Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)

PROCESO No. 110014003066-**2021-01517**-00
VERBAL SUMARIO
DECLARATIVO
SENTENCIA ANTICIPADA
Demandante: **NELSON MUÑOZ PARDO**
Demandada: **INMOBILIARIA PÉREZ Y ROCHA Y CÍA LTDA. HOY RP INMOBILIARIA S.A.S.**

Bogotá, D.C., 27 SEP 2023

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso, en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.- El señor **NELSON MUÑOZ PARDO** por medio de apoderado, promovió demanda declarativa contra **INMOBILIARIA PÉREZ Y ROCHA Y CÍA LTDA. HOY RP INMOBILIARIA S.A.S.** tendiente a que se declare el incumplimiento del contrato de administración a cargo de la INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA. LTDA. hoy RP INMOBILIARIA SAS. con relación a sus obligaciones pactadas en el contrato suscrito el 8 de julio de 2014.

De igual modo, pretende que se declare el pago de arrendamiento de febrero de 2020 dejado de pagar, por la suma de $ 730.000 M/cte.

Y que se condene a la demandada al pago de costas y agencias en derecho.

Los hechos en que fundamenta la demanda son:

a.- el señor NELSON MUÑOZ PARDO el 08 de julio de 2014 contrató a la demandada sociedad INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA LTDA., hoy RP INMOBILIARIA SAS. con el objeto de que administrara y arrendara el apartamento 202 del interior 19 ubicado en la calle 153 No. 100-31.

b. La sociedad INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA LTDA., hoy RP INMOBILIARIA SAS., administró el apartamento ubicado en la calle 153 No. 100-31 Interior 19, apartamento 202, desde el 08 de julio de 2014 hasta el 20 de febrero de 2020.

c. La demanda sociedad INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA. LTDA., hoy RP INMOBILIARIA SAS. el 25 de febrero de 2019 mediante contrato de arrendamiento de vivienda urbana firmado por el señor WILSON RINCÓN GONZÁLEZ quien desde la fecha se denominó como el arrendatario, se le hizo entrega del inmueble para su aprovechamiento y a los que dispone la ley (uso y goce).

d. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana tenía un periodo de un (1) año, contado a partir desde el 25 de febrero de 2019 pero el señor WILSON RINCÓN GONZÁLEZ no cumplió con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, desocupando el inmueble antes del cumplimiento del mismo.

e. El representante legal de la sociedad INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA. LTDA., hoy RP INMOBILIARIA SAS. manifestaba la necesidad de ceder el contrato de arrendamiento de vivienda urbana a otro arrendador en el mes de diciembre y enero, pero el señor Nelson Muñoz se negó, toda vez que no tenía ninguna necesidad de realizar la cesión pues para él era claro que el contrato terminaba en el mes de febrero de 2020.

f. La sociedad INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA LTDA., hoy RP INMOBILIARIA SAS. quedó adeudando al demandante un canon de arrendamiento, correspondiente al mes de febrero de 2020, fecha en la cual se terminaba el contrato de arriendo del señor WILSON RINCÓN GONZÁLEZ.

g. La demandada sin previo aviso al señor NELSON MUÑOZ con un término de noventa (90) días tal como reza en la cláusula Octava del Contrato de administración, el 11 de marzo de 2020 realizó la entrega material del apartamento 202 del interior 19 al señor NELSON MUÑOZ.

2.- Por reunir la demanda los requisitos legales, este Despacho mediante providencia del 24 de marzo de 2022, después de inadmitida y subsanada, admitió la demanda declarativa a la cual se dio el trámite de verbal sumario

3.- La demandada sociedad INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA LTDA., hoy RP INMOBILIARIA SAS. fue notificada por aviso del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal, no se pronunció.

4.- Mediante auto del 30 de noviembre de 2022 fijado en estado del 1 de diciembre del mismo año, se decretaron las pruebas que solicitó la parte demandante, pues la parte demandada no se pronunció, se ordenó fijar el expediente en lista que trata el artículo 120 del C.G.P. y que ingresara al despacho para emitir sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

1.- Encontrándose los presupuestos procesales: Competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, y al no observar causal de nulidad que invalide la actuación, es claro que se encuentran configuradas las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

2.- En el caso sometido a la decisión jurisdiccional, se observa que la parte demandante pretende que se declare el incumplimiento del contrato de administración a cargo de la INMOBILIARIA PÉREZ ROCHA Y CIA. LTDA., hoy RP INMOBILIARIA SAS. con relación a sus obligaciones pactadas en el contrato suscrito el 8 de julio de 2014 y que se declare el pago de arrendamiento del mes de febrero de 2020 dejado de pagar la suma de $ 730.000 M/cte. El primero en calidad de mandante y la segunda como mandataria, cuyo objeto fue la administración y arrendamiento del inmueble ubicado en la

apartamento 202 del interior 19 ubicado en la calle 153 No. 100-31 de Bogotá, D.C. para lo cual la parte demandante para probar la existencia del contrato adjuntó el Contrato de Administración visto a folios 1 y 2 del ítem 03 del expediente digital celebrado por el término de doce (12) meses contados a partir del día en que se firme el respectivo Contrato de arrendamiento y quedará prorrogado en forma automática por períodos de un año y en iguales términos, si con 90 días de anticipación a su vencimiento las partes no informen por escrito sobre su terminación conforme se establece de la Cláusula Sexta del aludido Contrato. Así mismo, se establece que el Contrato de arrendamiento del bien en cita que suscribió la Inmobiliaria Pérez Rocha y Cía. Ltda. hoy RP Inmobiliaria S.A.S. como arrendador y el señor Wilson Fernando Rincón González como arrendatario, inició el 01 de marzo de 2019 el cual culminó el 30 de febrero de 2020, es decir, que el Contrato de mandato venció el 30 de febrero de 2020.

3.- Teniendo en cuenta lo anterior, hay que indicar que el incumplimiento de una obligación estipulada en un contrato bilateral, siempre queda sometida a las acciones resolutorias o al cumplimiento alternativo que pueda proponer el contratante cumplido, quien a su vez le asiste el derecho a solicitar el resarcimiento del daño que se le hubiere causado, conforme a lo dispuesto por el artículo 1546 del Código Civil.

Ahora bien, el artículo 1602 del Código Civil consagra: *"LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."*

Con relación a la responsabilidad civil contractual, en el ámbito del derecho privado, rige el principio de la autonomía de la voluntad, por el cual se permite a los particulares consagrar o estipular las reglas que han de regir sus relaciones económico-sociales, en consecuencia las manifestaciones de voluntad legalmente expresadas, gozan entre las partes contratantes de fuerza vinculante semejante a la de la ley y no pueden ser invalidadas sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (art. 1602 del C.C.).

Lo anterior encuentra fundamento en el artículo 1602 del referido Código, toda vez que si uno de los contratantes no da cumplimiento a lo dispuesto en el contrato que es ley para las partes, el contratante cumplido queda habilitado para solicitar que se deshaga el vínculo obligacional, con dos propósitos que se excluyen; **primero:** Que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato de compraventa; y **segundo:** A través de una demanda lograr que la parte incumplida se allane a cumplir con la prestación a la cual se comprometió.

Ahora bien, para el ejercicio de la acción de responsabilidad civil contractual, la parte demandante tiene el deber de acreditar que fue contratante cumplido, por lo que debe probar que se allanó a cumplir las obligaciones con su contraparte, lo anterior encuentra fundamento en el artículo 1609 del C.C. que prevé que en *"los contratos bilaterales* ***ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos***" (se resalta).

Ha de recordarse también que la responsabilidad contractual es la que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido

imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento, como lo establecen los artículos 1613 y 1614 del Código Civil.

Con fundamento en los referidos artículos, se puede manifestar que para el buen devenir de la pretensiones de los actores deben acreditarse también los siguientes presupuestos fácticos, **A)** La existencia de un vínculo jurídico válido; **B)** La constancia de la inejecución o la ejecución retardada o defectuosa de una prestación contraída; **C)** La existencia del daño cuya reparación económica consistente en la injusta privación de una ventaja a la cual la demandante habría tenido derecho; y **D)** La relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

En este orden es necesario precisar que en el mandato comercial una persona se obliga a celebrar o ejecutar uno o varios actos de comercio, por cuenta de otra persona denominada mandante, este tipo de contrato se encuentra consagrado en el artículo 1262 del Código de Comercio. En el mandato comercial una persona se encarga en virtud de lo encomendado por otra de realizar los actos comerciales comprendidos en el contrato.
El mandato comercial es un contrato de carácter bilateral ya que tanto el mandante como el mandatario tienen obligaciones; es un contrato nominado se encuentra regulado en el código de comercio a partir del artículo 1262 al 1286.

Así mismo en el artículo 2142 del Código Civil define el Mandato así: *"El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.*

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario."

Así mismo, el Contrato de Mandato es oneroso debido a que al mandatario le corresponde por ley una remuneración.

El contrato de mandato comprende además de los actos establecidos en el contrato todos aquellos que sean necesarios para lograr el cumplimiento de este. Entonces, el contrato de mandato solo comprende las actividades del giro ordinario del negocio encomendado, solo se podrán ejecutar actos por fuera del giro ordinario del negocio o negocios encomendados cuando así haya sido autorizado de manera expresa por el mandante.

4.- Fijadas las premisas anteriores se impone el despacho la labor de verificar si el señor NELSON MUÑOZ PARDO como mandante acató o no con las obligaciones adquiridas en el contrato de Administración (Mandato) suscrito el 08 de julio de 2014 (ítem 03 del expediente digital), para tal efecto se encuentra que el demandante tenía a cargo la obligación de entregar real y materialmente el inmueble ubicado en la Calle 153 No. 100-31 apartamento 202 bloque 19 de esta ciudad conforme se plasmó en la Cláusula Primera del contrato, lo cual efectuó el mismo día de la celebración del contrato como se lee en tal cláusula.

En la Cláusula Sexta del contrato de Administración, sobre el término de duración se pactó: *"El término de duración de este contrato es doce (12) MESES contados a partir del día que se firme el respectivo Contrato de Arrendamiento y quedará prorrogado en forma automática por períodos de un año e iguales términos, si con 90 días de anticipación a su vencimiento las partes no informan por escrito sobre su terminación".*

Conforme con lo anterior, se establece que en efecto el demandante es contratante cumplido, circunstancia que está probada con el Contrato de arrendamiento que celebró RP INMOBILIARIA S.A.S. con el señor WILSON FERNANDO RINCÓN GONZÁLEZ visto a folios 3 a 7 del ítem 03 del expediente digital, estableciéndose que la Inmobiliaria tenía a su disposición física y realmente el inmueble.

En el ítem 03 folios del 3 a 7 del expediente digital, obra el Contrato de arrendamiento del bien inmueble de propiedad de Nelson Muñoz Pardo, esto es el apartamento 202 Bloque 19 ubicado en la calle 153 No. 100-31 de esta ciudad, que realizaron la Inmobiliaria RP Inmobiliaria S.A.S. como arrendador y Wilson Fernando Rincón González como arrendatario, suscrito por dichas partes el 25 de febrero de 2019 con vigencia a partir del 01 de marzo de 2019 conforme se evidencia en la Cláusula Cuarta de tal contrato de arrendamiento del inmueble.

Conforme con lo anterior, se deduce sin lugar a equívocos que el Contrato de Administración o Mandato inició el 01 de marzo de 2019, según se deduce de la Cláusula Sexta del mismo, al cual se hizo mención en párrafos anteriores.

Ahora bien, el demandante en los hechos de la demanda refiere que el arrendatario WILSON RINCÓN GONZÁLEZ no cumplió con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, desocupando el inmueble antes del cumplimiento del mismo, circunstancia ésta que no se acredita en el plenario.

En el ítem 03, folio 21 del expediente digital, obra un escrito de la Inmobiliaria Pérez Rocha y Cía. Ltda. a través del Gerente dirigida al señor Nelson Muñoz de fecha 24 de octubre de 2013, en la que le informa que como administrador del inmueble ubicado en la Calle 153 No. 100-31 Apto. 202 Bloque 19 del Conjunto Praderas de Suba, que procedió a iniciar el cobro ejecutivo de la Cláusula Penal por incumplimiento del contrato de arrendamiento y que dichos dineros una vez se recauden serán entregados al señor Nelson Muñoz, Así mismo le informa que todos los valores por cuotas de administración, multas e intereses de mora causados por inasistencia a asambleas serán cubiertos por la Inmobiliaria a más tardar en el mes de diciembre de 2013 (sic).

En el mismo ítem 03, folio 22 del expediente digital, aparece un Acta de entrega de Inmobiliaria Pérez Rocha y Cía. Ltda. al parecer al señor Nelson Muñoz Pardo del apartamento ubicado en la Calle 153 No. 100-31 Interior 19, apto 202 con los servicios públicos de agua, luz y gas cancelados hasta la fecha, la administración cancelada hasta el mes de febrero y queda para constatar el estado de la pintura de una alcoba, existen dos firmas. Documento éste que carece de fecha.

Con las pruebas referidas y que aportó el demandante, no está probado el incumplimiento del contrato de Administración por parte de la Inmobiliaria Pérez Rocha y Cía. Ltda. hoy, RP Inmobiliaria S.A.S. pretendido por el demandante, toda vez que no adjuntó prueba que acredite que el arrendatario Wilson Fernando Rincón González hubiera entregado el inmueble antes de la fecha de finalización del contrato de arrendamiento.

Del mismo modo, extrañamente el documento que digirió la Inmobiliaria Pérez Rocha y Cía. Ltda. a través del Gerente al señor Nelson Muñoz visto en el folio 21 ítem 03 del expediente digital se encuentra calendado el 24 de octubre de

2013, fecha ésta anterior a la del Contrato de Administración del bien que obra en este proceso (08 de julio de 2014) como fundamento de las pretensiones, por lo que dicho documento no puede tenerse como prueba en este asunto.

De igual modo, el documento (entrega del bien) que aparece en el ítem 03 folio 22 del expediente digital, tampoco puede tenerse como prueba en este caso, debido a que carece de fecha, no se establece probatoriamente cuándo hizo entrega del inmueble la Inmobiliaria a su propietario.

En el plenario no obra prueba que conlleve a demostrar que la Inmobiliaria demandada adeude al demandante el canon de arrendamiento de febrero de 2020.

Con base en lo anterior, no hay lugar a acceder a lo pretendido por el demandante.

El demandante no dio cumplimento a los principios de la carga de la prueba y necesidad de la prueba conforme lo consagran los artículos 164 y 165 del Código General del Proceso.

En consecuencia de lo anteriormente esbozado, considera el despacho que al no estar probado el incumplimiento pretendido por el demandante contra la INMOBILIARIA PÉREZ Y ROCHA Y CÍA. LTDA. hoy RP INMOBILIARIA S.A.S. indefectiblemente habrá lugar a negar las pretensiones de la demanda.

Se declarará la terminación del proceso y se archivará la presente actuación, previas las anotaciones del caso.

Sin condena en costas a las partes, ante la improsperidad de las pretensiones de la demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Cuarenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la demanda que presentó **NELSON MUÑOZ PARDO** por medio de apoderado, contra la **INMOBILIARIA PÉREZ Y ROCHA Y CÍA LTDA. hoy RP INMOBILIARIA S.A.S.,** conforme se analizó en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DISPONER la terminación del proceso.

TERCERO: SIN CONDENA en costas a ninguna de las partes como se indicó en los considerandos.

CUARTO: ARCHIVAR el expediente, previas las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE

MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTA D.C.
La anterior providencia se notificó
por estado No 140 hoy 28 SEP 2023
hora 8:00 a.m.
Secretaria