



JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá, trece (13) de enero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: **11001 – 4003 - 054 – 2017– 00664 – 00**
DEMANDANTE: **I A OSPINA INMOBILIARIA & CIA LTDA**
DEMANDADOS: **ALMA ESPERANZA VARGAS LOBA, RIGOBERTO SÁNCHEZ VASQUEZ y COOPERSAN COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS PROFESIONALES**
PROCESO: **EJECUTIVO**
ASUNTO: **SENTENCIA**

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión y los hechos

La sociedad **I A OSPINA INMOBILIARIA & CIA LTDA**, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, impetró demanda en contra de **ALMA ESPERANZA VARGAS LOBA, RIGOBERTO SÁNCHEZ VASQUEZ y COOPERSAN COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS PROFESIONALES**, para que previos los trámites propios del proceso ejecutivo singular de mínima cuantía se librara mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. **\$22.821.347**, por concepto de 7 cánones de arrendamiento causadas entre el mes de enero de 2017 al mes de julio de 2017.
2. **\$6.680.756**, por concepto de cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento base de la ejecución.
3. Por los cánones de arrendamiento que se causen en lo sucesivo después del último cobrado hasta la restitución del inmueble objeto del contrato.

Como fundamento factico de las pretensiones, indicó que la parte demandada celebró contrato de arrendamiento mediante documento privado de fecha 22 de febrero de 2013, por el término de doce meses contados a partir del 1 de marzo de 2013, obligándose la parte demandada a cancelar como canon mensual la suma de **\$2.500.000**, pagaderos los cinco primeros días de cada mes; con incremento del 100% del IPC en el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento del contrato o de la prorroga sin que exceda el porcentaje máximo autorizado por la ley.

Resalta que, para el mes de marzo de 2017, el canon mensual ascendía a la suma de **\$3.340.378**; además que el inmueble dado en arrendamiento no ha sido entregado al arrendador, adeudándose a la fecha los meses de noviembre de 2016 hasta la fecha de presentación de la demanda, fijándose como cláusula penal la suma de **\$6.680.756**.

B. Síntesis Procesal

Mediante providencia del 22 de agosto de 2017 (Fl. 21 C. 1), se libró mandamiento de pago conforme con lo solicitado en la demanda.



En lo que atañe al enteramiento del presente asunto, se tiene que los demandados **RIGOBERTO SÁNCHEZ VASQUEZ y COOPERSAN COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS PROFESIONALES**, se notificaron del presente asunto a través de aviso, quienes dentro del término de traslado guardaron silencio.

Respecto de la demandada **ALMA ESPERANZA VARGAS LOBA**, se notificó del presente asunto a través de Curador Ad – Litem el 26 de septiembre de 2019, quien dentro del término de traslado contestó la demanda propuso como medio de defensa las excepciones de mérito denominadas **“Falta de los requisitos legales del contrato de arrendamiento; abuso de la posición dominante y/o abuso del derecho; y, falta de prueba de la notificación del incremento del canon al arrendatario”**, cuya motivación se tocará en la parte considerativa de este fallo.

Una vez descrito el traslado de la contestación de la demanda, mediante auto del 11 de noviembre de 2020, se ordenó enlistar el presente asunto para sentencia, conforme lo señala el artículo 120 del Código General del Proceso, atendiendo las previsiones del inciso final del artículo 390 ibídem.

II. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero decir, que se han agotado todas las etapas dentro de este proceso principal y en el acumulado, como da cuenta la reseña procesal detallada en el acápite anterior, por lo cual se puede indicar que están dados los presupuestos procesales de la acción pues el libelo fue presentado en legal forma, se tuvo por notificado al extremo pasivo a través de aviso y por intermedio de Curador Ad – Litem, además las partes tienen la capacidad para comparecer a juicio, al igual que este Despacho es competente para adoptar la decisión pertinente; por lo que no queda duda de la reunión de las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal.

2. Ahora bien, en lo que toca a los presupuestos de la acción se tiene que se ejerce una acción ejecutiva derivada de un contrato de arrendamiento suscrito por las partes de este litigio, que en su validez y forma reúne todas las condiciones a que se refiere el artículo 422 del Código General del Proceso, además de la norma aplicable que regula la materia específica como lo es la Ley 820 de 2003o, atendiendo que se trata de un inmueble destinado a vivienda que le dio origen al contrato de arrendamiento base de la ejecución.

Lo anterior conforme las previsiones del artículo 422 del Código General del Proceso el cual señala que 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.

De la norma en comento se deriva además, que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación (i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben



liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.

Y las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara -es decir, que no dé lugar a equívocos como cuando están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan-, expresa -esto es que en la redacción misma del documento aparece nítida y manifiesta la obligación- y exigible -lo que ocurre cuando su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, o que estándolo, la misma ya acaeció.

3. En consecuencia el Despacho dispone a dar trámite a la excepción de mérito propuesta, de la siguiente manera:

3.1 En lo que atañe a las excepciones de **“Falta de los requisitos legales del contrato de arrendamiento”**, cuyo argumento se funda en que, el contrato de arrendamiento no cumple con los requisitos establecidos en el artículo tercero de la Ley 820 de 2003, al no determinarse los linderos del inmueble arrendado.

Para resolver esta excepción es necesario resaltar que el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto *“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**”*, y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que *“[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario”*.

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia¹, *“el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes**”*

Y en efecto, conforme lo enseña el artículo 3 de la Ley 820 de 2003, “[e]l contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

¹ Sentencia C – 670 de 2004



c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;

d) Precio y forma de pago;

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;

f) Término de duración del contrato;

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”

Con base en la jurisprudencia citada y los extractos normativos de la Ley Adjetiva, en tratándose de procesos de restitución de inmueble arrendado, siendo un proceso declarativo especial, al contar con un trámite propio, se requiere para su admisión, además del lleno los requisitos señalados en el artículo 82 ibídem, como los demás que señala la Ley, es decir, lo que disponga el artículo 384 ejusdem para su admisibilidad, en aras de llevar a feliz término el asunto, a través de sentencia de fondo que resuelva no solamente la terminación o no del contrato de arrendamiento, sino además la restitución o no del bien dado en tenencia.

Situación distinta que acontece en los procesos ejecutivos, en donde se persigue el cumplimiento forzoso de las obligaciones incorporadas en un título ejecutivo, como es el caso del contrato de arrendamiento; o en un título valor, como es el caso típico de la letra de cambio. Lo anterior atendiendo que en dicho documento contiene un derecho para el acreedor y una obligación para el acreedor.

De tal suerte que, para la procedencia de la acción de cobro, basta con que exista un derecho cierto, indiscutible e insatisfecho a favor del acreedor, traducido en una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor; con garantía real o quirografaria, expresado en un documento contentivo, - en el evento del contrato de arrendamiento -, de la manifestación de la voluntad de las partes, de crear derechos y obligaciones. Situación que genera que ese documento, no sea como cualquier otro, dada la representación que contiene.

Así las cosas, basta que, en el presente asunto, el documento allegado al plenario como base de la ejecución contenga los requisitos señalados en el artículo 422 del Código General del Proceso, - como en efecto los tiene -, para que su cobro forzoso sea procedente por esta vía, a pesar de la ausencia de los linderos del inmueble objeto de arrendamiento, más cuando, ese bien se encuentra plenamente identificado por su ubicación, que resulta ser la Carrera 47 N° 123 A – 26, Barrio Batán de esta ciudad.

De esta manera, continuando con lo que se viene expresando, el artículo tercero de la Ley 820 de 2003, señala que el mentado acuerdo puede celebrarse de manera escrita o verbal; no obstante, en lo que toca a este tipo de acciones, resulta necesario que se acredite el título ejecutivo, es decir el documento contentivo de los ya mencionados requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso.

Aunado a ello, la disposición anotada, señala que, bien sea de manera escrita o verbal, las partes deberán ponerse de acuerdo, por lo menos en los siguientes aspectos:

a) Nombre e identificación de los contratantes: En el presente asunto, esta situación se encuentra satisfecha, pues se evidencia por la demandante **I A**



OSPINA INMOBILIARIA & CIA LTDA, ser la arrendadora y la demandada **ALMA ESPERANZA VARGAS LOBA,** ser la arrendataria.

b) Identificación del inmueble objeto del contrato: Anteriores personas que se indica celebraron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 47 N° 123 A – 26, Barrio Batán de esta ciudad.

Cuya identificación resulta ser suficiente, sin que sea necesaria la indicación de los linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que identifiquen al inmueble, atendiendo que la discusión en este caso no versa en los requisitos del contrato, sino del cobro de las obligaciones en él incorporadas; aunado a ello, conforme se indicó, resulta ser inteligible el bien dado en tenencia.

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; como se indicó en líneas pasadas, se trata del inmueble ubicado en la Carrera 47 N° 123 A – 26, Barrio Batán de esta ciudad.

d) Precio y forma de pago: Frente a este particular, se evidencia como precio o canon de arrendamiento fijado para el momento de la celebración del contrato en la suma de \$2.500.000, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes cada periodo mensual, por anticipado.

Valor que sería reajustado en un porcentaje igual al incremento que haya tenido el IPC más tres puntos en el año calendario inmediatamente anterior.

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales: En lo que atañe a la relación de servicios públicos, en inmueble para la fecha del acuerdo contaba con acueducto, alcantarillado y aseo, energía y gas natural.

f) Término de duración del contrato: Frente a este particular, en la cláusula octava de este acuerdo se dispuso que sería de doce meses a partir del 1 de marzo de 2013.

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato: En lo que atañe al pago de servicios públicos, se evidencia en la cláusula décima del contrato de arrendamiento que estarán a cargo del arrendatario.

En torno a los requisitos que se acaban de mencionar, este Juzgador le otorga plena prueba al contrato de arrendamiento allegado como base de la ejecución, contentivo de los requisitos necesarios para que surta efectos y pueda ser cobradas las obligaciones en él incorporadas de manera forzosa por esta vía; lo que lleva a despachar desfavorablemente la excepción propuesta.

3.2 Ahora bien, en lo que respecta a la excepción de mérito denominada “**abuso de la posición dominante y/o abuso del derecho**”, cuyo argumento se funda en que resulta ser ilegal el incremento del canon de arrendamiento pactado por las partes del litigio, el cual es el 100% del IPC más tres puntos; que contraviene el inciso primero del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Para resolver esta excepción, de entrada, advierte el despacho que tiene vocación de prosperidad, no para fulminar las pretensiones de la demanda, pero si para modificarlas.



En efecto, el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, señala que, *“Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, **el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%)** del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley”*. (Negrilla y subrayado propio)

No obstante dicha preceptiva, las partes del litigio pactaron en la cláusula sexta del contrato base de recaudo que, *“vencidos los 12 meses de vigencia de este contrato, el precio mensual del arrendamiento **se incrementará en un porcentaje igual al incremento que haya tenido el IPC más tres puntos en el año calendario inmediatamente anterior**”*. (Negrilla y subrayado propio)

De esta manera, resulta palmario que las partes acordaron un incremento superior al permitido por la Ley, generando de contera y sin mayores elucubraciones que la excepción propuesta prospere, causando la modificación del mandamiento de pago en lo que toca al precio o valor del canon cobrado para los meses de enero de 2017 a julio de 2017, los que se causen en lo sucesivo después del último cobrado y de la cláusula penal.

Así, se deberá en la liquidación de crédito mostrar el valor del canon para los meses cobrados, junto con la cláusula penal, únicamente con el incremento del 100% del IPC del año inmediatamente anterior y no en la forma en que fuera pactada por las partes.

En conclusión, la ejecución deberá continuar por los cánones de arrendamiento causados entre el mes de enero de 2017 al mes de julio de 2017, con el precio pactado incrementado al 100% del IPC del año inmediatamente anterior, regulando la cláusula penal al valor que resulte ser el incremento del canon vigente al incumplimiento, únicamente con el 100% del IPC del año inmediatamente anterior; aunado a los cánones causados después del último cobrado hasta la restitución del inmueble, conforme al 100% del IPC del año inmediatamente anterior.

3.3 Por último, en lo que toca a la excepción de mérito denominada **“falta de prueba de la notificación del incremento del canon al arrendatario”**, cuyo argumento se funda en que, la parte demandante no probó que haya informado a la arrendataria el monto del incremento anual del canon y la fecha desde donde se hace efectivo, tal como lo señala el inciso segundo del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Para resolver esta excepción, es necesario destacar que el artículo 165 del Código General del Proceso, establece que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso; a su vez, el artículo 167 *ejusdem*, prevé que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, se trata por tanto de una carga procesal, de carácter probatorio, inherente a las partes, y cuyo incumplimiento puede generar, al titular del deber, consecuencias desfavorables al interior del proceso judicial, norma que no hace referencia a circunstancia diferente a la de probar los hechos que se alegan al interior de la actuación, en tratándose procesos contenciosos, tanto los que sirven de base para sustentar la demanda como los que se alegan por la contraparte por vía de excepción.

Bajo este marco, la defensa propuesta no tiene vocación de prosperidad, atendiendo que, se indicó que la parte demandada venía asumiendo el pago del



canon hasta el mes de diciembre de 2016, lo que genera su conocimiento del incremento o reajuste del canon desde la fecha de celebración del contrato a la fecha de incumplimiento o incursión en mora del pago de los cánones aquí cobrados.

De tal manera que, si bien no fue aportada la comunicación de incremento por el demandante, no resulta indispensable dicho documento para establecer si en efecto se tenía conocimiento por la arrendataria del valor del canon a la fecha de su incumplimiento; en ese sentido, si no mediara la comunicación enviada a través de correo certificado, debe tenerse en cuenta que el inciso segundo del artículo 20 de la Ley 820 de 2003, señala que, “El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación”.

4. Costas

Conforme al artículo 365 del C.G.P., el Despacho resolverá en relación con la condena en costas bajo el siguiente supuesto normativo: *“1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe”*.

Ahora, atendiendo el concepto de costas procesales que comprende el de agencias en derecho entendidas como los gastos de apoderamiento en que ha incurrido el demandante, se procederá a su fijación en el presente trámite, conforme lo prescribe el artículo 366 del Código General del Proceso, sin pasar por alto la prosperidad parcial de las excepciones propuestas por el extremo pasivo, se fijaran por concepto de costas incluyendo agencias en derecho el 3% del valor que se quiso cobrar por esta vía.

5. Conclusión

Así, entonces, sin ahondar en más consideraciones, como quiera que se reajustó el valor del canon en un porcentaje superior al permitido, se continuará la ejecución por los cánones de arrendamiento causados entre el mes de enero de 2017 al mes de julio de 2017, con el precio pactado incrementado al 100% del IPC del año inmediatamente anterior, regulando la cláusula penal al valor que resulte ser el incremento del canon vigente al incumplimiento, únicamente con el 100% del IPC del año inmediatamente anterior; aunado a los cánones causados después del último cobrado hasta la restitución del inmueble, conforme al 100% del IPC del año inmediatamente anterior.

III. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de mérito denominada **“Abuso de la posición dominante y/o abuso del derecho”**, conforme las consideraciones signadas ut supra.



SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito denominadas “**Falta de los requisitos legales del contrato de arrendamiento; y, falta de prueba de la notificación del incremento del canon al arrendatario**”, conforme las consideraciones signadas ut supra.

TERCERO: ORDENAR seguir adelante la ejecución por los cánones de arrendamiento causados entre el mes de enero de 2017 al mes de julio de 2017, con el precio pactado incrementado al 100% del IPC del año inmediatamente anterior, regulando la cláusula penal al valor que resulte ser el incremento del canon vigente al incumplimiento, únicamente con el 100% del IPC del año inmediatamente anterior; aunado a los cánones causados después del último cobrado hasta la restitución del inmueble, conforme al 100% del IPC del año inmediatamente anterior.

CUARTO: ORDENAR se practique la liquidación atendiendo lo dispuesto en el artículo 446 del Código General del Proceso y lo mencionado en el numeral precedente.

QUINTO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

SEXTO: CONDENAR en costas de la presente acción a la parte demandada. Tásense teniendo como agencias en derecho la suma de **\$885.063**, M/cte., teniendo en cuenta la prosperidad de la excepción propuesta y enunciada en el numeral primera de la parte resolutive.

NOTIFÍQUESE,

M.D.


ALFONSO RAFAEL GÓMEZ NIETO
JUEZ

 República de Colombia Rama judicial del Poder Público Juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá NOTIFICACIÓN POR ESTADO: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 01 hoy 14 de Enero de 2021 El (la) Secretario (a)  JORGE EDISSON PARDO TOLOZA
