

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D. C., 25 NOV. 2020

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia	:	2018-0595
Ejecutante	:	MARÍA CLEMENCIA DÍAZ RUEDA.
Ejecutado	:	RICARDO ALEXANDER SUÁREZ VALENCIA Y RAÚL ALEXANDER CARDOZO PLAZAS.
Proceso	:	Ejecutivo Singular
Decisión	:	Única Instancia.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta agencia judicial a decidir de mérito el asunto del epígrafe que se adelanta en este despacho judicial.

3. ANTECEDENTES

3.1. El demandante actuado a través de un miembro activo de Consultorio Jurídico instauró demanda ejecutiva contra los demandados, para que a través del proceso ejecutivo se les conmine a pagar la suma de \$1'920.000,00 M/cte., por concepto de indemnización equivalente a 3 meses de arriendo por terminación anticipada del contrato; \$85.333,00 M/cte., correspondiente a 4 días de arriendo correspondiente al mes de febrero, al igual que las costas del proceso.

3.2. Como hechos que sustenta la demanda, señala la ejecutante que celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con los demandados por un año a partir del 1º de febrero de 2017, canon mensual de \$640.000,00, ejecutando hasta el 4 de febrero de 2018 cuando éstos abandonaron el apartamento dieron por terminado el contrato, sin dar aviso con antelación a tres meses, incumpliendo la cláusula 7ª del contrato,

procedimientos y requisitos establecidos en el art. 25 de la ley 820 de 2003, para la terminación unilateral por parte del arrendatario.

3.3. Por auto del 19 de julio de 2018, se libró mandamiento de pago por las sumas pretendidas (fl.26), providencia notificada en forma personal a los demandados (fls.30/31), quienes propusieron como medios de defensa COBRO DE LO NO DEBIDO (fls. 48/9/50)

3.4. Vencido el término de traslado de las defensas propuestas, se pronunció el despacho sobre las pruebas, y si bien inicialmente decretara las pedidas, se pudo establecer ser suficientes las obrantes en el plenario para decidir el asunto, negándose posteriormente las mismas (fls.49,50,61).

3.5. Como quiera que no existen pruebas que practicar, se dispuso dictar sentencia escritural, previo traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión (fl.61), derecho del cual hiciera uso la parte demandada.

4. CONSIDERACIONES

4.1. Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación surtida no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

Es de anotar, que el título presentado como base de la ejecución correspondiente al contrato de arrendamiento visto a folio 3 del expediente, presta mérito ejecutivo en los términos del art. 422 del CGP., tal como se indicara en auto del 5 de julio del año 2018., y base del mandamiento de pago librado en este asunto. (fls.16/26).

4.2. En cuanto a la defensa planteada por los demandados que denominaron "COBRO DE LO NO DEBIDO", se fundamentan en que cumplieron con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, que desde el mes de agosto de 2017 la arrendadora sabia de la entrega del inmueble a la terminación del contrato, cuando el demandado y arrendatario Ricardo Alexander Suárez le informó que su mamá se iba del apartamento por razones de salud, de igual manera lo hizo mediante manuscrito entregado en forma personal de no renovar el contrato, y los 3 días que se ocupó el inmueble quedaron saldados con el depósito de \$200.000 entregados a la demandante.

Igualmente agrega que, a cláusula 6ª del mismo contrato que en caso que el arrendador no suministre copia del contrato con firmas originales será sancionado por autoridad competente con multa equivalente a 3 mensualidades, y la fotocopia del contrato la obtuvo en el juzgado por tanto hay incumplimiento de la arrendadora.

4.3. El artículo 1973 del Código Civil, nos enseña que el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

De igual manera, el art. 1602 de nuestra legislación sustantiva prevé que; *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales."* En cuanto a dicha autonomía de la voluntad privada, se ha dicho que *"...es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación."* **Sentencia C-934/13**

Por su parte, la ley 820 de 2003 trata sobre el reglamento de vivienda urbana, donde su artículo 24 prevé las causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, estableciendo en su numeral 4º que *"El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prorrogas, previo aviso por escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con antelación no menor a 3 meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento."*, norma plasmada en la cláusula 5ª del contrato de arrendamiento. (fl.3 Vto.).

4.4. En el sub-judice, como base de la ejecución se aporta contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. VV-00453553, fechado el 28 de enero de 2017, la demandante MARÍA CLEMENCIA DIAZ como arrendadora y los señores RICARDO ALEXANDER SUAREZ VALENCIA como arrendatario y RAÚL ALEXANDER CARDOZO PLAZAS como coarrendatario del bien inmueble ubicado en la Kra 78C No. 13-80, la renta se pactó por un canon mensual de \$640.000, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada periodo, por el término de un año con entrega del inmueble el 2 de febrero de aquella data. (fl.3).

4.4.1. Dice la parte actora en la demanda que, los demandados decidieron abandonar el apartamento y dar por terminado el contrato (fl.6), por su parte, aquellos señalan que la arrendadora sabía de la entrega de dicho inmueble a la fecha de terminación del contrato (fls.36/40) situaciones que, aunque parezcan iguales son disímiles., una situación es que el arrendatario a través del servicio postal de aviso por escrito al arrendador con tres meses de anticipación que dará por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, sin indemnización alguna (Ley 820/03 Art. 24-5), y otra que previo aviso a través de la oficina postal de por terminado el contrato de arrendamiento y el pago de indemnización equivalente a 3 meses de arrendamiento (Ley 820/03 Art. 24-4), Forma como se precisa en el respectivo contrato II-4 para esta y II-5. (fl.3 Vto.).

4.4.2. Al volver el despacho a lo obrante en el plenario, no encuentra ninguna prueba documental que acredite que tres meses antes del vencimiento del término de contrato, esto es, el 28 de octubre de 2017 los arrendatarios hayan comunicado a la arrendadora de dar por terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble arrendado ubicado en la Kra 78C No. 13-80, sin poder tenerse como cierto y válido que se haya cumplido con dicha exigencia en forma verbal, no solo porque no se encuentra probado sino que además es requisito sine qua non acreditar que se enviara la misma por la oficina postal, hecho que no ocurriera.

En cuanto a las suma de \$85.333,00 por concepto de 4 días de arrendamiento del mes de febrero de 2018, tampoco existe prueba que acredite su pago o que se haya depósito por la suma de \$200.000 para cubrir dicho monto, y las documentales aportadas a folios 33 a 35, 41 a 43, se refiere a dispendios no discutidos en este asunto.

De lo anterior se infiere, que corresponde a la parte demanda cancelar la suma de \$85.333,00 M/cte., por concepto de 4 días de arrendamiento, y que incumplió el contrato de arrendamiento, razón por la cual probablemente podría estar comprometida al pago de la sanción por dicho incumplimiento estipulado en la cláusula penal como obligación principal, y que sin duda sustituiría indemnización alguna, tal como lo prevé el art. 1152 del C.C.

No obstante, ante el planteamiento que se presenta en la presente ejecución, se observa que la parte actora en forma desacertada optó por ejecutar la indemnización que trata el art. 24 núm. 4º de la ley 820 de 2003., pues la misma no procede ser cobrada por vía ejecutiva, toda vez que no puede endilgarse que ella constituya una obligación expresa, clara y exigible, porque para llegar a determinar el monto de dicha

indemnización se debe realizar una valoración probatoria a través de un proceso declarativo, que no se surtiera previamente en este asunto, y que dicha situación conlleva a presentarse un cobro de lo no debido por falta de título ejecutivo que soporte dicha pretensión, posición respecto de la cual se ha dicho que:

"(...) la indemnización de perjuicios no puede cobrarse como pretensión principal dentro de un proceso ejecutivo, pues el juez(a) tendría que proferir una condena en el auto de mandamiento ejecutivo en tal sentido y ello procesalmente no es aceptable desde ningún punto de vista, puesto que sería necesario que haga una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago. En consecuencia (...) si el actor lo que reclama es la indemnización de perjuicios deberá acudir, previamente, al proceso declarativo., por lo que mientras no se reconozca en una sentencia, esta cláusula penal no será ni clara ni exigible."

5. Entonces, de acuerdo al estudio realizado se declarará probada dicha defensa bajo los argumentos señalados, y se ordenará seguir adelante la ejecución por los días de arrendamiento que los arrendatarios quedaron debiendo, sin incluir la suma correspondiente a indemnización por las razones señaladas, y se condenará en costa a la parte ejecutada en forma proporcional.

En consecuencia, el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

5. RESUELVE:

PRIMERO. Declarar probada la excepción de Cobro de lo no debido, por las razones señaladas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO. Seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago librado en este asunto pero solo por la suma de \$85.333, correspondiente a 4 días de arrendamiento.

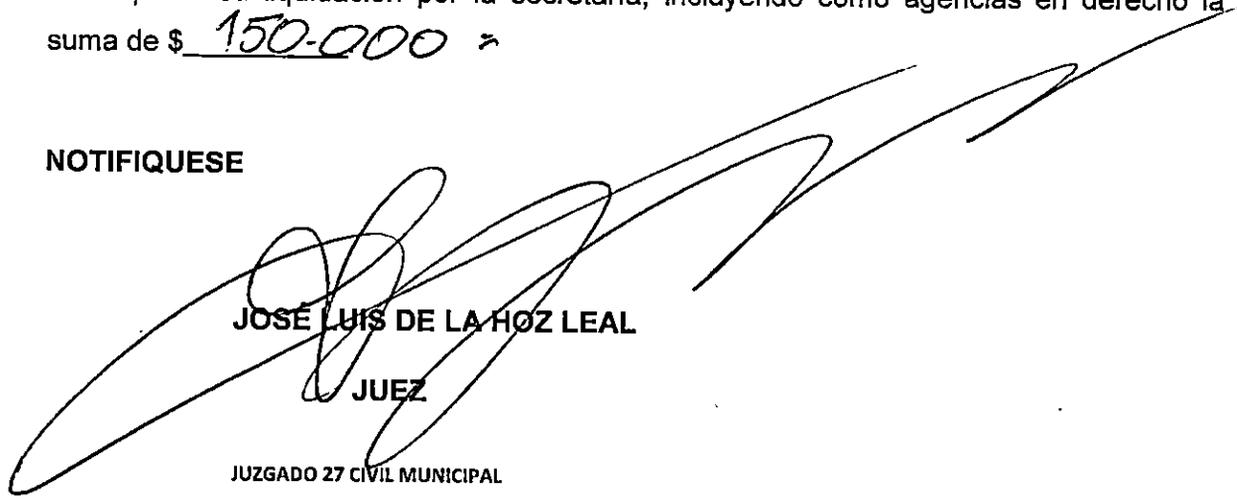
¹ TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA. Sala de Decisión Civil Familia – Unitaria. Magistrado: Edder Jimmy Sánchez Calambás. Pereira, dieciséis de marzo de dos mil dieciséis. Expediente. 66681-31-03-001-2014-00261-01. Asunto: Decide recurso de apelación.

TERCERO: Ordenar el avalúo y remate de los bienes que se encuentren embargados y secuestrados en el presente asunto, y de los que en un futuro alleguen a ser objeto de cautela de propiedad de la parte ejecutada.

CUARTO: Liquidar el crédito en la forma y términos indicados en el artículo art. 446 del CGP.

QUINTO: Condenar a la parte ejecutada en el 10% de las costas del proceso. Practíquese su liquidación por la secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 150.000 =

NOTIFIQUESE



JOSÉ LUIS DE LA HOZ LEAL

JUEZ

JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL

BOGOTÁ D.C.

La providencia anterior se notificó por anotación en ESTADO N° 079

Hoy 13.0 NOV. 2020

GUILLERMO TORRES GORDILLO

Secretario.

fdor