

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL - RESTITUCIÓN
REFERENCIA: 2019-0522
DEMANDANTE: JORGE ENRIQUE CUADROS MOJICA
DEMANDADO: CARLINA ANDREA MEDINA TRUJILLO
Y DEISY JACKELINE CHACON AILON
SENTENCIA NÚMERO: 56- 2020

CHÍA, CUATRO (4) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020)

Se encuentra el proceso al Despacho con el objeto de pronunciarse respecto de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3º numeral 2º, del artículo 278, y 384 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES

1.1.- De la Demanda: JORGE ENRIQUE CUADROS MOJICA actuando por intermedio de apoderado solicitó la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado con las señoras DEISY JACKELINE CHACON AILLON y CARLINA ANDREA MEDINA TRUJILLO, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 1B No. 18 – 13 Piso 1 de Chía – Cundinamarca, por el incumplimiento al pago de los cánones de arrendamiento.

1.2. De la notificación del auto admisorio y de la contestación de la demanda: La señoras DEISY JACKELINE CHACON AILLON y CARLINA ANDREA MEDINA TRUJILLO, se notificaron personalmente el 15 de Octubre de 2019¹, quienes dentro del término legal contestaron la demanda y propusieron las excepciones de:

- PAGO.
- IMPROCEDENCIA DE LA CLÁUSULA PENAL.

¹ Folio 26



- FALTA DE DESAHUCIO
- MALA FE
- PRACTICAS JURÍDICAS NO RECOMENDADAS
- INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR EN LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

1.3.- Actuación Procesal: De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora por auto del 20 de Noviembre de 2019², y mediante auto de fecha 18 de Diciembre de 2019³, se adicionó el proveído mediante el cual se corría traslado a la parte demandante.

1.4. Pruebas aportadas:

Con la demanda fue aportada:

- Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana. (Fol. 4 a 12).

En la contestación de las demandadas fue aportado:

- Comprobante de transacción del mes de Marzo de 2018. (Fol. 46).
- Comprobante de transacción del mes de Abril de 2018. (Fol. 46).
- Comprobante de transacción del mes de Mayo de 2018. (Fol. 46).
- Comprobante de transacción del mes de Junio de 2018. (Fol. 47).
- Comprobante de transacción del mes de Julio de 2018. (Fol. 47).
- Comprobante de transacción del mes de Agosto de 2018. (Fol. 47).
- Comprobante de transacción del mes de Septiembre de 2018. (Fol. 48).
- Comprobante de transacción del mes de Octubre de 2018. (Fol. 48).
- Comprobante de transacción del mes de Noviembre de 2018. (Fol. 48).
- Comprobante de transacción del mes de Febrero de 2019. (Fol. 49).
- Comprobante de transacción del mes de Marzo de 2019. (Fol. 49).
- Comprobante de transacción del mes de Abril de 2019. (Fol. 49).
- Comprobante de transacción del mes de Mayo de 2019. (Fol. 50).
- Comprobante de transacción del mes de Junio de 2019. (Fol. 50).
- Comprobante de transacción del mes de Julio de 2019. (Fol. 50).
- Comprobante de transacción del mes de Agosto de 2019. (Fol. 51).
- Comprobante de transacción del mes de Septiembre de 2019. (Fol. 51).
- Comprobante de transacción del mes de Octubre de 2019. (Fol. 51).

² Folio 119

³ Folio 134



II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo reglado por el proceso ejecutivo de única instancia, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para declarar o decretar Nulidad Procesal, por lo tanto este despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

2.1.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción del demandante lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso. Igualmente existe la relación conforme a lo pactado en el Contrato de Arrendamiento, suscrito por las aquí demandadas. (Fol. 4 a 12).

En cuanto a la relación por pasiva, la misma ya se encuentra previamente analizada y determinada por este estrado judicial, reiterando los argumentos expuestos en el auto que admitió el presente trámite.

2.3.- DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El artículo 1973 del Código Civil preceptúa: **“El arrendamiento es un contrato en que las 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 éste goce, obra o servicio, un precio determinado.”**

El artículo 384 del C.G del P. consagra Las reglas referentes al proceso de restitución de inmueble arrendado *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”*

De acuerdo al numeral 4º del mismo artículo *“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se cusen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”.*

En primer término es necesario establecer la existencia del contrato para que puedan darse las consecuencias que se reclaman mediante el proceso de restitución como son la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble.

2.4.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS.

2.4.1.- EXCEPCIÓN DE PAGO, IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE CLAUSULA PENAL, FALTA DE DESAHUCIO, MALA FE y PRACTICAS JURÍDICAS NO RECOMENDADAS.

ARGUMENTOS DE LAS EXCEPCIONANTES: En su concepto han pagado todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que corresponden al cumplimiento del respectivo contrato de arrendamiento objeto de la presente demanda.

Señalan que el único percance es la mora en el pago del arrendamiento del mes de Marzo de 2019, que fue cancelado en el mes de abril, y que el resto se han cancelado dentro del mismo mes.

Que si ha existido alguna mora, pero que se ha cancelado dentro del valor del canon de arrendamiento, ya que para el año 2018 el valor de canon era de \$ 750.000,00 M/cte, y no hubo mora; para el año 2019 con el IPC quedó en \$ 775.000,00 M/cte, con uno que otro interés, y que para el año 2019 han consignado 800.000,00 m/cte, es decir con 25.000,00 mensuales de intereses para evitar inconvenientes.

Afirma que el único percance que han tenido, fue:

- El pago de marzo lo realizaron el 12 de Abril de 2019, cancelando los 10 días de atraso.
- El pago de Abril lo realizaron el 30 de Abril de 2019, cumplido el mes, con los respectivos intereses.

Manifiesta que solo han incurrido en unos pocos días en mora, por lo que sería improcedente que el arrendador cobrara cánones de más.

Que en ningún momento las demandadas, han sido preavisadas para la terminación del contrato, con la consecuente entrega.

Argumenta que la parte actora actuó de mala fe desde el momento en que las arrendatarias incurrieron en mora, desde el mes de Marzo de 2019, porque a pesar de ello cancelaron cada canon de arrendamiento con intereses.

EL DESPACHO CONSIDERA: Revisadas las pruebas recaudadas, se encuentra acreditado con la documental que el término del contrato de arrendamiento fue de 12 meses a partir de Febrero de 2018 y que se pactó un canon de \$ 750.000,00 M/cte, pagaderos dentro de los **Cinco (5) primeros días** de cada mes.

Como quiera, que lo debatido en el presente proceso, es el incumplimiento a las clausulas pactadas en el Contrato de Arrendamiento, suscrito por las partes sobre el inmueble ubicado en la Carrera 1 B- No. 18 – 13 Piso 1 del Municipio de Chía – Cundinamarca, se observa sin mayor dificultad que siempre existió incumplimiento por parte de las arrendatarias, pues de forma voluntaria pactaron que el pago del canon era dentro de los Cinco (5) primeros días, y en los recibos allegados (Folio. 46 a 52 y 76 a 81), se vislumbra que se realizaron de forma extemporánea, como puede observarse,

143

Mes causado	Valor	Fecha de pago	Folio
jul-19	\$800.000	17/08/2019	50
ago-19	\$800.000	16/09/2019	51
sep-19	\$800.000	12/10/2019	51
oct-19	\$800.000	28/10/2019	51

Es más, si observamos desde Julio de 2019, fecha en la que el demandante sustenta que entraron en mora, hacia atrás, también han sido cancelados de forma extemporánea.

Mes causado	Valor	Fecha de pago	Folio
mar-18	\$750.000	06/03/2019	46
abr-18	\$731.000	05/04/2018	46
may-18	\$750.000	07/05/2018	46
jun-18	\$750.000	08/06/2018	47
jul-18	\$750.000	14/07/2018	47
ago-18	\$750.000	16/08/2018	47
sep-18	\$750.000	11/09/2018	48
oct-18	\$750.000	19/10/2018	48
nov-18	\$750.000	17/11/2018	48

Adicional a ello, este no es el escenario procesal para debatir el pago de los cánones con sus respectivos intereses, ya que como bien lo señala el apoderado demandante, actualmente cursa un proceso ejecutivo, sobre el asunto, en el Juzgado Primero Civil Municipal de Chía – Cundinamarca.

Sobre la excepción relacionada con el no cobro de la cláusula penal basta con señalar que dentro de las pretensiones del demandante, no se solicitó la condena o pago de la misma, ya que la finalidad del proceso de Restitución de inmueble no es el cobro de cánones o de cláusulas estipuladas en el Contrato de Arrendamiento.

Las expresiones “buena y mala fe” son conocidas universalmente, pero en circunstancias concretas y al momento de establecer una pauta de comportamiento específico o de valorar la conducta desplegada por los sujetos de la relación obligatoria, resulta de una importante connotación.

Generalmente se acude a la noción “buenas costumbres” pero al ser este concepto igual de vacío, nos remitimos a los principios generales y a las reglas fundamentales de la convivencia, de la moral corriente, como a las costumbres del medio, concretamente a la exigencia de comportamiento diligente, advertido, pundonoroso. Si alguien va a afirmar que dicho comportamiento no es así, le corresponde probarlo, tal como nuestra jurisprudencia lo dice en



casaciones del 29 de febrero de 1936 XLIII y 13 de junio de 1990, sin publicar, 2 de agosto de 2001 exp 6146, sin publicar”⁴

“El principio de buena fe “presupone que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces. Identificase entonces, en sentido muy lato la bona fides con la confianza, la legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y especialmente, en las esferas prenegocial y negocial con el vocablo “fe”. La buena fe se torna bifronte, en atención a que se desdobla, preponderantemente para efectos metodológicos, en la apellidada buena fe subjetiva (creencia o confianza), al igual que en la objetiva (probidad, corrección o lealtad) (...) Y al mismo tiempo es bipolar, en razón de que ambas partes deben observarla, sin que sea predicable, a modo de unicum, respecto de una sola de ellas (...) Para evaluar si un sujeto determinado actuó o no de buena fe, resulta imperativo examinar la conducta por él desplegada, pero de manera integral, o sea en conjunto, dado que es posible que su comportamiento primigenio, en estrictez, se ciña a los cánones del principio rector en cita y ulteriormente varíe en forma apreciable y hasta sorpresiva, generándose así su inequívoco cumplimiento”-⁵

Establecida la posición doctrinaria y jurisprudencial, para el caso concreto la parte demandada presenta esta excepción sin preocuparse por esa carga probatoria que le corresponde, además se encuentra fuera de contexto porque con ella no busca atacar al título ejecutivo ni las obligaciones que subyacen de él. No se observa debidamente probada la mala fe de la parte demandante por lo que se declarará no probada esta excepción.

Finalmente y de conformidad a lo estrictamente señalado en el artículo 384 del Código General del Proceso, el arrendador está facultado a iniciar las acciones correspondientes con el fin de obtener la terminación del contrato y la entrega del inmueble dado en arriendo, cuando se presente mora en el pago del canon de arrendamiento, en concordancia con la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo expuesto, al no desvirtuarse los hechos de la demanda soporte de las pretensiones, las excepciones planteadas están llamadas al fracaso; acreditado en debida forma la existencia del contrato de arrendamiento aportado y el incumplimiento del mismo debe accederse a las pretensiones solicitadas.

En razón a que la parte demandada propuso la excepción de pago en la contestación de la demanda (Fol. 30 a 31 y 60 a 62), se debe condenar a pagar al demandante una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad debida.

⁴ FERNANDO HINESTROSA. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo I 3ª edición. Universidad Externado de Colombia 2007 pág. 565

⁵Casación civil del 2 de agosto de 2001, expediente 6146, citada en FERNANDO HINESTROSA. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo I 3ª edición. Universidad Externado de Colombia 2007 pág. 565



144

III.- DECISIÓN

Por las razones expuestas anteriormente, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

PRIMERO- DECLARAR no probadas las excepciones planteadas por la parte demandada por los argumentos expuestos en ésta providencia.

SEGUNDO - DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento entre JORGE ENRIQUE CUADROS MOJICA como arrendador y CARLINA ANDREA MEDINA TRUJILLO y DEISY JACKELINE CHACON AILON en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1 B No., 18 – 13 Piso 1 de Chía – Cundinamarca.

SEGUNDO – Como consecuencia de lo anterior, DECRETASE el lanzamiento de la demandada CARLINA ANDREA MEDINA TRUJILLO y DEISY JACKELINE CHACON AILON del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora.

Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Alcalde Municipal de Chía. Líbrese el correspondiente despacho comisorio con los insertos del caso al apoderado de la parte demandante, bajo los términos de la ley 2030 de 2020.

TERCERO - CONDENAR a la parte demandada quien propuso la excepción de **Pago** a pagar al demandante una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad debida conforme al inciso 6º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

Contra la presente decisión no procede recurso de apelación, como quiera que se tramita en única instancia en virtud de que la causal de restitución invocada, es la mora en el pago del canon de arrendamiento, de conformidad con el inciso final del numeral 9º del artículo 384 del Código General del proceso.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado, para tal efecto se señala \$ 1.656.232, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA - CUNDINAMARCA

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, Cundinamarca**

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No.055, hoy 15/11/2023 08:00 a.m.

LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria