



## JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., ocho (8) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Ref: **EJECUTIVO** de INMOBILIARIA TU CASA. COM S.A.S. contra YEIMI ALEXANDRA AGUDELO VASQUEZ y otro. Exp. 11001-41-89-039-**2020-00536-00**.

### I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto y, atendiendo que se trata de un proceso verbal sumario, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso final del art. 390 del C.G.P.

### II. ANTECEDENTES

1.- La sociedad **INMOBILIARIA TU CASA. COM S.A.S.** identificada con NIT 900.562.407-1, a través de apoderada judicial, instauró demanda ejecutiva contra las personas naturales **YEIMI ALEXANDRA AGUDELO VASQUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.975.382 y **NELSON DAVID ORREGO BARON** identificado con cédula de ciudadanía No.80.164.072, pretendiendo se librara mandamiento de pago por la suma de \$1.330.024.00, por concepto de cánones de arrendamiento, causados desde el mes de mayo, junio y julio de la presente anualidad y, \$1.930.680.00, por concepto de cláusula penal (fl. 4 c. Principal).

2.- Las súplicas tienen sustento en los fundamentos facticos que a continuación se sintetizan (ibidem):

Entre la INMOBILIARIA TU CASA. COM SAS en calidad de arrendador y AGUDELO VASQUEZ YEIMI ALEXANDRA en calidad de arrendataria y ORREGO BARON NELSON DAVID, en calidad de deudor solidario, suscribieron el pasado 13 de febrero de 2019 contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 108 A N° 77 D 07 APARTAMENTO 20, por un periodo de 12 meses, con un cánón mensual de \$620.000.00 pagaderos dentro de los 5 días de cada periodo mensual de forma anticipada y, en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor, razón por la que el canon actual es por la suma de \$643.560.00.

El Arrendatario y su Deudor Solidario. "...incurrieron en mora por el pago de los cánones de arrendamiento y otros factores que se deriven de los anteriores al ARRENDADOR desde el mes de MAYO DE 2020; de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago. ...adeudan los valores discriminados de la siguiente manera: 1. Seiscientos cuarenta y tres mil quinientos sesenta pesos m/cte (\$643.560), por concepto del canon de arriendo entre 1 de mayo al 31 de mayo del 2020. 2. Seiscientos cuarenta y tres mil quinientos sesenta pesos m/cte (\$643.560), por concepto del canon de arriendo entre 1 de junio al 30 de junio del 2020. 3. Cuarenta y dos mil novecientos cuatro pesos m/cte (\$42.904), por concepto del canon de arriendo entre 1 de julio al 02 de julio del 2020."

En la cláusula DECIMA TERCERA del contrato de arrendamiento se pactó que en caso de incumplimiento o simple retardo en el pago de una o más mensualidades por parte del arrendatario a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato de arriendo, deberá cancelar a la otra parte una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, la cual asciende a la suma de \$1.930.680.oo.

Los demandados efectuaron la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento el 2 de Julio de 2020.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La demanda correspondió por reparto a este estrado judicial (fl. 2) y, se libró mandamiento de pago mediante providencia del 3 de septiembre de 2020 (fl. 6), en la que se ordenó el pago de la suma de \$1.330.024.oo, por concepto de cánones de arrendamiento, causados desde el mes de mayo, junio y julio de la presente anualidad y, \$1.930.680.oo, por concepto de cláusula penal y, su notificación al extremo pasivo.

La demandada **YEIMI ALEXANDRA AGUDELO VASQUEZ** se notificó de forma personal (fl. 14) y, **NELSON DAVID ORREGO BARON** en los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020 (fl. 26.), la primera actuado en nombre propio se opuso a las pretensiones y formuló el medio exceptivo denominado: “**COBRO DE LO NO DEBIDO**” (fl. 16), con fundamento en que: “...solo adeudaría el canon de arrendamiento entre 1 de mayo al 31 de mayo del 2020 por valor de SEISCIENTOS VEINTEMIL PESOS M/CTE (\$620.00) con respecto a los cánones de arrendamiento del mes de junio y julio del año 2020 dejo claro que desocupe el bien inmueble el día 5 de junio del año 2020 pero la inmobiliaria por su conveniencia y terquedad solo acepto recibírmelo el día 5 de julio del año 2020.”.

Además, que: “...en la cláusula DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL del contrato de arrendamiento base de la presente ejecución que, en caso de incumplimiento o simple retardo en el pago de una o más mensualidades por parte del arrendatario a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato de arriendo, deberá cancelar a la otra parte una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, la cual asciende actualmente a la suma de UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$1.930.680), esta cláusula no daría lugar a ejecución ya que según los términos del decreto 579 del año 2020 en su ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento, numeral 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.” y, el restante demandado guardó silencio.

4.- Mediante proveído del 30 de septiembre de 2020 se corrió el respectivo traslado de los medios exceptivos formulados al actor, frente a los cuales solicito su improcedencia, por razón que: “...Indica la demandada la imposibilidad legal existente para solicitar la cláusula penal, respecto a ello, se debe tener claro señor Juez que el incumplimiento del contrato no es solamente por el no pago de los cánones hoy pretendidos, sino por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, hecho que como se ha indicado por la misma demandada, se dio hasta el día 2 de julio de 2020, además el decreto 579 de 2020 no establece en ningún artículo la exoneración de la cláusula penal por la terminación anticipada de los contratos, lo que quedó corroborado cuando a través de decreto 797 de 2020 se regulo la terminación anticipada de los contratos comerciales hasta agosto 30 de 2020 con el pago de la tercera parte de la penalidad.”.

Agrega que: “...se debe tener en cuenta que el inmueble en efecto fue entregado hasta el día 2 de julio como se evidencia en el acta de entrega, así como en la

*misma contestación dada por la demanda no hay prueba alguna que por lo menos diera fe de que se realizaron los pagos de los cánones de arrendamiento adeudados, conforme a la vigencia del contrato o hasta el mes de julio de 2020, fecha en la que se recibió materialmente inmueble; recordando que se debe tener en cuenta que la entrega se debía realizar como lo indica el artículo 2005 y 2006 del código civil, o en su defecto, a través de otros mecanismos al no existir una presunta disposición del hoy demandante para recibir el mismo como mal lo quiere hacer ver la defensa de la pasiva, por lo cual los demandados debían cumplir con la carga contractual que a la fecha les acaecía hasta el momento de la entrega real y material de inmueble: -Entregar en debida forma el inmueble -Realizar los pagos derivados del contrato, cánon, cuota de administración y servicios públicos.”.*

5.- Ante la falta de pruebas por practicar por auto del 28 de octubre y conforme las previsiones del inciso final del art. 390 ibidem en concordancia con el numeral 2º del artículo 278 ejusdem, se decretaron las pruebas pedidas, que se limitaron a las documentales y, en consecuencia, se indicó a las partes que la sentencia que pone fin a la instancia sería de forma escrita, frente a lo que no existió reparo alguno.

#### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.- Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia, concurren en la Litis; además, como no se observa causal de invalidez que anule la actuación, se impone una decisión de mérito.

2.- La finalidad del proceso ejecutivo no es otra que satisfacer el crédito del acreedor mediante medios coercitivos con la intervención de un juez; empero, para que sea admisible es necesario que con la demanda se acompañe un documento que reúna los requisitos exigidos por el artículo 422 del C. G. del P., esto es, que acredite con certidumbre el derecho a cuya solución se aspira y la obligación a cargo del deudor, la que debe ser expresa, clara y exigible, de modo que aparezca delimitada con la determinación de sus elementos y sin sujeción a modalidad alguna y sin que sea menester acudir a documentos, datos, hechos o circunstancias ajenas al mismo.

Ahora bien, los títulos ejecutivos en nuestra legislación nacional se pueden clasificar con base en la naturaleza y procedencia del acto jurídico en cuatro grupos, a saber: a) judiciales, b) **contractuales**, c) de origen administrativo y d) los que emanan de actos unilaterales del deudor; aunque todos deben cumplir las exigencias de estirpe general consagradas en el artículo 422 del C. G. del P., cada uno de ellos tiene requisitos complementarios y especiales que también deben concurrir en el documento para que tengan esa connotación.

3.- Sentada la anterior premisa, se advierte que no existió inconformidad alguna sobre la celebración del contrato de arrendamiento base del cobro judicial, su vigencia, la obligación a cargo de las aquí demandadas con el pago de los cánones y servicios públicos, como tampoco la terminación anticipada del contrato y la entrega del inmueble el 2 de julio de 2020, la oposición giró en torno a: el cobro de la cláusula penal, así como el cobro de los cánones causados posterior al 6 de junio, fecha en la que el inmueble estaba desocupado y listo la entrega, por lo que procede el Despacho a abordar el estudio del único medio exceptivo formulado denominado: “**COBRO DE LO NO DEBIDO**” (fl. 16).

No sobra recordar que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso; y que le incumbe a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas

persiguen, regla de conducta que le indica a los contendientes la carga de probar ya sus pretensiones, otrora, sus excepciones según corresponda. El principio de la **necesidad de la prueba** le indica al juzgador el deber de tomar toda decisión judicial con apoyo en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 C. G. P.), esto es, que los medios probatorios para poder ser valorados deben aportarse en los términos señalados de manera taxativa por el legislador, contrario sensu, su apreciación cercenaría el derecho de defensa y de contradicción de la contraparte. Mientras que el principio de la **carga de la prueba** (artículo 167 C.G.P.) le impone a las partes la obligación de probar los supuestos de hecho en que edifica la demanda, las excepciones, el incidente o el trámite especial, según el caso, o sea, que consiste en lo que a cada parte le asiste interés en probar, de modo que si el interesado en suministrarla no lo hace, o la allega imperfecta, se descuida o equivoca su papel de probador, necesariamente, ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones.

### **De la terminación y cobro del canon**

**3.1.-** Trazados los anteriores fundamentos facticos, es pertinente, advertir que se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 13 de febrero de 2019 sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 108 A N° 77 D 07 APARTAMENTO 20, por un periodo de 12 meses, con un cánon mensual de \$620.000.00 pagaderos dentro de los 5 días de cada periodo mensual de forma anticipada, pues así quedo estipulado contractualmente, regulado por la Ley 820 de 2003, el cual resultó prorrogado por un periodo igual según la cláusula segunda, del acápite Cláusulas Especiales.

En materia de interpretación de los contratos ha pregonado la jurisprudencia que en esta labor crítica debe el fallador tener en cuenta primeramente la regla contenida en el artículo 1618 del Código Civil, según la cual, conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella que a lo literal de las palabras, de suerte que sólo puede acudir a las demás pautas de hermenéutica cuando no surja con toda nitidez la necesaria coincidencia entre el escrito y el pensamiento de las partes.

Ello también significa que, como igualmente lo prevé el artículo 1602 del Código Civil, en el derecho positivo colombiano se otorgue prevalencia al postulado de la autonomía de la voluntad en esta materia, pues las normas que regulan los contratos y convenciones en general deben mirarse como supletorias del querer de las partes, desde luego, siempre y cuando el convenio respete el orden público y las buenas costumbres, y además se ajuste estrictamente a las formas propias que respecto de algunos acuerdos expresamente exija la ley.

Ahora bien, atendiendo la facultad que le otorgó la cláusula octava del contrato de arrendamiento a las partes para dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada, el arrendatario mediante correo electrónico calendado 15 de mayo de 2020 informó a su arrendador que debido a la emergencia sanitaria y la terminación de su contrato laboral, no podía seguir solucionando los cánones de arrendamiento, razón por la cual, entregaría el apartamento, empero, en correo del 28 de mayo siguiente expuso que no sabía la fecha cierta de entrega, debido a que no le habían confirmado el nuevo lugar a donde se dirigiría, frente a lo que el extremo actor en la misma data aceptó la terminación sin penalidad alguna, empero, dejó en claro que debían fijar las condiciones de la entrega.

En nuevo correo del 29 de mayo los demandados exponen que les es difícil solucionar el canon del mes de mayo y proponen una fórmula de pago, en el siguiente correo del 1 de julio solicitan aclarar valor adeudado y, en otro del día siguiente, informan que realizaran la entrega el 6 de junio debido a disponibilidad de tiempo, reiterando una fórmula de arreglo para el pago de los cánones

adeudados y, en correo del 4 de junio se reitera la falta de capacidad de pago de lo adeudado, reiterado los días 6 y 8 de junio.

Mediante correo del 15 de junio solicita el recibo del inmueble, sin embargo, aclara no tener dinero para solucionar lo adeudado y, el 17 de junio en nuevo correo informa que designó a una persona para que en su nombre entregara el inmueble, entrega que no fue efectiva debido a que el inmueble presentaba problemas de pintura, ello fue reconocido en correo del 19 de junio y, en correo del 25 de junio la inmobiliaria expresa que es su intención recibir el inmueble, bajo la advertencia que se siguen causando cánones de arrendamiento, a lo cual se remite correo del 30 de junio expresando que el inmueble está listo para la entrega desde el 6 de junio y que solucionara el canon de mayo y 6 días de junio y parcialmente los servicios públicos y, finalmente fue suscrita acta de entrega el día 2 de julio de 2020, donde no se dejó constancia alguna frente al pago de los cánones adeudados.

**3.1.1.-** Ahora bien, de lo informado por la prueba documental antes plasmado, que no fue desconocida ni tachada de falta, resulta claro que sólo se logró verificar la entrega hasta el día 2 de julio de 2020 y, por ende, los cánones se causaron hasta esa fecha, ello atendiendo a que de los correos cruzados por las partes se logra establecer que el día 6 de junio no se efectuó la entrega efectiva, y es que nótese que existía controversia sobre lo adeudado y, tampoco se verificó el 15 de junio debido a que, si bien el actor asistió al inmueble lo cierto es que determinó que el predio no cumplía con las especificaciones de pintura necesarias para la entrega, lo cual fue verificado los demandados, de allí que la entrega efectiva solo acaeció hasta el día 2 de julio de 2020, como lo acepta la parte demandada en los escritos allegados y, en el hecho décimo primero que constituye confesión en los términos del artículo 191 del C. G. del P., donde puntualizó: *“...Es cierto que entregue el inmueble objeto del contrato de arrendamiento en fecha 02 de Julio de 2020.”*, de allí que no quepa duda que el contrato de arrendamiento tantas veces citado terminó anticipadamente por iniciativa de la arrendataria y, cuya entrega efectiva solo se verificó hasta el 2 de julio de 2020, debiendo por consiguiente cancelar los cánones causados hasta esa data y, es que no basta desocupar el inmueble para que los cánones o sean causados, pues se debe contar con la entrega efectiva, pues de lo contrario bastaría con tener el inmueble desocupado para desconocer la obligaciones contractuales.

### **De la Cláusula Penal y el Reajuste**

**3.2.-** Sobre el cobro de la cláusula penal en contratos de arrendamiento de vivienda debe decirse que con la expedición del Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 que declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término de treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por causa del nuevo coronavirus COVID-19, entre otros, expidió el Decreto Legislativo No. 579 del 15 de abril 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”*, el cual en su artículo 2 reguló lo concerniente al reajuste del canon en los siguientes términos:

*“Reajuste al canon de arrendamiento. Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se **tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020**, bien porque se **hubiere acordado por las partes**, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.”*

Y, respecto de las estipulaciones especiales sobre el pago de los cánones de arrendamiento, expuso:

*“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. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.”.*

**3.2.1-** En la temática, nótese que el contrato de arrendamiento base de la acción no resultó cobijado por las disposiciones del Decreto 579 de 2020, frente al reajuste, por razón que aquél fue celebrado el **13 de febrero de 2019**, luego su renovación y, por ende, el reajuste del cánón en los términos contractuales tenía lugar a la fecha de su vencimiento doce (12) meses que fue lo contratado, **14 de febrero de 2020**, es decir que para la data en que se expidió el Decreto en comento -15 de abril de 2020- la renovación y reajuste del canon ya habían tenido lugar y, por ende, no tiene cabida el argumento bajo estudio.

Finalmente, pasando al cobro de intereses o penalidad sobre los cánones adeudados, dicho Decreto establece que durante su vigencia -**15 de abril de 2020**- y el mes de junio de 2020, no se podían generar réditos y, adicional no era viable el cobro de penalidad alguna, para el caso la cláusula penal reclamada, empero, nótese que como ya quedó definido líneas arriba, la entrega efectiva tuvo lugar solo hasta el **2 de julio de 2020**, lo que implica que al generarse cánones, por dos (2) meses y (2) dos días y, encontrarse en mora resulta válido obtener el pago de la cláusula penal, pues lo cierto es que dicha limitante del no pago de penalidad alguna, solo lo fue hasta el 30 de junio de 2020, data anterior a la fecha de entrega y, por ende, hasta cuando se generaron cánones y, es que la parte opositora al suscribir el contrato tanta veces citado, aceptó conforme a la cláusula décimo tercera, que el incumplimiento en el pago de una o más mensualidades lo constituirá en deudor por el triple de precio mensual a título de pena –Cláusula Penal-, de allí que no tiene acogida es argumento, debiendo negarse la excepción de: **“COBRO DE LO NO DEBIDO”**.

**4.-** Así las cosas, no existiendo ningún hecho que impida seguir adelante la ejecución, la misma deberá continuar conforme a la orden de pago librada en esta instancia calendada 3 de septiembre de 2020, con la correspondiente condena en costas al extremo demandado, ante la improsperidad de la oposición.

## **V. DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de

la ley.

### RESUELVE:

**PRIMERO. DECLARAR** no probada la excepción denominada: “**COBRO DE LO NO DEBIDO**”, por lo dicho en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO.** En consecuencia, **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra de las personas naturales **YEIMI ALEXANDRA AGUDELO VASQUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.975.382 y **NELSON DAVID ORREGO BARON** identificado con cédula de ciudadanía No.80.164.072 y a favor de la sociedad **INMOBILIARIA TU CASA. COM S.A.S.** identificada con NIT 900.562.407-1, en la forma indicada en el mandamiento de pago calendado 3 de septiembre de 2020.

**TERCERO. PRACTICAR** la liquidación del crédito, en los términos del artículo 446 del C. G. del P. teniendo en cuenta la fluctuación de las tasas de intereses para cada mensualidad según lo dispuesto por la Superintendencia Financiera.

**CUARTO. DECRETAR** el avalúo y posterior remate de los bienes que resulten afectados con embargos y secuestros, así como la entrega de los dineros que sean retenidos, para cancelar el crédito y costas liquidados y aprobados.

**QUINTO. CONDENAR** en costas a la parte demandada. De conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 4º del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho la suma de \$300.000,00. Líquidense.

**SEXTO. ORDÉNESE** la expedición de copias auténticas de la presente providencia, a costa de la parte interesada.

**SEPTIMO.** Por Secretaría, en su oportunidad **REMÍTANSE** las presentes diligencias a la Oficina de Ejecución de los Juzgados Civiles Municipales de la ciudad, de conformidad con los parámetros establecidos en los acuerdos Nos. **PSAA13-9984** de 2013, **PCSJA17-10678** de 2017 y **PCSAJ18-11032** de 27 de junio de 2018 que implementó la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá, dejando las constancias de rigor a que haya lugar.

**Notifíquese y Cúmplase,**

Firmado Por:

**Cristhian Camilo Montoya Cardenas**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Código de verificación: **0c11278349fa499cdc50ebf8fa3909e239bbcc6519600d44605056bdcfbf107c**

Documento generado en 07/02/2022 02:48:01 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**