



**AFLR (2)**

**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**

Veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

**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 JUAN YERLEBINSON GELVEZ PICO**; después de observar que no se ha configurado vicio alguno capaz de conllevar a la nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales de la acción.

**LA DEMANDA:**

A través de su apoderada, la sociedad **ALDÍA S.A.S.**, formuló demanda ejecutiva en contra de **ASECASA SAS**, para obtener el pago de los cánones y cuota 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 06de 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 como sigue:

Refiere ASECASA SAS que en su calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la demandada CAROLINA GELVEZ GARCIA como arrendatario 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 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 mérito ejecutivo para exigir las correspondientes sumas a cargo del arrendatario.

### **TRÁMITE PROCESAL**

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, y las demás que resulten probadas en el curso del proceso.

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 reiteró 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 desocupó 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, sin embargo la ejecutada desocupó el mencionado inmueble el 20 de abril de 2020 de manera unilateral, viéndose abocada a ello, como quiera que 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 guardó silencio al respecto, ello para que siguieran causándose 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 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 responde el contrato de arrendamiento no se puede 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 la excepción planteada 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 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.
- 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.

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 originó la pandemia mundial del COVID 19, el estado de emergencia sanitaria declarado por el gobierno, entró en la incapacidad de asumir el pago del canon correspondiente al 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.

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.

Seguido a lo dicho, debe indicar este Despacho que no le asiste fundamento jurídico a la aseveración efectuada por el apoderado de la parte demandante, en tanto afirma que las únicas excepciones que se permiten dentro del proceso ejecutivo, son las que buscan atacar al título base de ejecución, aspecto alejado de la realidad procesal, puesto que ello podría endilgarse de las excepciones previas, pues se tiene que los aspectos que se configuren como excepciones previas, se proponen por vía de reposición contra el mandamiento ejecutivo de conformidad con el artículo 442 del Código General del Proceso, seguido a ello se tiene que las excepciones previas, devienen de las enlistadas en el artículo 100 del Código General del Proceso.

Ahora bien, lo mismo no podría afirmarse respecto de las excepciones de mérito, que regula el artículo 442 ibídem, pues éstas 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 ellos 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. Así las cosas, no existe una limitante procesal que ciña el acto procesal de contestar la demanda y la presentación de excepciones de mérito, pues el mandato solo tipifica que su proposición deberá acompañarse de las pruebas que soporten su dicho.

En tal sentido, el caso sub judice, 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 para el año 2020, posterior al mes de abril.

Para abordar el planteamiento en cuestión, inevitablemente nos vemos abocados 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 que “... 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 que se entienda como renovado el contrato de arrendamiento que vincula a las partes.

Ahora bien, dicha conclusión no está llamada a prosperar en su totalidad, puesto, que la contextualización de las normas sustanciales conlleva a determinar que el panorama fáctico sufrió variaciones, debido a la emergencia sanitaria y económica, fundada dentro del estado de excepción declarado por el Gobierno Nacional a consecuencia de la pandemia mundial del COVID 19, lo que conllevó a que se profririeran normas especiales que regularan aspectos como el que hoy nos convoca, razón por la cual, se dictó el Decreto con fuerza de ley N° 579 del 15 de abril de 2020, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

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.

ARTICULO 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, pero no solo los acuerdos, porque no dependen ellos de la flexibilidad del acreedor, o arrendador para estos casos, o de su beneplácito en procura de otorgar soluciones a la difícil situación que atravesaron no solo los demandados, sino miles de familias, que tenían como hogar inmuebles bajo la modalidad de contrato de arrendamiento de vivienda urbana y que debido a la Pandemia repentina que llegó al país a inicios del mes de marzo del año 2020, hizo que de forma masiva entregaran o abandonaran de forma inmediata sin mediar preavisos como legalmente corresponde los inmuebles que ostentaban en arrendamiento, pues fue una situación de fuerza mayor. Por eso le resulta tan sencillo a la parte demandante al momento de descorrer traslado de la contestación de la demanda sentenciar que simplemente no existía ánimo conciliatorio, aseveración

bastante despojada de entendimiento y comprensión, pues asume el Despacho, que como habría de existir ánimo conciliatorio, cuando ni siquiera emitieron contestación a las múltiples solicitudes de la parte demandada, bastante fácil sería decir que no hay un arreglo entre las partes, cuando ni siquiera se observa que se hubiese propuesto alguna fórmula de solución con miras a acordar el pago del canon adeudado en acatamiento del Decreto antes mencionado.

Bastante palpable para este Juzgado es la preocupación e inquietud que habitaba en la demandada por el hecho de ausentarse de su pago mensual por cánones de arrendamiento, comportamiento que el Despacho no toma como excusa producto de la situación pandémica, la cual afectó notablemente la economía del país, si ello lo reclama el demandante, ese augurio sería aún más notable en la demandada, quien en últimas es la parte débil de la relación contractual, tampoco podía llegar la señora CAROLINA GELVEZ GARCIA en su calidad de arrendataria, a prever que esta crisis mundial se iba a desatar, y que para el periodo de abril de 2020, su economía personal estaría tan debilitada que no podría asumir el pago normal de sus obligaciones contractuales, pago que además, solventó todos sus periodos anteriores sin ninguna alteración, es por ello que con anterioridad a la llegada de la pandemia no pasó preaviso para manifestar su deseo de no continuar con el contrato, sino que tal manifestación no la realizó sino hasta el 16 de abril de 2020, mes para el cual empezaba la prórroga del contrato que fue suscrito inicialmente en el 1 de abril del año 2019. Luego entonces, el Juzgado si halla un desinterés tajante y una completa apatía por parte de la demandante ASECASA SAS, quien no expuso ninguna autogestión que buscará precaver este litigio, más aún cuando el gobierno nacional por fuerza y mandato de ley instaba y exigía el acuerdo de voluntades entre las partes que mediaran un contrato de arrendamiento, que presentaran cánones en mora, lo que en este caso no ocurrió pues los ejecutados hasta el inicio de la pandemia estaba al día con los pagos del canon de arrendamiento.

Que la demandada tan solo hasta el 16 de abril de 2020 manifestara expresamente su intención de entregar el inmueble objeto de contrato de arrendamiento, es entendible, y es que su comportamiento fue diligente, no fue el de un inquilino moroso que abandonara su obligación contractual y tuviera como conducta desobligante el hecho de no pagar su alquiler, previo al 16 de abril de 2020 los arrendatarios que presentaran estas dificultades, se hallaban desprovistos de resguardo legal, pues la ley 820 de 2003, no dimensiona los estados de excepción, estos, necesariamente tienen que estar previstos por normas especiales, que se profieren una vez se declaran los estados de excepción conforme nuestro mandato constitucional, así bien, era lógico que una vez el Decreto 579 de 2020 regulara aspectos especiales en la materia, la demandada podía entrar a mediar su situación frente a los arrendadores quienes no mostraron interés alguno en aplicar lo dispuesto por la norma en cita y por el contrario exigen la aplicación de la normatividad vigente antes de la pandemia, la que para este caso no se aplicará.

Entonces, de forma exacta el Despacho si encuentra como probado que este Decreto especial, proscribe cualquier tipo de indemnización a cargo de los demandados, ello es ostensible, pues la sanción de que trata el artículo 24, en su numeral 4 no se puede hacer efectiva, no solo por su pago en dinero o penalidad pecuniaria de asumir el pago de la indemnización equivalente a 3 meses de canon de arrendamiento, cuando no existió preaviso, sino porque no se pueden hacer extensivos los efectos del contrato, y seguir causando cánones mes a mes, hasta enero de 2021, cuando la parte demandante se ausentó de su deber legal de proponer alguna forma de arreglo contractual, que diera lugar a la terminación de su contrato, sin que este causara mayores consecuencias adversas en su arrendataria, quien en múltiples ocasiones acudió ante ASECASA SAS en procura de gestionar la entrega del inmueble, el cual finalmente desocupó el 29 de abril de 2020.

No tiene ningún tipo de arraigo procesal el escrito proveniente por el apoderado demandante, al momento de descorrer el traslado de las excepciones propuestas por los demandados, pues sustenta una técnica procesal inadecuada, toda vez, que pretende soslayar el derecho de defensa que le asiste a la pasiva, pretendiendo vedar su pronunciamiento, proponiendo como debate argumentativo los requisitos propios del título base de ejecución, cuando frente a este no existe reparo, pues como ha quedado demostrado, las normas especiales buscaban que la situación del deudor moroso, fuera mucho menos gravosa.

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

“ (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” [\[61\]](#).

122. *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.*

123. *Así mismo, el principio de buena fe contractual, aunque tiene distintos desarrollos en la legislación civil y comercial, confluje 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 “[l]as cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen” .*

124. *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 los resultados 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 2020.

A 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.

*También ha dicho “en cuanto al enriquecimiento injusto, fuente que es, como bien se sabe, de obligaciones, y que tiene lugar cuando independientemente de toda causa jurídica se presenta el desplazamiento o disminución de un patrimonio a expensas de otro, de largo tiempo atrás doctrina y jurisprudencia han determinado sus elementos integrantes, cuales son el aumento de un patrimonio y un empobrecimiento correlativo, amén de la carencia de causa o fundamento jurídico que justifique tal desplazamiento patrimonial, factores estos entre los cuales- y asunto es por cierto que salta a la vista-, es el último de los enunciados el que informa la figura y recoge el principio general de que nadie puede enriquecerse torticeramente a costa de los demás, a lo que ha de agregarse que para estos efectos debe entenderse por causa, no aquella a que se refiere el artículo 1524 del código civil, sino la preexistencia de una relación o vínculo jurídico entre el enriquecedor y el empobrecido que justifique el movimiento patrimonial. (Cas. 27 de marzo de 1939, XLVIII; 9 de junio de 1971; 26 de marzo de 1958).*

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 fácticos que militan en el expediente y no proceder con miras a lograr una resolución apropiada, sería un desmedro en la actividad jurisdiccional, ello para concluir, que si bien la acción de enriquecimiento sin justa causa no se haya completamente verificada, pues no ha mediado el pago de los cánones exigidos por la parte demandante, cierto es, que en la medida de que esto ocurriera y se despacharan como favorables las pretensiones de la demanda, el equilibrio contractual si se vería alterado y la configuración del enriquecimiento injusto y desplazamiento patrimonial, ocurriría, situación que no puede aprobarse, pues la vigía judicial de esta causa impide que se consienta el pago de los cánones de arrendamiento pretendidos con la demanda, cuando se haya probado que esta mora solo puede predicarse respecto del mes de abril de 2020, sin que si hicieran exigibles penalidades o consecuencias que hicieran más gravosa la situación del arrendatario, por lo cual, el contrato no podía seguir causando cánones hasta el año de 2021, cuando el inmueble fue desocupado en el mes de abril de 2020, aspecto sustancial que fue aceptado por la parte demandante, quien así lo consiente, y en su actividad procesal, de manera casi que orgullosa y desprolija se limitó a concluir que el proceso ejecutivo solo podía derruirse cuando se hiciera referencia expresa del título ejecutivo, por todo lo demás, para este no era considerable ningún argumento de fuerza mayor, pues lo consideraba jurídicamente irrelevante, comportamiento que no solo lo

caracterizó dentro del cauce procesal de las diligencias, sino previo a ellas, pues nunca mostró una actitud conciliadora e interesada para precaver un litigio y menos tener en cuenta las circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito que se generaron por la llegada de la Pandemia de forma intempestiva e imprevista, lo que generó el incumplimiento del contrato, pues nótese que con anterioridad los ejecutados no incurrieron en cesación de pagos en los cánones de arrendamientos ni en las cuotas de administración. Por eso dentro de los parámetros de lo justo, razonable y proporcional lo correcto es que la inmobiliaria hiciera los acercamientos para recibir el bien inmueble y no aplicar a palo seco las consecuencias del incumplimiento en circunstancias normales, es decir, sin Pandemia.

Dicho esto, no hay duda de que la parte pasiva no deberá asumir el pago de los cánones de arrendamiento que aduce el demandante se causaron desde el mes de mayo de 2020 hasta enero de 2021, misma suerte que correrán las cuotas de administración endilgadas. En conclusión, se encuentra probada la excepción de mérito que la parte demandada ha denominado como “**TEMERIDAD O MALA FE**”, la cual fue desarrollada a partir del principio contractual de la mala fe, y “**COBRO DE LO NO DEBIDO**” en virtud de que no debieron causarse cánones de arrendamiento y cuotas de administración en el periodo comprendido entre el mes de mayo de 2020 y enero de 2021, por todo lo anteriormente expuesto.

Por consiguiente, se ordenará seguir adelante la presente ejecución conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago, únicamente respecto del canon de arrendamiento y cuotas de administración correspondiente al mes de abril de 2020 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 FUNDADAS las excepciones de mérito denominadas “**TEMERIDAD O MALA FE**” y “**COBRO DE LO NO DEBIDO**”, de conformidad con los argumentos expuestos sobre el particular.

**SEGUNDO:** SEGUIR ADELANTE la presente ejecución en contra de **CAROLINA GELVEZ GARCIA y JUAN YURLEBINSON**, modificando el mandamiento de pago en el sentido que solo se ordena el pago por concepto de canon de arrendamiento y cuotas de administración respecto del mes de abril de 2020.

**TERCERO:** NO SEGUIR ADELANTE la presente ejecución en contra de **CAROLINA GELVEZ GARCIA y JUAN YURLEBINSON**, tal como fue decretada en el mandamiento ejecutivo frente al pago por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración respecto de los meses comprendidos entre mayo de 2020 hasta enero de 2021.

**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.

**SEPTIMO: INCLUIR** en la liquidación de costas y por concepto de agencias en derecho a cargo de la ejecutada, la suma de CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$48.234,00).

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 ofíciase 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 Colombia y así mismo los que en lo sucesivo lleguen a constituirse dentro de este proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**LA JUEZ,**

*Maria*

**MARÍA CRISTINA TORRES MORENO**