

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., veintiséis de agosto de dos mil veintiuno

Radicación No. 2019-00150

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite verbal sumario adelantado por Fernando Pinzón Ruiz, en contra de Víctor Manuel Perilla Romero.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 1° de febrero de 2019¹, pidió el accionante se declarar: **(i)** terminado el contrato de arrendamiento por él suscrito (como arrendador) con el demandado (arrendatario) el 23 de julio de 2015, con respecto al inmueble ubicado en la carrera 128 # 142D-11, de Bogotá, que consta de 3 plantas, por no pago del canon; **(ii)** el lanzamiento del accionado de ese bien; y **(iii)** condenar en costas a su contraparte.

2. Como soporte fáctico adujo que entre las partes se celebró el citado negocio jurídico por un periodo de 12 meses, contados a partir del 23 de julio de 2015, con una renta mensual de \$1.000.000, pagadera dentro de los 5 primeros días de cada mes, adeudándolos desde el 5 de enero de 2017; que se pactó una cláusula penal, en la cláusula 7^a, de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (Pdf. 01Cuaderno1. Págs. 39-43).

¹ Pdf. 01Cuaderno1. Pág. 48.

3. Mediante auto del 6 de marzo de 2019 se admitió el libelo petitorio (ibid. Pág. 52), corregido por providencia del 12 de agosto siguiente (ibid. Pág. 72), de las que, previo emplazamiento en el periódico El Espectador (ibid. Págs. 73-75), inscrito en el Registro Nacional de Emplazados (ibid. Págs. 79-81), se notificó la parte demandada por curador ad litem el 11 de febrero de 2020 (ibid. Pág. 88).

Contestó la demandada excepcionando “inexistencia del documento contrato de arrendamiento”, toda vez que el “presentado está enmendado y es copia simple que a la luz del artículo 8 de la Ley 820 el demandante debía tener el contrato con firmas originales y en calidad de curador ad litem no se puede evidenciar que corresponda la firma al demandado” (ibid. Págs. 90-92).

4. Mediante providencia del 30 de septiembre de 2020 se corrió traslado a la parte actora para que se pronunciara sobre la excepción propuesta (pdf. 02Auto), quien se mantuvo silente.

5. Por auto del 14 de julio de 2021 se decretó como pruebas las documentales obrantes en el expediente, al no haber otras que practicar dispuso dictar sentencia anticipada y ordenó fijar en la lista del artículo 120 del CGP (PDF. 06Auto.Fijarlita120).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y accediendo a las pretensiones, por lo que pasa a explicarse:

2. Para lo que interesa al caso, el artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa” y “a otra a pagar por este goce”.

Por su parte, la doctrina manifiesta que “las obligaciones que el contrato de arrendamiento impone al arrendatario, son las cinco siguientes: 1) pagar el precio o renta convenido; 2) usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; 3) cuidar de la cosa como un buen padre de familia; 4) ejecutar las reparaciones locativas; 5) restituir la cosa al final del arrendamiento”² (se subraya).

Cuando este negocio recae sobre inmuebles urbanos destinados a vivienda urbana la obligación de pagar el precio o renta está regulada en el numeral 1° del artículo 9° de la Ley 820 de 2003, que “debe hacerse dentro del plazo estipulado en el contrato”³.

Su infracción acarrea su terminación por declaración judicial, por cuanto el “incumplimiento de cualquiera de las obligaciones enlistadas atrás, por cualquiera de las partes, abre la posibilidad para que la otra acuda ante los estrados judiciales en busca de una declaratoria de terminación del contrato por incumplimiento, aparejada de la condena al necesario resarcimiento de perjuicios”⁴.

3. Ahora bien, en el expediente obra el contrato celebrado el 23 de julio de 2015, por medio del cual Hernando Pinzón Ruiz le arrendó a Víctor Manuel Perilla Romero el inmueble de “3 plantas con servicio de agua, luz”, ubicado en la carrera 128 No. 142 A-11, de Bogotá, con un canon de \$1.000.000, “pagaderos dentro de los 5 días de cada periodo mensual”, con una vigencia de “un año (12 meses)”; y “pena por incumplimiento” de “3 salarios mínimos mensuales vigentes” (pdf. 01cuaderno1. Págs. 6-7).

La parte accionante manifestó en el hecho 6° de la demanda que el señor Perilla Romero “está adeudando los cánones de arrendamiento

² ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. Derecho civil. De los contratos. Santiago de Chile. Editorial Zamorano y Caperan. 1976. Pág. 168.

³ GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. Compraventa -permuta – cesión de derechos – arrendamiento – obra o empresa- mandato – hipoteca. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 308.

⁴ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. De algunos contratos en particular. Volumen III. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 207.

desde el día 5 de enero de 2017” (ibid. Pág. 41); la cual es una “negación indefinida”, que “se refiere a hechos que no están circunscritos a un lugar y tiempo precisos o determinados”⁵. Por ejemplo, cuando el arrendador manifiesta que no se le ha pagado el canon, le basta acreditar la existencia del contrato y declarar que el arrendatario se encuentra en mora por dicha obligación. Esa “negación, en relación con la contraparte, adopta la calidad de definida, por cuanto el pago se verifica en un tiempo, lugar y modo específicos y, por consiguiente, constituye tema de prueba cuando el deudor la invoca como excepción de mérito o fondo”⁶.

Sin embargo, el convocado no acreditó el pago de esos cánones, dado que no militan en el expediente “los recibos de pago expedidos por el arrendador o los comprobantes de consignación realizada en la forma señalada en la ley y comunicada al acreedor, respecto de los tres últimos periodos (C.C, art. 1628 y CGP, art. 384.4-2)”⁷, por lo que se debería ordenar la terminación del contrato por esta causal, pero como el *curador ad litem* propuso la excepción de inexistencia del contrato se pasará estudiarla.

4. La parte demandada alegó que no hay contrato, toda vez que “el documento presentado está enmendado y es copia simple que a la luz del artículo 8 de la Ley 820 el demandante debía tener el contrato con firmas originales y en calidad de curador ad litem no se puede evidenciar que corresponda la firma al demandado” (ibid. Págs. 90-92).

Es cierto que el numeral 3° del artículo 8 de la Ley 820 de 2003 establece que “Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales”, pero el incumplimiento de esta obligación, por mandato de ese canon, únicamente ocasiona un efecto jurídico, consistente en que “será

⁵ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo VI. Pruebas judiciales. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2020. Pág. 30.

⁶ Ibid. Pág. 30.

⁷ ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 4. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2016. Pág. 320.

sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento”.

De manera que ese incumplimiento no acarrea la inexistencia del contrato, máxime que ese negocio jurídico, según el artículo 3° de esa ley **“puede ser verbal o escrito”.**

Adicionalmente, no era necesario aportar el documento original contentivo del negocio jurídico; por cuanto el artículo 384 (numeral 1°) del Código General del Proceso establece que a la “demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario”; la cual debe ser aportada en original o copia, por cuanto ambos son auténticos, vale decir “existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento”; además, los “documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, **en original o en copia**, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso” (se subraya, incisos 1° y 2° del artículo 244 del CGP).

La doctrina ha resaltado que “cuando el nuevo código dice que sus disposiciones en materia documental regirán en todos los procesos y en todas las jurisdicciones, está derogando tácitamente cualquier otra norma que le sea contraria, aun así se encuentre en algún ordenamiento especial, pero anterior en el tiempo. Debemos entender que el derecho (por lo menos el normativo) es uno solo y no podemos matizar ni antinomias jurídicas; el concepto de documento debe ser el mismo en civil, en penal o en laboral, y en todos los distintos ámbitos, tanto el documento privado como el público y las copias de ambos deben ser considerados auténticos, salvo que se demuestre lo contrario al interior de los respectivos procesos”⁸ (se subraya).

⁸ ROJAS SUÁREZ, Jimmy. Modificaciones que introduce el Código General del Proceso en la inspección judicial, los documentos y prueba por informes. En el libro: El proceso civil a partir del Código General del Proceso. Horacio Cruz Tejada (coordinador). Bogotá. Universidad de los Andes-Facultad de Derecho. 2015. Pág. 315.

Por lo tanto, la copia del contrato de arrendamiento acredita su existencia, no siendo necesario aportar el original; ni la parte demandada lo tachó de falso para restarle eficacia probatoria; ni menos se acreditó.

Adicionalmente, habló de enmendaduras del documento, pero el despacho no las observa, habida cuenta que solo tiene unos espacios en blanco que fueron llenados de manera manuscrita sin encontrarse alteración en su texto (pdf. 01cuaderno1. Págs. 6-7).

5. Son las razones anteriores suficientes para desestimar la excepción propuesta, en la forma en que viene planteadas por la parte demandada; y, consecuentemente, se accederá a las pretensiones, pero sin condena en costas, por no haber actuado directamente en el proceso el arrendatario.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS 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: DESESTIMAR las excepciones propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito el el 23 de julio de 2015, entre Fernando Pinzón Ruiz (arrendador) y Víctor Manuel Perilla Romero (arrendatario) sobre el inmueble de “3 plantas con servicio de agua, luz”, ubicado en la carrera 128 No. 142 A-11, de Bogotá, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

TERCERO: Ordenar al señor Víctor Manuel Perilla Romero que restituya el bien referido a la parte actora, en el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Líbrese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor.

CUARTO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

**JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado N° 48 del
27 DE AGOSTO DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina

Juez

Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Juzgado Pequeñas Causas

Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.

Calle 10 No. 14- 30 Piso 7, Edificio Jaramillo Montoya.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

c0bf81b261644b1a59fce46bc63bb0a45d0a641880f9eaa2f30663d0a6eda30c

Documento generado en 25/08/2021 11:08:14 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>