MFD
PROCESO: **EJECUTIVO MINIMA CUANTÍA**
DEMANDANTE: **ASECASA SAS NIT. 800.131.767-4**
DEMANDADOS: **JUAN YURLEBINSON GELVEZ C.C. 88.215.148**
CAROLINA GELVEZ GARCIA C.C. 1.098.777.514
RADICADO: **680014003011-2021-00069-00**

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Dieciséis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO A DECIDIR

Teniendo en cuenta que no se configura vicio de nulidad alguno, y se reúnen los presupuestos procesales necesarios, procede este Despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** al interior del proceso ejecutivo de mínima cuantía promovido por la inmobiliaria **ASECASA S.A.S.** contra **CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO**, de que trata el **numeral 2 del Artículo 278 del C.G. del P.,** con el fin de obedecer y cumplir la orden impartida el 02/02/2023 por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA en sede de tutela.

LA DEMANDA

A través de apoderada judicial la sociedad **ASECASA S.A.S.,** formuló demanda ejecutiva en contra de **CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO** con el fin de obtener el pago de los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración que adeudan los demandados, respecto al contrato de arrendamiento suscrito por las partes sobre el inmueble ubicado en la calle 39 No. 16-64 Edificio ONIX P.H., apartamento 602 del Barrio Bolívar de esta ciudad.

Enfoca sus pretensiones, exigiendo el pago de los siguientes valores:

Cánones de arrendamiento:

AÑO	MESES	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	FECHA DE VENCIMIENTO
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

Cuotas de administración:

AÑO	MESES	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	FECHA DE VENCIMIENTO
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 06de cada mes) y hasta cuandose efectué 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 como sigue:

ASECASA S.A.S., que en su calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la demandada **CAROLINA GELVEZ GARCIA** (arrendatario) y **JUAN YURLEBISON GELVEZ PICO** (deudor solidario), sobre el inmueble ubicado en la calle 39 No. 16-64 Edificio ONIX P.H., apartamento 602 del Barrio Bolívar de esta ciudad.

Respecto al contrato de arrendamiento aduce que los demandados incumplieron con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, en los periodos comprendidos desde abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y el mes de enero de 2021.

Como quiera que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo para exigir las correspondientes sumas a cargo del arrendatario, se libró orden de apremio.

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos formales y estar acompañada de título que presta mérito ejecutivo, el Despacho mediante auto de **17 de febrero de 2021** libró mandamiento de pago conforme a las pretensiones formuladas y se ordenó la notificación a los demandados CAROLINA GELVEZ GARCIA y JUAN YURLEBISON GELVEZ PICO.

El 12/03/2021 los demandados allegan contestación de la demanda a través de apoderado judicial y como medios de defensa propusieron las siguientes excepciones de mérito: ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA, COBRO DE LO NO DEBIDO, TEMERIDAD O MALA FE, NULIDAD RELATIVA POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO y las demás que resulten probadas en el curso del proceso.

Como sustento de las excepciones propuestas, presentaron los siguientes argumentos:

ENREQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA: Existe una ventaja patrimonial de la parte demandante, pues ésta ha obstaculizado la entrega del inmueble objeto de arrendamiento, durante el periodo pandémico, situación que de facto género indemnizaciones y penalidades a su favor. La demandada reiteró en muchas oportunidades su intención de hacer entrega del inmueble, ello con el fin de evitar que se causaran cánones y otros gastos que no podía pagar.

La demandada desocupó el inmueble, por cuanto se trasladó a Barrancabermeja (S), y en diferentes oportunidades solicitó a la inmobiliaria que recibiera el inmueble, obteniendo negativa por parte de éstos, sin embargo, la ejecutada desocupó el inmueble el 20 de abril de 2020 de manera unilateral, viéndose abocada a ello, como quiera que ni la propietaria, ni la arrendadora efectuaron acuerdo de pago para solucionar la imposibilidad de continuar con el contrato de arrendamiento.

Concluye que, el inmueble se estuvo desocupado por más de diez (10) meses, periodos donde continuaron causándose 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, situación que fue puesta en conocimiento a la parte demandante, es decir, les informó que no continuaría con el contrato de arrendamiento, no obstante, la inmobiliaria guardó silencio al respecto, con el fin de que

se siguieran causando pagos por concepto de cánones y cuotas de administración.

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

TEMERIDAD O MALA FE: La demandada envió diferentes comunicaciones electrónicas, en aras de que le recibieran el inmueble, sin embargo, la inmobiliaria guardó silencio, aduciendo que durante el periodo que duró la pandemia producto del virus covid-19 no laboraron, no obstante, para efectos de cobranza, durante ese periodo si se comunicaban con la demandada para exigirle el pago de los cánones de arrendamiento.

La inmobiliaria asegura que el contrato de arrendamiento no puede dar por terminado, dado que no se trata de una facultad directa, sino que depende del mandato otorgado por la propietaria del inmueble, para lo cual, solo hasta el mes de enero de 2021, le comunicaron a la propietaria la entrega del bien inmueble y la terminación del contrato de arrendamiento, obteniendo una respuesta negativa por parte de ésta.

NULIDAD RELATIVA POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO: Tilda de irregular el negocio jurídico, al carecer de un elemento esencialpara 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 efectúo la demandada para lograr que se le recibiera el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sin obtener respuesta alguna por parte de la inmobiliaria y de 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 parte demandante mediante providencia del 02/09/2021, quien a través de su apoderado judicial se pronunció en los siguientes términos:

- Los argumentos y/o maniobras propuesta por la parte demandada no buscan la resolución de la Litis, dado que las mismas carecen de fundamento normativo, por cuanto 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 de pandemia, establece que este deviene de un acuerdo devoluntades, y ante la negativa de una de las partes, no se podía aceptarse la entrega del inmueble.

- Refiere 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.

- La pandemia también afectó 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.

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

CONSIDERACIONES

Para poder considerar como título ejecutivo un documento, la norma procesal ha contemplado los requisitos que éste debe cumplir, veamos:

1. Que contenga una obligación clara, expresa y exigible.
2. Que provenga del deudor o de su causante.
3. Que el documento constituya plena prueba contra él.

En el presente asunto, la parte demandante arrima como título base de ejecución, un contrato de arrendamiento el cual fue allegado junto con la demanda, cuyo cobro fue rechazado por los demandados CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO, argumentando que solicitaron la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en virtud de la pandemia por COVID-19.

Asimismo, que, en reiteradas oportunidades, y ante la falta de recursos por la emergencia sanitaria, solicitó la entrega del inmueble, que, entre otras cosas, refirió haber desocupado el 29 de abril de 2020, pues la inmobiliaria no acató ninguna petición en torno a la entrega voluntaria.

La parte ejecutada al ejercer su derecho de defensa, no atacó ninguno de los requisitos del título valor, por el contrario, aceptó en todo momento que existió una relación contractual con la inmobiliaria ASECASA S.A.S., concretamente, respecto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por el término de un (1) año, contado a partir del 01 de abril de 2019 y hasta el 01 de abril de 2020.

Dentro de la oposición, que se fundó en la crisis económica producto de la pandemia mundial por COVID-19, le fue imposible a la ejecutada como arrendataria, asumir el pago del canon correspondiente al mes de abril de 2020, por ello, el 16 del mismo mes y año, comunicó a la inmobiliaria y a la propietaria del inmueble su intención de no continuar con el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 39 No. 16-64 Edificio ONIX P.H., apartamento 602 del Barrio Bolívar de esta ciudad, sin embargo, como no obtuvo respuesta frente al particular, procedió a desocuparlo el 29 de abril de 2020.

Posterior a dicha fecha, en correo del 4 de mayo de 2020, informó a la inmobiliaria la fecha en que desocupó el inmueble, así como el derecho que refirió tener, de que su contrato se terminara el 30 de junio de 2020 y la prohibición de exigir el pago de cláusulas penales, o de otra índole, pues su contrato se cumplía el 1 de abril de 2020, argumentos que fueron reiterados en correo electrónico del 6 de septiembre de 2020, ya que, el 10 de septiembre de 2020 recibió un correo donde se negó la petición de terminación anticipada del contrato de arrendamiento y que debía cancelar la suma de 3 cánones de arrendamiento vigentes a la terminación del contrato, así como el paz y salvo por todo concepto.

Así las cosas, advierte este Despacho 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.

Para este Despacho, el documento que se pretende ejecutar (contrato de arrendamiento), 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, así, el artículo 422 del CGP dispone:

> "(…) 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 (…)"

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana presta mérito ejecutivo. Así lo dispone:

> "(…) 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 dejo de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba (Art. 167 CGP); 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. Así dispone 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 (…)"

Conforme lo anterior, para librar la orden de pago, bastaba con adjuntar el título ejecutivo (contrato de arrendamiento) y la manifestación de que se debía determinada cantidad de dinero producto de los cánones de arrendamiento, afirmación que se plasmó en la demanda.

En este orden de ideas, los demandados se encuentran 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 ejecutada, que el contrato sí se materializó que incluso para el 1 de abril de 2020 ejercía su derecho como arrendataria, al punto que, afirmó haberlo desocupado el 29 de abril de 2020, es decir, posterior a la fecha de terminación del vínculo contractual inicial.

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. del 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, por el contrario, obra la aceptación de no haber pagado en adelante los cánones de arrendamiento.

Así las cosas, y 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 impedirla prosperidad de las pretensiones.

Conforme lo anterior, el asunto o debate en que se centra la decisión a proferir, no es otra sino, la de determinar, si los cánones de arrendamiento por los cuales se libró la orden de pago, deben ser pagados por la parte ejecutada, o si por el contrario, el abandono del inmueble el 29 de abril de 2020 debe ser tenido como la entrega del mismo y como consecuencia, las obligaciones de las partes cesaron.

Análisis que se realiza, en conjunto con los argumentos expuestos por el JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA en sentencia de tutela de fecha 2 de febrero

de 2023 proferida dentro del radicado 2023-00016-00, en donde advirtió un yerro cometido por el Juzgado, al omitirse el pronunciamiento en torno a la aplicación o no del decreto 579 de 2020.

PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER:

- Determinar si el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 01 de abril de 2019 por el término de doce (12) meses, tuvo una prórroga automática, por el mismo término inicial, debiendo la parte demandada asumir el pago de los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de abril del año 2020 y hasta el mes de enero del 2021.

- Analizar el alcance del Decreto 579 de 2020, expedido por el Gobierno Nacional para atender la emergencia sanitaria producto del virus Covid-19, específicamente en lo que tiene que ver con su viabilidad [o no] frente al caso concreto, a fin de poder determinar si la parte ejecutada está obligada a asumir el pago de todos los cánones de arrendamiento solicitados. Este análisis se hará a lo largo de la parte considerativa y al momento de resolverse las excepciones de fondo.

Para abordar los planteamientos en cuestión, inevitablemente nos vemos avocados a desarrollar el estudio de la ley sustancial 820 de 2003, la cual 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 Articulo 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.

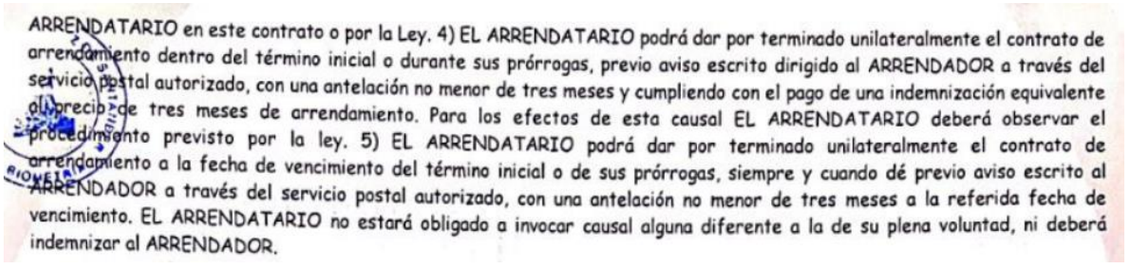
La ejecutada, refirió que en virtud de las medidas expedidas por el Gobierno Nacional, su contrato se entendía prorrogado hasta el 30 de junio de 2020, y por ello, la terminación anticipada debe tenerse en cuenta; sin embargo, para el Despacho, dicha tesis no está llamada a prosperar, dado que la prorroga entendida hasta dicha fecha, operaba para los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica así, lo dispone el artículo 4 del Decreto 579 de 2020:

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

De conformidad con el numeral 5 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, el arrendatario podía dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, en este caso, el 1 de abril de 2020, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación **no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento.** Así, en caso de no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.
Conforme lo anterior, al no haber una constancia por escrito no menos a 3 meses antes del 1 de abril de 2020, el contrato ya se había tenido prorrogado por el mismo término

inicial, por lo que es apenas lógico que la fecha de terminación o vencimiento, no era ya el 1 de abril de 2020, sino el 1 de abril de 2021, no siendo aplicable la prorroga prevista en el artículo 4 del Decreto 579 de 2020.

Adicionalmente, no solo las normas mencionadas amparan a la parte demandante en sus derechos, pues en el contrato suscrito por las partes de indicó lo siguiente:



ARRENDATARIO en este contrato o por la Ley. 4) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal EL ARRENDATARIO deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. EL ARRENDATARIO no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al ARRENDADOR.

Por tal razón, es clara la obligación de realizar el preaviso, y esa situación era conocida por la ejecutada y su deudor solidario al momento de obligarse, 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 líneas atrás, los demandados ejercieron su derecho de defensa, veamos:

ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:

Esta figura jurídica se configura, en aquello casos donde el patrimonio de una persona se acrecienta a expensas o costa del detrimento del patrimonio de otra persona, sin que tenga alguna justificación. El artículo 831 del C. de Co., preceptúa:

> "(…) nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro (…)".

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, sino también de las múltiples oportunidades en que la parte demandante insto al pago de las obligaciones derivadas del contrato, dicho documento [el contrato] se encuentra amparado en el ordenamiento legal y las partes lo suscribieron sin que a la fecha el mismo se encuentre viciado de alguna manera y tampoco su existencia fue desconocida por los demandados, por el contrario en la contestación de la demanda en cuanto a los hechos primero y segundo indicaron ser ciertos, los cuales están relacionados con la subscripción 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, de los señores YURLY CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO, incluso, la demanda se funda en la falta de pago de dichos cánones.

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 más 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).

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).

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, por lo que 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.

Sin embargo, para este operado, dicho argumento no es suficiente para considerar que hubo una entrega efectiva y que las obligaciones del contrato fenecieron, pues para que se presuma dicha entrega, no basta con desocupar el inmueble, sino que, habiéndose ya prorrogado el contrato de arrendamiento por un año, de conformidad con la Ley 820 de 2003, el arrendatario podía dar por terminado el contrato de arrendamiento, entre otras cosas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

En este caso, no se allegó la constancia de haber remitido el aviso escrito a través de servicio postal autorizado, con una antelación no menor a tres (03) meses; además, según la misma codificación, en caso que el arrendador se negara a recibir, la arrendataria podía hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin prejuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

Esta entrega provisional, se debía ceñir a lo dispuesto en el parágrafo del numeral 5 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 que dispone:

> ***"Parágrafo.*** *Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.*
>
> *Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.*
>
> *Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.*
>
> *De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia."*

Y es que, estando prorrogado el contrato, para que procediera la terminación unilateral, la ejecutada debía (artículo 25 Ley 820 de 2003):

> *"a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.*
>
> *b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la*

indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

***Parágrafo 1º.** En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.*

***Parágrafo 2º.** Si el arrendatario con la aceptación del arrendador desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.*

Ahora, el Decreto 579 de 2020, dispuso en su artículo 3° que,

***"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.*

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

***PARÁGRAFO.** El acuerdo entre las partes 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento."*

Así, tal como lo advirtió el Juez de tutela, dicha norma *"…invitó a los participantes del contrato de arrendamiento a celebrar acuerdos directos sobre las condiciones del contrato, también lo es que, en caso de no existir acuerdo, se mantuvo la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, sin el cobro de intereses moratorios, penalidades o sanciones provenientes de la ley durante el período comprendido entre la vigencia del decreto y el 30 de junio de 2020."*

Conforme lo anterior, considera el Despacho, que la excepción está llamada a prosperar parcialmente, en el entendido que, para los meses de abril, mayo y junio de 2020, el arrendador **NO** podía exigir el pago de intereses moratorios, penalidades o sanciones, por

lo que necesariamente el mandamiento de pago debe ser modificado en este sentido, pues ante la falta de acuerdo, sólo le era dable exigir el pago de los cánones de arrendamiento.

En consecuencia, el mandamiento de pago se modificará en tal sentido.

TEMERIDAD O MALA FE:

Frente a esta excepción, es necesario traer 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 (…)"*

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3930 -2020 M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO dijo:

> *"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.° 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.° 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 YURLY CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO.

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.

Cuando la ejecutada refirió querer entregar el inmueble, el contrato ya se había prorrogado, al no haberse remitido el preaviso con una antelación a tres (03) meses a la fecha en que se tenía previsto el cumplimiento del término inicial pactado.

Por ello, lo que pudo haber realizado y no hizo, era la terminación unilateral del contrato con indemnización, cumpliendo los requisitos de Ley para que operara; y si bien alegó que la entidad ejecutante debía recibirle sin el cobro de la respectiva indemnización, lo cierto es que no agotó el procedimiento de la entrega provisional y discutir el monto de la indemnización ante la jurisdicción, pero optó por tener una actitud pasiva hasta la finalización de la prórroga del contrato.

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.

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 mismonulidad 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.

Ahora bien, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 579 de 2020 en el marco de la emergencia sanitaria del Covid-19, con el objetivo de contrarrestar los efectos dañinos generados por efectos de la pandemia que generó el COVID 19, entre otros, en la ejecución de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana o comerciales, y contempló disposiciones sobre el pago de cánones de arrendamiento, la prohibición de terminación unilateral del contrato de arrendamiento, y las diligencias de entrega de bienes, entre otros aspectos.

En concreto, el Artículo 3 de dicha norma consagró:

> "(…) 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. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales (…)"

En tal contexto, encontramos que para nadie es un secreto que la población mundial se vio terriblemente afectada por la aparición de la pandemia producto el virus COVID-19, y de ello no se escaparon los demandados YURLY CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO quienes argumentaron que, al no contar con los recursos económicos necesarios para costear los cánones de arrendamiento, entregaron el inmueble de manera unilateral.

No obstante, y pese a la existencia de la pandemia, no existe norma que ampare a los demandados en la decisión de abandonar el inmueble, ignorar el contrato de arrendamiento y no realizar el pago de los cánones y cuotas de administración, 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.

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 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 traer a colación 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."

En este orden de ideas, lo regulado por el Decreto 579 de 2020 tenía como objeto que las personas no quedaran desamparadas, además que entre las partes contractuales llegaran a acuerdos beneficiosos para todos, sin embargo, los demandados pretendieron ampararse en dichas normas, y aprovechar la pandemia para no realizar el preaviso y no pagar los cánones adeudados, situación que no puede ser aprobada por este Despacho, pues es claro que, si bien la inmobiliaria ASECASA S.A.S., 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.

Por otro lado, es cierto que la norma en mención, es decir, el Decreto 579 de 2020, invitó a los participantes del contrato de arrendamiento a celebrar acuerdos directos sobre las condiciones del contrato, también lo es que, en caso de no existir acuerdo, se mantuvo la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, sin el cobro de intereses moratorios,

penalidades o sanciones provenientes de la ley durante el período comprendido entre la vigencia del decreto y el 30 de junio de 2020.

Conforme lo anterior y tal como se analizó con la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, se modificará el mandamiento de pago, en el entendido que no se librá orden por los intereses moratorios de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración de los meses de abril, mayo y junio de 2020, recordando que, el decreto 579 de 2020 fue expedido el 15 de abril de 2020.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE 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"**, **"TEMERIDAD O MALA FE"**, **"NULIDAD RELATIVA POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO"**, de conformidad con los argumentos expuestos sobre el particular.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA PARCIALMENTE la excepción denominada **"COBRO DE LO NO DEBIDO"**, propuesta por los demandados **CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO**

TERCERO: SEGUIR ADELANTE la presente ejecución en contra de **CAROLINA GELVEZ GARCÍA y JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO,** modificando el mandamiento de pago en el sentido que no se libra orden por los intereses moratorios respecto de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración de los meses de abril, mayo y junio de 2020.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

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

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 ofíciese a la entidad o al pagador responsable de la constitución de dichos títulos, para que en adelante se 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 Colombiay así mismo los que en lo sucesivo lleguen a constituirse dentro de este proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

HÉCTOR JULIÁN PINZÓN CAÑAS
JUEZ