

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público
**JUZGADO CINCUENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE (Antes JUZGADO SETENTA
Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ)**

Bogotá D.C.,

13 JUL. 2020

Proceso	Verbal Sumario
Demandante	MERCY YATE YATE
Demandado	CRISTIAN ANDRÉS DIAZ FERNANDEZ
Radicado	No. 11001 40 03 073 2019 01968 00
Providencia	Sentencia anticipada
Decisión	Declara terminado el contrato de arrendamiento.

Conforme a la regulación impuesta por el artículo 278° del Código General del Proceso, corresponde al despacho proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** en atención a que, advierte el despacho que no hay necesidad de practicar prueba alguna para decidir de fondo el asunto, lo que se hace en la siguiente forma:

ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA

La señor Mercy Yate Yate, por intermedio de apoderado judicial, presentó libelo demandatorio, a fin de que se le restituyera la tenencia del inmueble en virtud del cual se celebró contrato de arrendamiento y es materia del asunto, así como, se librara mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento causados en virtud del convenio celebrado entre las partes además de las costas y gastos del proceso.

En apoyo de sus peticiones presentó la siguiente **relación fáctica**:

Los extremos procesales suscribieron el contrato de arrendamiento objeto de la referencia (fl. 2 - 3) el 25 de julio de 2019, obligándose, el arrendatario a pagar al arrendador la suma de \$400.000. (cuatro cientos mil pesos mensuales m/cte), por concepto de canon de arrendamiento, posteriormente, la ejecutada pagó los cánones de arrendamiento hasta el correspondiente al mes de septiembre de 2019, así las cosas, a partir de esta fecha se hace exigible el cobro la obligación, relativa a los cánones dejados de percibir por parte del arrendador y con ello pedir la terminación del contrato y en consecuencia, la restitución de inmueble objeto materia del asunto.

2. LO ACTUADO

Por auto fechado 11 de diciembre de 2019 (fl. 20) el Juzgado 73 Civil Municipal, admitió por el procedimiento verbal sumario, la presente demanda de restitución de inmueble arrendado, advirtiendo que, hasta tanto el demandado acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, a la luz de lo establecido por el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.; posteriormente, el demandado fue notificado de tal providencia, según acta datada el 31 de enero 2020 (fl. 25).

El extremo demandado se notificó personalmente en la oportunidad prevista para ello, quien dentro del término legal ejerció el derecho de contradicción, por medio del escrito contentivo de contestación de la demanda, solicitando en síntesis que se tengan en cuenta todos los pagos realizados y de los cuales allega comprobantes, visible a folios 31 a 35 de la encuadernación, proponiendo las excepciones de mérito de pago y de cobro de lo no debido, las cuales se pasaran a estudiar en la parte considerativa y resolutive de esta providencia.

Por su parte, la actora no se pronunció en forma alguna sobre el medio exceptivo propuesto por la ejecutada.

Razón suficiente, para que este despacho se pronuncie a través de sentencia anticipada, dadas las circunstancias, y por lo que se advierte que no hay pruebas que practicar tal y como se expresó en auto del 26 de febrero del 2020 (fl. 55).

Cumplido lo anterior, se procede a resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

La naturaleza jurídica del proceso verbal está determinada por contener un derecho axiomático pero eludido, por lo que su finalidad es precisamente la de buscar la realización de lo que ha sido definido como declaración, es decir, de aquella situación que se presenta desde el punto de vista de lo jurídico como cuestionable, pero salta a la luz con las probanzas que allega el peticionario.

Lo anterior no es óbice para que el extremo pasivo inmerso en un proceso verbal, en su oportunidad proponga en defensa suya los exceptivos que considere pertinentes, y que éstos tengan el carácter de previos, tal como sucede en el caso con la excepción de pago y de cobro de lo no debido, así de proponerse alguno de dicho talante, de conformidad por lo reglado por el Código General del Proceso.

En ese estado de cosas se observa que la naturaleza del proceso verbal sumario cumple con todos los presupuestos para tener su curso normal, de modo tal, que concurren todos los presupuestos necesarios para poder proferir el fallo, además de no ser necesario recopilar más material probatorio que el obrante en la foliatura para determinar si efectivamente acaecieron los hechos fundantes en la *causa petendi*, motivo de la demanda, sin embargo previo a dicho examen, se hará el de legalidad a fin de dictar sentencia de fondo:

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Examinada la actuación surtida no se vislumbra impedimento para proferir sentencia de fondo anticipada, toda vez que el libelo demandatorio reúne los requisitos legales, como se expuso el trámite procesal fue cumplido con sujeción al procedimiento legalmente establecido para el proceso ejecutivo, ante juez competente, y están acreditadas la capacidad para ser parte y para comparecer al juicio, tanto por activa como por pasiva.

2.- DEL PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

Como se había anunciado los procesos verbales, son los que pretenden efectivizar coercitivamente derechos que son inciertos e indiscutibles, lo cual se realiza mediante la intervención de un juez en su relación con lo pretendido y lo probado por los extremos de la litis. Dicho proceso se inicia sobre la base de un hecho del que se pretende su declaración, de ahí la importancia de la diligencia del actor en procura de su causa petendi.

El caso bajo examen, tiene su génesis en un convenio [contrato de arrendamiento] es un acto eminente civil, en virtud a que su objeto fue *"toma[r] en arriendo a Cristian Andrés Díaz Fernández, (...), un inmueble destinado para el comercio local comercial-." (fls. 2 a 3)*, ello quiere decir que las eventuales contingencias derivadas del mismo deban ser resueltas – exclusivamente- con fundamento en la legislación civil, pues ésta misma codificación es la llamada a regular todos los eventos que se desprendan de este convenio, entre estos, las cargas y deberes de los contratantes que se vinculan bajo los postulados que regulan esta institución – contrato de arrendamiento-, formas de satisfacer sus prestaciones mutuas, así como sus formas de terminación y lo atiniente a la prescripción que de ella se derive.

DE LA EXCEPCION DE PAGO.

Es de conocimiento en la comunidad jurídica, sobre esta excepción que se trata de la forma más auténtica de ponerle fin al vínculo jurídico, que ata al acreedor con el deudor, respectivamente, pues, se trata del acto por el cual, el deudor satisface el pago de la prestación debida, bien sea total o parcialmente, será total, aquel pago mediante el cual se satisfaga a plenitud la prestación de la cual el ejecutante es acreedor, y será parcial la prestación de la cual queda un saldo insoluto o algún acto por ejecutar, por parte del deudor, de cualquier forma, en la medida que se presente el pago –total o parcialmente-, en la misma proporción, fenecerá la obligación que ata a los extremos de la relación sustancial, cualquiera sea su naturaleza.

DE LA EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO.

Es de saber que, en la jurisprudencia y la doctrina nacional la definición conceptual sobre esta excepción, se puntualizarse como: excepción del cobro de lo no debido, por cuanto se pretende hacer exigibles sumas por alguna causal que acredita la inexistencia del vínculo jurídico que le da lugar a la acción o su eventual prescripción. Es así, como en la eventual relación que se establece entre la persona que recibe lo que no tenía derecho a recibir y aquella que paga por error. La legislación Civil conceptúa esta figura como modalidad de "cuasi contrato" u obligación que se contrae sin convenio, y lo regula en el art. 1.895.

Los requisitos que son necesarios para que pueda prosperar la acción de repetición de lo indebido y que son:

- (i) Que se haya producido un pago efectivo hecho con la intención de extinguir la deuda ("animus solvendi").
- (ii) La inexistencia de un vínculo obligatorio entre el que recibe y el que paga, por lo que no existe causa para el pago.
- (iii) Error por parte del que pagó.

Ahora bien, esta excepción es parte del grupo de aquellas que se denominan -excepciones perentorias-, sobre el particular ha dicho la doctrina: "Las primeras equivalen a las excepciones de fondo o de derecho sustancial y comprenden tanto las llamadas por la doctrina como perentorias como dilatorias o temporales (...). Entre las primeras se puede distinguir las impeditivas y las extintivas de la pretensión. La Corte, expresa: "las perentorias de fondo pueden desconocer la existencia de la obligación o puede extinguirla si alguna vez existió. Las primeras suponen la existencia de la obligación que impide que este tenga cumplido efecto. (...) las segundas suponen hechos posteriores que hacen inútil o por lo menos enervan la existencia de la obligación".¹

Es decir, al configurarse el cobro de lo no debido como excepción de fondo, lo que se pretende es poner en entre dicho la obligación que se está exigiendo ante la jurisdicción, o por lo menos acreditar su prescripción, o pérdida de oportunidad para

¹ Hernando Morales Molina, Curso de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Parte General- Teoría General del Proceso, 7ª edición, Bogotá D.C., Editorial ABC, 1978, pág. 151

hacerla exigible, situación que no se acredita en el caso sub examen, como más adelante se pasará a explicar.

CASO CONCRETO. La suscrita tiene el deber de estudiar las particularidades del caso en concreto, y justificar con argumentación debidamente sustentada, el acogimiento o no de las pretensiones en las que basa la demanda, con fundamento en las causas naturales del proceso y por supuesto la valoración de las pruebas obrantes en el plenario.

Para ello, se hará un estudio del proceso en su conjunto, dicho lo anterior, precítese que, tanto la **existencia del contrato de arrendamiento** en virtud de la cual el demandante acudió a la jurisdicción para reclamar su terminación, como su **validez**, son puntos pacíficos, es decir, no son objeto de debate o controversia, susceptibles de ser resueltos mediante esta sentencia.

De cualquier forma, en primer lugar, concierne al despacho, resolver el trámite de las excepciones promovidas por el demandado y, al momento de decidir de fondo el asunto, tener en cuenta la documental obrante en el expediente, toda vez, que se considera suficiente para poder decidir de fondo el asunto.

En ese sentido, teniendo en consideración lo exceptuado por el extremo pasivo, y una vez analizados los documentos aportados tanto por la parte actora como por la parte pasiva de la relación, este despacho encuentra acreditadas las excepciones propuestas el demandado, con relación al pago y al cobro de lo no debido, tal y como pasará a explicarse.

Al respecto, se debe precisar que, de conformidad con los comprobantes de egreso², presentados por el demandado³, y anexos a su contestación, que dan cuenta de lo abonado a la obligación.

Empero, se colige que los abonos hechos por el extremo pasivo de la Litis, no tienen la virtualidad de extinguir la pretensión

² Folios 31 y 32 del Cuaderno principal.

³ Cristian Andrés Díaz Fernández.

principal del libelo introductor, pues lo solicitado por el demandante claramente fue que: "se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Mercy Yate Fernández, quien actúa como arrendadora, y, Cristian Andrés Díaz inmueble (local comercial) ubicado en la diagonal 91ª sur N° 14 H - 19, barrio Valle de Cafam de esta ciudad, el día (23) de julio de 2019, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios, y como consecuencia, se ORDENE la restitución del inmueble en favor de la demandante". Así las cosas, es de recordar a la luz de lo prescrito por el artículo 1602⁴ de la legislación civil, todo contrato válidamente celebrado es ley para las partes.

De allí que, los contratantes están supeditados forzosamente al cumplimiento del contrato y a observar las deberes puestos a su cargo, en virtud de la ejecución del mismo.

Entonces, de la lectura del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, surge palmario que: de acuerdo con los literales **C)** el no pago del canon dentro del término previsto en el contrato y **F)** la no cancelación oportuna de los servicios públicos, situación que por contera, y tras revisar el expediente conlleva el acogimiento de lo pretendido en la demanda, pues, la no satisfacción del pago de los cánones de arrendamiento a tiempo, o la cesación en el pago de los servicios públicos, son causales de terminación del contrato de arrendamiento. De allí que, tanto la cesación del pago de servicios públicos⁵, como el incumplimiento a la satisfacción de los cánones correspondientes a los meses de octubre y noviembre de 2019, efectuada solo hasta el 20 de diciembre de 2019 y 20 de enero de 2020⁶ respectivamente, configuran el incumplimiento por parte del demandado, con lo pactado en el contrato previamente suscrito entre las partes intervinientes en la Litis.

CONCLUSIÓN. En colofón, se concluye que. Concurren todos los presupuestos necesarios para llevar a término el proceso de la referencia, al punto que hay lugar a dictar sentencia

⁴ Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

⁵ Folios 41,42 y 43.

⁶ Folio 32

anticipada, acogiendo en su totalidad lo pretendido por el extremo actor, terminando por sentencia judicial el contrato de arrendamiento materia del asunto, y como consecuencia de la anterior declaración, se ordena la restitución del inmueble objeto del contrato a favor de la acá demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Cinco de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (Antes Juzgado 73 Civil Municipal), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

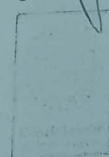
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre Mercy Yate Yate como arrendadora y Cristian Andrés Díaz Fernández en condición de arrendatario, sobre el inmueble- local comercial ubicado en la Diagonal 91 A Sur No 14 H-19 sur –Barrio Valle de Cafam-Bogotá.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble ubicado en la Diagonal 91 A Sur No 14 H-19 sur –Barrio Valle de Cafam-Bogotá, a favor de Mercy Yate Yate, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión. De no cumplirse lo anterior, se procederá a fijar fecha para la entrega del inmueble.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría proceda a efectuar la liquidación respectiva, y teniendo como agencias en derecho la suma de \$350.000.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MARTHA INES MUÑOZ RODRIGUEZ
JUEZ



El auto anterior se notifica por:
No 42
de Hoy 14 JUL 2020

8