

Constancia Secretarial: A los 15 días del mes de marzo de 2021 ingresa con recurso de reposición presentado en tiempo.

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., dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicación 2020-00258

ASUNTO

Procede el Despacho a decidir el recurso de reposición formulado por la ejecutante en contra del auto adiado el 22 de junio de 2020, a través del cual se negó el mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

Andrés Felipe Zuluaga Sierra presentó demanda ejecutiva contra Gloria Nancy Marín Tabares y Luis Erneide Morales Sánchez orientada al recaudo de las penalidades pactadas en el contrato de arrendamiento, de un lado por concepto de terminación anticipada del contrato \$2.920.000, clausula penal por valor de \$ 730.000 y la suma de \$ 877.803 por concepto de honorarios de abogados y demás gastos de cobranza, posteriormente mediante auto del 22 de junio de 2020 se decidió negar el mandamiento de pago solicitado, con base en lo siguiente:

(...) el contrato de renta base de recaudo no es suficiente por sí mismo para acreditar la señalada entrega anticipada, y, por ende, la obligación pecuniaria derivada de esa hipótesis, así como la cláusula penal del contrato, no es exigible. Además, tampoco se allega documento contentivo de las obligaciones pretendidas por concepto de gastos de cobranza, razón por la cual el referido contrato de arrendamiento no constituye plena prueba a favor del ejecutante y en contra del demandado (arts. 422 y 430 del C.G.P.).(...)

Dentro del término de ley, esta decisión fue recurrida por la parte demandante, quien arguyó que el incumplimiento del arrendatario es una negación indefinida, por ende a quien le corresponde acreditar que cumplió el contrato es al deudor no al acreedor, para el efecto refirió el artículo 167 del Código General del Proceso, en lo que respecta a la carga de la prueba, haciendo énfasis en “Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”, así mismo trajo a colación mensajes de datos, entre la arrendataria y arrendadora, donde da cuenta de la terminación anticipada del contrato, esto en aras de que fuesen tenidos como pruebas dentro del proceso. En este orden, solicitó librar mandamiento de pago por las sumas señaladas en el escrito de la demanda, no obstante, en relación con los honorarios y gastos de cobranza indicó que de no ser procedente desistía de su recaudo.

CONSIDERACIONES

1. Sabido es que el recurso de reposición es un instrumento procesal que tiene como objetivo que el juez revise sus propias decisiones con el fin de someterlas al cedazo de la legalidad y en caso de encontrar errores sustanciales o procesales, revocar o modificar el proveído de acuerdo con la entidad de la falencia.

2. En el presente caso, Andrés Felipe Zuluaga Sierra presentó demanda ejecutiva contra Gloria Nancy Marín Tabares y Luis Erneide Sánchez orientada al recaudo de \$2.920.000 por “3 cánones de arrendamiento, por promover unilateralmente y forma anticipada la terminación del contrato”; \$730.000 por “por cláusula penal por haber incumplido con el contrato de arrendamiento”, y 877.803 por “honorarios de abogado y demás gastos de cobranza, los cuales ascienden a la suma de un salario mínimo legal mensual vigente”.

Ahora bien, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento para inmueble de vivienda urbana No. AR-629800”, por medio del cual el demandante le arrendó a Gloria Nancy Marín Tabares y Luis Erneide Morales Sánchez el apartamento 201, ubicado en la carrera 37B No. 36-5, torre 2, de Pereira, por 12 meses, con vigencia desde el 25 de julio de 2019 al 24 de julio de 2020, con un canon mensual de \$730.000; donde se pactó en su cláusula décima quinta: “PREAVISOS PARA LA ENTREGA:

las partes se obligan, en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga; subsistiendo durante dichas prórrogas todas las garantías compromisos y estipulaciones de este contrato” (01cuaderno1. Pág. 10).

Y aunque es cierto que la terminación del contrato de arrendamiento con preaviso da derecho a la otra para solicitar la indemnización de los 3 meses reclamados, para tal efecto debe cumplir con lo requisitos del artículo 25 de la Ley 820 de 2003, específicamente el de “Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley”; norma de imperativa cumplimiento, por cuanto “para dar por terminado el contrato estas variantes es necesario que el arrendador cumpla el procedimiento que describe el artículo 23 de la misma ley y el arrendatario el del artículo 25”¹, vale decir “deberá hacer la comunicación, con señalamiento del día de la terminación del contrato y la manifestación que pagará la indemnización legal... Igualmente deberá hacer la consignación de la indemnización a ordenes de la autoridad competente, dejando la constancia de la causa, dentro de los tres meses anteriores a la terminación del contrato y la autoridad comunicará el hecho al arrendador una vez vencido el depósito”².

Norma frente a la que otro autor señaló que “si el arrendatario ha cumplido los requisitos necesarios para dar por terminado unilateralmente el contrato, llegada la fecha que él haya señalado el contrato terminará”³.

De manera que en este caso no se cumplió con los requisitos establecidos por el artículo 25 de la Ley 820 de 2003, situación que ocasiona la falta de claridad sobre si el contrato terminó o no, por lo que el auto censurado no se repondrá.

¹ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. De algunos contratos en particular. Volumen 3. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 184.

² Ibid. Pág. 200.

³ GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 330.

3. Tampoco procede librar mandamiento de pago por la cláusula penal, por cuanto esta tiene como presupuesto el incumplimiento de cualquier obligación por parte del arrendatario (cláusula décima octava), y la terminación unilateral del contrato de arrendamiento no es un incumplimiento en el caso de ser eficaz, es un derecho del arrendatario llamado desahucio⁴, definido por la jurisprudencia como “un derecho que tienen las partes para no permanecer indefinidamente en un contrato y es al mismo tiempo una garantía que tiende a evitar que la parte que ha recibido la notificación sobre el término del arriendo, sea privada sorpresivamente, ya del goce de la cosa, ya de la renta que en virtud del contrato recibía” (se subraya, CSJ. SC. Sentencia de casación del 13 de mayo de 1948. MP. Manuel José Vargas).

3. No es viable el cobro de gastos de cobranza, por cuanto la parte actora los dedujo de las tarifas de CONALBOS, tabla que ninguna norma le da el carácter de título ejecutivo; y no fueron aceptados por la parte demandada.

4. Ahora bien, en lo atinente al alegato de la parte demandada de corresponderle a la demandada controvertir las afirmaciones indefinidas que se hicieron en la demanda, se precisa que, tal como quedó explicado, la terminación unilateral del contrato con fundamento en el artículo 25 de la Ley 820 de 2003 es por naturaleza formal (documental), del que no se aportó prueba con el libelo petitorio; y el mensaje de datos aportado con el recurso de reposición no se tendrá en cuenta, por cuanto con este medio el recurrente no estaba habilitado para aportar nuevas pruebas.

Y aunque se permitiera hacerlo, el desahucio es un derecho del arrendatario expreso, pero en los mensajes de wasap incorporados al expediente la parte arrendataria no manifestó que hacía uso de la citada norma, solo que finiquitaba el negocio por “fuerza mayor”, hipótesis no regulada en ese canon.

5. No prospera, por ende, la reposición en estudio.

A partir de las anteriores consideraciones el Juzgado **RESUELVE:**

⁴ Así lo entiende la doctrina: BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. De algunos contratos en particular. Volumen 3. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 198.

NUMERAL ÚNICO.- NO REPONER el auto del 20 de junio de 2020, que negó el mandamiento de pago, por las razones expuestas con precedencia.

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° 55 del 17 DE
SEPTIEMBRE 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.

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:

**a34703e9496f2ea57858086daf1a2f631b40872b7607d9268583a5b9
d7a1bc62**

Documento generado en 15/09/2021 09:50:52 a. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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