Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

PROCESO No. 110014003066-**2022-01086**-00
VERBAL SUMARIO
DECLARATIVO
SENTENCIA ANTICIPADA
Demandante: **TU LUGAR IDEAL S.A.S.**
Demandado: **ÓSCAR IVÁN GUTIÉRREZ LEÓN**

Bogotá, D.C., - 9 MAY 2024

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.- La sociedad **TU LUGAR IDEAL S.A.S.** a través de la representante legal, por medio de apoderado, promovió demanda declarativa contra **ÓSCAR IVÁN GUTIÉRREZ LEÓN** tendiente a que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 91, suscrito el 18 de julio de 2020 con la inmobiliaria TU LUGAR IDEAL SAS.

De igual modo, solicitó que se condene a ÓSCAR IVAN GUTIERREZ LEÓN a cancelar la suma de $4.143.000 M/cte. por la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento, a cancelar los intereses moratorios sobre la cláusula penal a la tasa máxima legal permitida de conformidad con la certificación de la Superintendencia Bancaria, liquidados a partir del 29 de abril de 2022, fecha en la que el demandado realizó la restitución anticipada del inmueble arrendado, así mismo, se condene al pago de las agencias en derecho y gastos que se originan en el proceso.

Los hechos en que fundamenta la demanda son:

a.- Entre TU LUGAR IDEAL SAS como arrendadora y ÓSCAR IVÁN GUTIÉRREZ LEÓN en calidad de arrendataria, suscribieron el 18 de julio de 2020 un contrato de arriendo para vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la Calle 141 N° 7B – 22 Apto 302 Edificio Ventto P.H.

b.- En la Cláusula OCTAVA del contrato se pactó una vigencia de doce meses que comenzaba a contarse el 01 de agosto de 2020, hasta el 30 de julio de 2021.

c.- En la Cláusula NOVENA del contrato pactaron que se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con la obligación a su cargo y, que el arrendatario se

avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y autorizados por la ley.

d.- En la cláusula DECIMA QUINTA, se estableció, que el Arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente a la fecha de vencimiento del termino inicial o de sus prorrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al Arrendador, a través del servicio postal certificado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la fecha de vencimiento. De igual modo, establecieron que la terminación unilateral por parte del ARRENDATARIO en cualquier otro momento, solo se aceptará con previo pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

e.- El Arrendatario entregó de manera anticipada el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, el 29 de abril de 2022.

f.- El Arrendatario incumplió la obligación contraída en el contrato por el no aviso para la restitución del inmueble con una antelación no menor a tres (03) meses de la fecha de vencimiento del término inicialmente pactado o de cada una de las prórrogas.

g.- Entre las partes estipularon en la Cláusula DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL del contrato de arrendamiento base de la ejecución que, en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato en el contrato de arriendo, deberá cancelar a la otra parte una suma equivalente a 3 veces el precio mensual vigente al momento del incumplimiento, el cual asciende a la suma de $4.143.000 M/cte., entendiéndose que ésa es la obligación principal.

h.- El arrendatario renunció expresamente a todos los requerimientos privados y judiciales para la constitución en mora de las obligaciones pecuniarias inherentes a este contrato, como se desprende de la cláusula DECIMA CUARTA del contrato de arrendamiento.

2.- Por reunir la demanda los requisitos legales, este Despacho mediante providencia del 26 de septiembre de 2022 fijado en estado del 27 de los mismos mes y año, se admitió la demanda declarativa a la cual se dio el trámite de verbal sumario.

3.- El demandado ÓSCAR IVÁN GUTIÉRREZ LEÓN fue notificado de manera personal (conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022) del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal, no se pronunció.

4.- Mediante auto del 24 de mayo de 2023 fijado en estado del 31 de mayo 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 arrendamiento a cargo del arrendatario Óscar Iván Gutiérrez León con relación a sus obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento que suscribieron el 18 de julio de 2020 y como consecuencia del incumplimiento, se condene al pago del valor de la cláusula penal pactada en el contrato y los intereses moratorios sobre dicha cláusula a partir del 29 de abril de 2022, fecha en la que el demandado realizó la restitución anticipada del inmueble arrendado, para lo cual la parte demandante para probar la existencia del contrato adjuntó el Contrato de arrendamiento visto en el ítem 01 del expediente digital, celebrado por el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de agosto de 2020 al 30 de julio de 2021, en el que Tu Lugar ideal S.A.S. figura como arrendadora y Óscar Iván Gutiérrez León como arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 141 No. 7 B22 Apto. 302 Edificio Ventto P.H. de Bogotá, D.C.

Así mismo, se establece en el aludido contrato, en la Cláusula Quinta el valor del canon de arrendamiento en la suma de $1'750.000 M/cte. pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada período mensual., por anticipado a su arrendador e precio del arrendamiento incluye el canon y el valor de la cuota de administración, el valor del canon es de $1'381.000 y el otro valor de la cuota de administración.

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 el artículo 1973 del C.Civil define el contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso y goce de un bien, por un determinado período, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado y, como características generales de éste, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

Dicho en otra forma, los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son, en primer lugar, la cosa arrendada cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra; un segundo término, un precio o canon que el arrendatario queda obligado a pagar, precio que toma el nombre de canon, cuando se paga periódicamente y, finalmente, es necesario el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, teniendo el arrendatario tan solo un derecho personal frente al bien.

Es objeto del proceso de restitución de inmueble arrendado la devolución al propietario o arrendador del mismo para que pueda gozar en plenitud de los derechos que tiene sobre el mismo.

4.- Fijadas las premisas anteriores se impone el despacho la labor de verificar si la sociedad TU LUGAR IDEAL S.A.S. como arrendador del inmueble (Calle 141 No. 7 B22 Apto. 302 Edificio Ventto P.H. de Bogotá, D.C.) acató o no con las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento suscrito el 18 de julio de 2020 con Óscar Iván Gutiérrez León, para tal efecto se encuentra que el demandante tenía a cargo la obligación de conceder al arrendatario el goce del inmueble, en cita, como se evidencia en la parte inicial del contrato.

Conforme con lo anterior, se establece que la demandante es contratante cumplida conforme con la obligación contenida en el contrato de arrendamiento obrante en el ítem 01 del expediente digital.

Ahora bien, frente al incumplimiento que refiere la demandante – como arrendadora por parte del demandado - arrendatario del inmueble en mención se tiene que, en la CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA las partes acordaron:

"RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que firma por separado y que hace parte integral de este contrato en buen estado, conforme al inventario que firma por separado y que hace parte integral de este contrato, y que lo restituirá de conformidad con el artículo 9 Numeral segundo de la ley 820 de 2033, en caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción por el paso del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, el arrendatario debe efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones, pintura o sustituciones a que haya lugar entregando el inmueble en las mismas condiciones que por inventario le fue entregado por EL ARRENDADOR a la terminación del mismo o cuando este haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y su uso legítimo..."

A pesar de que el arrendatario Óscar Iván Gutiérrez León al momento de recibir el inmueble, para dicha época 1 de agosto de 2020, recibió a satisfacción el predio como lo indica la aludida cláusula y se confirma con la firma del arrendatario en el documento – Contrato de Arrendamiento -, también lo es que a abril 25 de 2022, obra la comunicación que envió el arrendatario Óscar Iván Gutiérrez León a la arrendadora – hoy demandante, en la que expone:

"Y yo le quiero recordar que se le solicito hace más de un año el arreglo ahora no me interesa y nadie me obliga a vivir en un lugar tan asqueroso yo tengo mis derechos. No voy a cumplir ningún contrato ya que fue ustedes quienes incumplieron y ustedes no van a hacer lo que se les dé la gana. El apto 302 está para entrega inmediata con los servicios pagados (aunque no han llegado pero eso no quiere decir que no los vamos a pagar) y nadie nos obliga a pagar ninguna sanción mi familia está enferma por la negligencia de ustedes de no arreglar con tiempo la cocina cuando se les informo de manera reiterada. Así las cosas yo tengo filmaciones del estado de la cocina y esto se arreglará entre abogados."

Conforme con la anterior prueba que aportó la demandante, se deduce que al cabo de casi un año de arrendado el inmueble, la arrendadora incumplió con el deber que le correspondía, el mantenimiento del inmueble en situación habitable para el arrendatario Óscar Iván Gutiérrez León, cuestión que no sucedió porque no procedió al arreglo de la cocina tal y como lo informa el arrendatario.

Ahora bien, respecto a la terminación del contrato por parte del arrendatario, en el Contrato de arrendamiento, objeto de este proceso, en la Cláusula Décima Quinta las partes pactaron:

"PREAVISOS PARA LA ENTREGA: 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 certificado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del ARRENDATARIO ***en cualquier otro momento,*** *sólo se aceptará con previo pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que está vigente en el momento de entrega del inmueble".* (negrillas y subrayado del juzgado).

El demandado – arrendatario, dio aviso a la arrendadora con tres meses de antelación, su intención de entregar el inmueble según él – terminación unilateral del contrato - por la insalubridad que se encuentra la cocina la cual por su estado de deterioro impide seguir cocinando, (según se observa en el correo electrónico que éste envió el 25 de abril de 2022 a la arrendadora Tu Lugar Ideal

S.A.S.) dado que lo efectuó el 25 de abril de 2022 y el contrato vencía el 30 de julio de 2022, por lo que la entrega se ajusta a lo pactado por las partes y según se desprende de los mismos correos que cruzaron la arrendadora y el arrendatario, el bien se entregaría físicamente el 26 de los mismos mes y año.

De otra parte, en la Cláusula Décimo Tercera del contrato de arrendamiento del inmueble textualmente indica: *"CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma equivalente al valor de tres (3) veces el precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la penal y la indemnización de perjuicios de que trata el artículo 24 en concordancia con el artículo 25 de la Ley 820 de 2003. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el ARRENDATARIO y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.".*

Como quiera que, a pesar de que el demandado no contestó la demanda, ni propuso algún medio exceptivo, también lo es que el despacho al estudiar todas las pruebas que adjuntó la demandante, se establece no hubo incumplimiento en el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, toda vez que la terminación unilateral que este efectuó se encuentra establecida en el Contrato de Arrendamiento, esto es, con tres (03) meses de anticipación al vencimiento de la fecha de terminación del contrato, por lo que no se hace acreedor a la sanción de la Cláusula Penal contenida en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de arrendamiento y por ende, ni los intereses pretendidos, máxime que la cláusula penal al ser una sanción, no es dable el cobro de intereses conforme lo prevé el artículo 1600 del Código Civil y lo determinado en su oportunidad por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, la cual conceptuó que *"resulta incompatible la existencia simultánea de cláusula penal e intereses moratorios, por cuanto ello constituiría la aplicación para el mismo caso de dos figuras que tienen idéntica finalidad y se estaría así cobrando el deudor dos veces una misma obligación, como es la de pagar por su retardo o incumplimiento"* (Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, circular externa 07 de 1996, título 11, capítulo 1, numeral 18.).

Con las pruebas referidas que aportó la demandante, no está probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del demandado - arrendatario Óscar Iván Gutiérrez León.

Con base en lo anterior, no hay lugar a acceder a las pretensiones de la demandante.

La 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 la demandante contra ÓSCAR IVÁN GUTIÉRREZ LEÓN indefectiblemente habrá lugar a negar las pretensiones de la demanda.

No habrá lugar a declarar la presunción que prevé el artículo 97 del C.G.P.

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 y porque no hubo oposición por parte del demandado.

Por lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la demanda que presentó **TU LUGAR IDEAL S.A.S.** por medio de apoderado, contra **POSCAR IVÁN GUTIÉRREZ LEÓN,** 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 TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTA D.C

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 10 MAY 2024 HORA 8:00 A.M.
Por ESTADO N° 057 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHAN
Secretaria

ajbo