

Constancia Secretarial: El 23 de marzo de 2021 ingresa al Despacho con notificación por aviso en silencio.

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., veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Radicación: 2020-00629

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante Sentencia anticipada de única instancia dentro del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES

ILSON YOVANI VARGAS MONTEJO, a través de apoderada judicial, instauró demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, contra **LEONOR SAAVEDRA BELTRÁN**, para que, con su citación y audiencia, previos los trámites legales, se declarara terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que recae sobre los bienes ubicados en la calle 187 No. 55-42, interior 6, apartamento 204, garajes 111 y 112, en el Conjunto Residencial San Pedro P.H., de Bogotá, por falta de pago de los cánones de diciembre de 2019 a septiembre de 2020, y los servicios públicos: \$356.060 de agua y alcantarillado; \$21.190 por gas natural y \$79.180 por energía y aseo; En consecuencia, 1) ordenar la restitución del inmueble; 2) no permitir la oposición y no se escuche al demandado mientras no se consigne los valores de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia futuro; 3) ordenar la diligencia de entrega; 4) condenar el pago de la cláusula penal; y 5) condenar en costas.

Los supuestos fácticos en los cuales basó la parte actora sus peticiones se compendian así:

El citado contrato se suscribió el 1 de abril de 2019, con el demandante como arrendador, Leonor Saavedra Beltrán e Iván Campos Artunduaga como arrendatarios, quienes se comprometieron a cancelar un canon de \$1.300.000 los primeros 5 días de cada mes, con un incremento anual de acuerdo con el IPC, con valor en 2020 de \$1.349.400. Pero estos entraron en mora en el pago del canon y los servicios públicos domiciliarios tal como quedó explicado con antelación.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Este estrado judicial mediante auto calendado el 3 de febrero de 2021 (C1 pdf. 12autoadmitteddarequiere) admitió la presente demanda; y ordenó integrar el contradictorio con Iván Campos Artunduaga; quienes una vez notificados no se opusieron a las pretensiones.

4. CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado en la ley 820 de 2003 y es definido en su artículo segundo como *“aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda , total o parcialmente , y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo...”*.

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3º) y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para la arrendataria la constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle a la arrendadora en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada. Cuando así se ha estipulado nace para la arrendataria la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil. Y si la arrendataria no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

1. CASO CONCRETO

En consonancia con el petitum de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, **i)** a cancelar a la parte arrendadora el canon de arrendamiento por anticipado el primer día de cada mensualidad.

El numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora *“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...”*

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del Código General del Proceso).

Por lo tanto, bástale a la parte arrendadora afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que la arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C.G.P., según el cual “Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión”. (Subraya el Despacho).

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía a la parte demandada y como quiera que esta no lo hizo, pues guardó silencio, debe concluirse que las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por la parte demandante aparecen acreditadas. En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora de terminar el contrato de arrendamiento; pero no se ordenará la entrega, puesto que la parte actora informó que la convocada lo hizo el pasado 21 de mayo (pdf. 25EntregaInmuebleMoraEnServicios).

Finalmente, la cláusula novena del contrato establece que “el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de 4 salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento” (pdf. 02contrato. Pág. 2).

Con fundamento en los artículos 1594 y 1600 del Código Civil permite el cobro de los perjuicios juntamente con la cláusula penal, porque se ha “estipulado que con su pago no se entienda extinguida la obligación principal”, por lo que por medio de “este pacto el deudor tendrá buen cuidado en dar cumplimiento a la obligación, pues de otra manera, al tener que pagar la pena sin perjuicio de cumplir la obligación principal, el sacrificio que ello le exigiría sería enorme”¹.

Adicionalmente, en el proceso de restitución de inmueble arrendado se puede exigir su pago, toda vez que “la sentencia que decrete la restitución puede además incluir el reconocimiento en favor del

¹ SOMARRIVA UNDUGARRA, Manuel. Tratado de las cauciones. Santiago de Chile. Editorial Nascimento. 1943. Pág. 28.

arrendador, de las indemnizaciones que hubiere solicitado en la demanda y probado en el curso del proceso”².

Por lo tanto, los 4 salarios mínimos legales mensuales pactados como cláusula penal será a la fecha del incumplimiento, vale decir a diciembre de 2019, donde dicho salario tenía un valor de \$828.116, que multiplicado por 4 arroja la suma de \$3.312.464, que no generarán intereses, ni indexación, por no haberse estipulado estos en la cláusula penal pactada entre las partes.

Sobre el punto ha sostenido la jurisprudencia que “la Corte sostuvo que “(...) siendo la cláusula penal una especie de autotutela privada, que como remanente histórico reconoce la ley, por cuanto ella de alguna manera suple la función judicial, puesto que en el rol liquidatorio de perjuicios la tutela del Estado queda como sucedánea, su tratamiento debe ser restrictivo y si quiere excepcional, si es que se procura dejar a salvo el sistema general e imparcial de la tutela judicial y al mismo tiempo el principio de la autonomía privada que prima en la configuración de la cláusula penal, dentro de los propios límites legales, que en algunas latitudes dan lugar a la llamada “moderación”, razón por la que se insiste en que si las partes no disponen con ocasión del pacto penal de un mecanismo de reajuste o valuación, éste no se puede determinar judicialmente, así medie la petición del acreedor y mucho menos de oficio. ‘(...) perteneciendo la materia al campo estricto de los intereses de las partes, dice con autoridad Luis Díez Picazo, de los intereses privados, rige respecto de este tema el principio dispositivo, que impide una actuación de oficio” (Cas. Civil, sentencia 23 de junio de 2000, Exp.No.4823)”³.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

2. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 1° de abril de 2019 entre el señor **ILSON YOVANI VARGAS MONTEJO**, como arrendador, y **LEONOR SAAVEDRA BELTRÁN e IVÁN CAMPOS ARTUNDUAGA**, como arrendatarios, sobre los bienes ubicados en la calle 187 No. 55-42, interior 6, apartamento 204, garajes 111 y 112, en el Conjunto Residencial San Pedro P.H., de Bogotá, por mora en el pago de los cánones de diciembre de 2019 a septiembre de 2020, y los servicios públicos: \$356.060 de agua y alcantarillado; \$21.190 por gas natural y \$79.180 por energía y aseo.

SEGUNDO: ABSTENERSE de ordenar la restitución del bien, por cuanto la parte demandante informó que el bien le fue entregado por la parte accionada.

² BEJARANO GUZMÁN, Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos 8ª edición. Bogotá. Temis. 2017. Pág. 166

³ CSJ. SC. Sentencia de casación del 18 de diciembre de 2009. Exp. No. 68001 3103 001 2001 00389 01. MP. Pedro Octavio Munar Cadena.

TERCERO: CONDENAR a **LEONOR SAAVEDRA BELTRÁN** e **IVÁN CAMPOS ARTUNDUAGA** a pagarle al señor **ILSON YOVANI VARGAS MONTEJO** la suma de \$3.312.464, por concepto de cláusula penal pactada en el contrato objeto de la litis.

CUARTO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, en la suma de \$900.000, para ser incluidas en la respectiva liquidación.

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° 63 del 29 DE
OCTUBRE DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina
Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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:

10194ca6cce03d2ad7b37b2ac1acfc1f1a5e8a59444d383fb68b8f33629d4d4d

Documento generado en 27/10/2021 06:13:58 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>