien, carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito, o de las que brotan de los derechos absolutos. “Por lo tanto, carece igualmente de la acción de in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. Él debe sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia.

5º La acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley.”

En resumen, el argumento de la parte demandada se fundamenta en que el demandante por no aceptar las condiciones de la entrega del inmueble (de manera anticipada debido a la crisis económica causada por la pandemia declarada en virtud del COVID 19), y al prorrogar el contrato de manera automática sin atender las solicitudes de la demandada, tuvo la intensión de enriquecerse recibiendo los cánones de arrendamiento de un inmueble desocupado.

De tajo se observa que no se configura ni sustancial, ni fácticamente el enriquecimiento sin causa, obra prueba en el proceso no solo de contrato de arrendamiento antes referido y allegado con la demanda, si no también de las múltiples oportunidades en que la parte demandante insto al pago de las obligaciones derivadas del contrato suscrito por las partes, dicho documento (el contrato) se encuentra amparado en el ordenamiento legal y las partes lo suscribieron sin que a la fecha se encuentra que el mismo se encuentra viciado de alguna manera y tampoco su existencia fue desconocida por los demandados, sino que por el contrario en la contestación de la demanda en cuanto a los hechos primero y segundo indicaron ser ciertos, relacionados con la suscripción del contrato de arrendamiento por el término de duración de 12 meses, contados a partir del 1 de abril del año 2019 hasta el 1 de abril del año 2020. .



Con relación a los elementos constitutivos de esta institución, en lo que atañe a la existencia de un enriquecimiento o ventaja patrimonial; al empobrecimiento correlativo a costa del empobrecido y a la inexistencia de una causa jurídica que justifique el desequilibrio patrimonial, no se tiene prueba de que el demandante se ha enriquecido a costa del empobrecimiento, sin justa causa (media un contrato – título), de los señores JUAN YURLEBINSON GELVEZ y YURLY CAROLINA GELVEZ GARCIA. De lo único que da cuenta el acervo probatorio es de una relación contractual y la exigencia del cumplimiento del contrato, por el no pago de los cánones de arrendamiento del periodo comprendido entre el 1 de abril del año 2020 al mes de enero del año 2021, así como de las cuotas de administración durante el mismo periodo.

COBRO DE LO NO DEBIDO: En primer lugar, vale la pena mencionar que esta figura se encuentra contemplada en el Código Civil, pero enunciada como **PAGO DE LO NO DEBIDO** el cual se da cuando el deudor u obligado realiza un pago, aun cuando la obligación no existe o existiendo realizó un pago en exceso, es decir pagó mas de lo que debía pagar, en este orden, el artículo 2313 del Código Civil señala:

“Si el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debía, tiene derecho para repetir lo pagado.

Sin embargo, cuando una persona, a consecuencia de un error suyo, ha pagado una deuda ajena, no tendrá derecho de repetición contra el que, a consecuencia del pago, ha suprimido o cancelado un título necesario para el cobro de su crédito, pero podrá intentar contra el deudor las acciones del acreedor.”

De otra parte, “El deudor que pague tendrá derecho a exigir un recibo y no estará obligado a contentarse con la simple devolución del título; sin embargo, la posesión de éste hará presumir el pago” (artículo 877 Código de Comercio).

Así mismo, “Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar fuera imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión” (artículo 232 del Código de Procedimiento Civil.).

En torno al pago, parcial o total, consagrado como forma de extinguir las obligaciones (art. 1625, numeral 1° del Código Civil Colombiano), se define como la prestación de lo que se debe y tiene que hacerse conforme "al tenor de la obligación" (ibídem, arts. 1626 y 1627), y su función, como ha dicho la Corte, es por excelencia "satisfacer al acreedor".

Adicionalmente, para que el pago se tenga en cuenta debe remitirse clara y específicamente a la obligación, y, por tanto, los documentos y demás pruebas para demostrarlo deben referirse a la deuda que se exige, porque de lo contrario se discutirían en el juicio situaciones ajenas al mismo.

Ahora, como fundamento de esta excepción los demandados refieren que el inmueble fue desocupado desde el 29 de abril de 2020, luego únicamente le corresponde pagar el mes

de abril de 2020, pues la contraprestación contractual, esto es el uso y tenencia del bien inmueble objeto del contrato no se causó desde la fecha en que se desocupó el inmueble.

Entonces, para esta operadora judicial, Si existe una obligación derivada del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, y además de ello, pese a que la pasiva del litigio alega múltiples comunicaciones dirigidas al demandante a fin de efectuar la entrega del inmueble, lo cierto es que la literalidad del contrato no le facultaba para desocupar el inmueble a su voluntad, sin el cumplimiento del preaviso. Los demandados no probaron el haber realizado pagos.

Lo anterior, pese a la existencia de la pandemia por COVID 19, pues no existe norma que ampare a los demandados en la decisión de abandonar el inmueble, ignorar el contrato y no realizar los pagos, pues una norma de dicho calibre contravendría todo el ordenamiento civil; con independencia de la configuración o no de una pandemia el sentido de la existencia del contrato de arrendamiento y las ritualidades que lo rodean, es precisamente proteger a las partes, luego si dicha pandemia golpeó la economía del país, dicho perjuicio también tuvo repercusiones en la parte demandante, como en todos, entonces, no es la parte activa de la litis la única llamada a soportar los daños de la pandemia, como lo sugieren los demandados. A pesar de las diferentes regulaciones normativas emitidas por el gobierno nacional para tratar de aminorar un poco la situación que se avecinaba por la llegada de la Pandemia, para lo cual emitió decretos como el 579 del año 2020, en cuyos artículos 3 y 4 se trató el tema de las estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento y respecto de la prórroga de los contratos, respectivamente, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica. Normativas que no fueron acatadas por las partes, pues no llegaron a un acuerdo directo para el pago de los cánones aquí ejecutados ni tampoco se dio lo preceptuado en el artículo 4. Todo ello sin desconocer la obligación de pago del canon de arrendamiento para los contratos que estaban vigentes y se prorrogaban.

TEMERIDAD O MALA FE: Frente a esta excepción, es necesario invocar el contenido del artículo 79 del C.G.P. que reza:

“Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos: 1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad. 2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes. 3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos. 4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas. 5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso. 6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.”

El numeral 1° del artículo 95 de la Carta Fundamental elevó a rango constitucional el deber para las personas y ciudadanos de “respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios”, en un reconocimiento directo del carácter relativo de los derechos subjetivos, lo cual implica admitir «que el ejercicio de aquellos ha de realizarse con sujeción estricta al fin social para el cual fueron establecidos por el sistema jurídico vigente, y dentro de los precisos límites que por él se señalan» (SC, 2 dic. 1993, exp. n.º 4159).

De esta forma se borró la idea de que la titularidad de un derecho concede la posibilidad de ejercerlo de forma irrestricta, ya que toda prerrogativa debe usarse en armonía con su

finalidad y fuera de la intención de dañar a los demás, so pena de que deban indemnizarse los perjuicios que se irroguen.

Son ejemplos de uso abusivo de las vías legales, entre otros, (i) la interposición de una acción temeraria basada en el albur del proceso y sin consideración al derecho en discusión (SC, 28 sep. 1953); (ii) el desistimiento de un proceso inesperadamente para evitar un inminente fallo adverso que diere la victoria a la contraparte (ídem); o (iii) la promoción de un compulsivo sin fundamento ni respaldo (SC, 15 dic. 2009, rad. n.º 2006-00161-01).

Los demandados afirmaron que mediante múltiples comunicaciones solicitaron la entrega del inmueble, pero la demandante guardó silencio frente a las solicitudes, causando de esta manera la prórroga del contrato y la causación de los cánones cuyo cobro se busca, aun cuando conocía la situación de los demandados, por lo que optó por obrar en perjuicio de los señores JUAN YURLEBINSON GELVEZ y YURLY CAROLINA GELVEZ GARCIA.

Obra en el expediente prueba de las comunicaciones enviadas por la parte demandada a la inmobiliaria ASECASA S.A.S. y de las mismas con certeza el Despacho puede señalar que ninguna fue entregada dentro del término concedido por la Ley para emitir el preaviso.

En conclusión, no se demostró la carencia de fundamento legal de la demanda tampoco se probó la alegación de hechos contrarios a la realidad, tampoco se puede afirmar que el demandante adujo calidades inexistentes y no busca la configuración de propósitos dolosos o fraudulentos, nunca obstruyó la práctica de pruebas o el desarrollo normal y expedito del proceso y mucho menos realizó transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

Ahora, siendo los Estados de Excepción una garantía extrema avalada por la constitución, surge como apremiante para dirimir escenarios fácticos como los suscitados entre las partes que aquí convergen, del estudio del Decreto 579 de 2020, podemos estudiar las siguientes regulaciones:

“Artículo 3 Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente Decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.”

Ahora veamos que refiere el artículo 4 del mencionado Decreto.

“Artículo 4 Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración dentro de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuado vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.”

Se tiene entonces que el Decreto 579 de 2020, entró a regular aspectos propios de la Ley 820 de 2003, para el caso particular, los acuerdos celebrados entre las partes tienen fuerza vinculante, pues la ley los cobija, sin embargo, las normas transcritas no obligan ni al acreedor ni a los deudores a concertar en cierto sentido y mucho menos aceptar 15 días antes del vencimiento del contrato la comunicación de entrega del inmueble y terminación del contrato, de ser así los derechos de los arrendadores se hubiesen visto MUY perjudicados en el marco del COVID 19.



Resulta pertinente frente al Decreto 579 de 2020 en su numeral 3, lo dicho por la Corte Constitucional en su sentencia C – 248 de 2020, la cual dispuso:

“En lo que tiene que ver con los artículos 3, 4 y 5, las disposiciones establecen reglas que se aplicarían en caso de que no se llegue a un acuerdo entre las partes sobre el pago de los cánones de arrendamiento causados entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, o la prórroga de los contratos cuyo vencimiento ocurra entre el 17 de marzo y el 15 de abril de este año, así como sobre la suspensión del inicio de los mismos si ocurre dentro del plazo antes citado, hasta el 30 de junio de 2020. Así mismo regulan algunas limitaciones relacionadas con las estipulaciones que se pueden pactar, en particular en el artículo 3.

120. En la medida en que estas disposiciones supletivas son aplicables ante la ausencia de acuerdo de las partes, es necesario hacer algunas precisiones sobre el alcance de la autonomía privada descrito atrás (núm. 53 a 58) y que están relacionadas con el abuso del derecho y el principio de buena fe. En efecto, algunos de los intervinientes en este proceso señalaron que el Decreto contiene regulaciones que generan un incentivo en favor de los arrendadores para no llegar a acuerdos ante la previsión legislativa que les asegura el pago de la totalidad de los cánones, la prórroga del contrato o la modificación del plazo de inicio en las condiciones descritas por la norma.

121. La Corte ha recordado en múltiples oportunidades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.1 de la Constitución, que una persona comete abuso del derecho cuando:

122. “(i) obtuvo el derecho de forma legítima, pero lo utiliza para fines contrarios al ordenamiento jurídico; (ii) se aprovecha de la interpretación de las normas o las reglas, con el fin de obtener resultados no previstos por el ordenamiento jurídico; (iii) hace un uso inadecuado e irrazonable del derecho, contrario a su contenido esencial y a sus fines; y (iv) invoca las normas de una forma excesiva y desproporcionada desvirtuando el objetivo jurídico que persiguen”.

123. En este punto, la Corte recuerda que, en desarrollo de la autonomía privada, los contratos no solamente deben celebrarse sino ejecutarse de buena fe (Artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio). De este modo, el contrato de arrendamiento impone una carga mínima de comportamiento que en armonía con los deberes contenidos en los numerales 1 y 2 del artículo 95 de la Constitución, de respetar los derechos ajenos, no abusar de los derechos propios y obrar conforme al principio de solidaridad social, implica que las partes deben asumir una conducta que más allá de la literalidad de las cláusulas y de los acuerdos, permita que estas encuentren en la ejecución del contrato la satisfacción de la causa que lo motivó, además de la finalidad propia del contrato.

124. Así mismo, el principio de buena fe contractual, aunque tiene distintos desarrollos en la legislación civil y comercial, confluye en que las partes se obligan no solo a lo que está expresamente previsto en el contrato o la ley, sino a todo aquello que se desprenda de la naturaleza y de las obligaciones del contrato celebrado, a tal punto que uno de los principios rectores de la interpretación contractual es que conocida claramente la intención de las partes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras utilizadas en el texto del contrato (Artículo 1618 Código Civil). Esto es así, porque difícilmente la ley o las partes en sus contratos pueden prever la totalidad de situaciones que pueden alterar la ejecución de sus obligaciones, a tal punto que el propio artículo 1621 establece que “Las cláusulas de uso común se presumen, aunque no se expresen”.

125. Adicionalmente, el ejercicio de la autonomía privada y el principio de buena fe implican un deber de corrección, de lealtad entre las partes, en virtud de la cual se debe preservar la equidad contractual y buscar la justicia particular de cada contrato, según la naturaleza de cada relación. Esta buena fe objetiva, diferente a la convicción propia que



pueden tener las partes de actuar correctamente, implica que las partes deben velar por preservar el equilibrio de los derechos y obligaciones de la relación jurídica a través de comportamientos concretos que así la evidencien.

Lo anterior da cuenta del desarrollo contractual y correlativo que debe existir entre las resultas del principio de la buena fe contractual, el cual paladinamente debe armonizar con el contexto social, dicho en otras palabras, sus alcances no solo corresponden a la literalidad contractual, sino a la causalidad de ella con el objeto del contrato y sus fines, buena fe contractual que claramente es valorable en la presente causa, pero desdeñable de la actitud mostrada por la parte demandante. Es por tal razón que la jurisprudencia establece la correlación entre el citado principio y el Decreto especial 570 de 202A su vez, la jurisprudencia ha desarrollado lo relativo al enriquecimiento sin justa causa. Veamos, lo que de este ofrece la sentencia Ref.: Exp. No 05360-31-03-001-2003- 00164-01 de fecha 12 de mayo de 2009, Magistrado Ponente Dr. Edgardo Villamil Portilla.”

Pues bien, la intervención del Despacho se torna necesaria en aras de prevalecer un orden justo y equitativo, que mantenga el equilibrio contractual entre las partes, encontrar estas probanzas a partir del análisis de los componentes facticos que militan en el expediente y no proceder con miras a lograr una resolución apropiada.

En este orden lo regulado por el Decreto 579 de 2020 no era otra cosa que durante la pandemia por COVID 19, las personas no quedarán desamparadas, además que entre las partes contractuales llegaran a acuerdos beneficiosos para todos, pese a ellos, y como se dijo los demandados pretendieron ampararse en dichas normas, y aprovechar la pandemia para no realizar el preaviso, informar a su arrendador el abandono del inmueble 15 días antes del inicio de la prórroga del contrato y a más, pretenden no pagar los cánones adeudados, situación que no puede ser aprobada por el Juzgado, pues es claro que si bien la inmobiliaria se encuentra en una posición de “superioridad” frente a las personas naturales acá demandadas, ello no quiere decir que, la posición de los demandados les permita obviar las normas aplicables y vigentes, incluyendo las reglas a las que se sometieron mediante el contrato suscrito y allegado.

NULIDAD RELATIVA POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO: La nulidad relativa se conforma en los casos en que el “acto” es realizado por una persona que se encuentra relativamente incapaz o presenta alguno de los vicios de consentimiento, esto es en error, la fuerza o el dolo, a su turno en artículo 1741 del C.C. reza:

“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.”

Asimismo, esta figura es regulada por el artículo 900 del Código de Comercio, veamos:



“Será anulable el negocio jurídico celebrado por persona relativamente incapaz y el que haya sido consentido por error, fuerza o dolo, conforme al Código Civil.

Esta acción sólo podrá ejercitarse por la persona en cuyo favor se haya establecido o por sus herederos, y prescribirá en el término de dos años, contados a partir de la fecha del negocio jurídico respectivo. Cuando la nulidad provenga de una incapacidad legal, se contará el bienio desde el día en que ésta haya cesado”

Con estas claridades, y sin mayores estudios de esta figura, los demandados apoyaron esta excepción en la afirmación que el negocio jurídico objeto del presente proceso carece de la voluntad de los obligados, la cual se funda en las comunicaciones enviadas al demandante informando las razones por las que abandonaron el inmueble, luego como los demandados no tenían la intención de continuar en el inmueble.

Entonces, la figura planteada como excepción por los demandados, NO se identifica por este Despacho, ni la existencia jurídica de una NULIDAD RELATIVA (pues al momento de la suscripción del contrato los señores JUAN YURLEBINSON GELVEZ y YURLY CAROLINA GELVEZ GARCIA tenían plena capacidad para la suscripción de mismo y tuvieron la oportunidad de conocer el contenido del contrato, tanto que no fue un punto de discusión en el proceso), ni la configuración fáctica de dicha herramienta jurídica (NULIDAD) pues ninguna prueba fue arrimada para la corroboración de las afirmaciones encaminadas a alcanzar la nulidad del contrato.

En conclusión, NO se encuentra probada ninguna de las excepciones planteadas por los demandados, por consiguiente, se ordenará seguir adelante la presente ejecución conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago, e imponer condena en costas a la parte demandada, a favor del demandante, de conformidad con lo previsto en el artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito denominadas “ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA”, “COBRO DE LO NO DEBIDO”, “TEMERIDAD O MALA FE”, “NULIDAD RELATIVA POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO”, de conformidad con los argumentos expuestos sobre el particular.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE la presente ejecución en contra de **CAROLINA GELVEZ GARCIA y JUAN YURLEBINSON**, tal como fue decretada en el mandamiento de pago de fecha 17 de febrero del año 2021, frente al pago por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración.

TERCERO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito con sus intereses y costas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo art. 446 del C.G.P y que en esta



oportunidad procesal se tengan en cuenta los abonos reportados por la demandante.

CUARTO: AVALÚENSE Y REMÁTENSE los bienes embargados y secuestrados y los que en un futuro se embarguen y secuestren, si es el caso, y con su producto páguese al ejecutante el valor de su crédito.

QUINTO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada a favor de la parte actora. Tásense.

SEXTO: INCLUIR en la liquidación de costas y por concepto de agencias en derecho a cargo de la ejecutada, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.). Lo anterior, conforme los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencias en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

SEPTIMO: Una vez se encuentre en firme este proveído, practicadas las medidas cautelares y la liquidación de costas, ordenar:

- a) La remisión de este expediente a la Oficina de Ejecución Civil, para que el mismo sea repartido a los Jueces de Ejecución Civil Municipal de esta ciudad, a fin de que continúen con el trámite de la presente actuación, conforme lo dispone el artículo 8º del Acuerdo 9984 de 2013 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.
- b) De existir medidas de embargo de dinero vigente ofíciase a la entidad o al pagador responsable de la constitución de dichos títulos, para que en adelantese realicen las consignaciones a la cuenta No 680012041802 Dependencia 680014303000.
- c) De existir depósitos judiciales ya constituidos hágase la conversión a la cuenta No 680012041802 Dependencia 680014303000 del Banco Agrario de Colombia y así mismo los que en lo sucesivo lleguen a constituirse dentro de este proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,

MARÍA CRISTINA TORRES MORENO