

Constancia Secretarial: El 08 de septiembre 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., dos de diciembre de dos mil veintiuno

Radicación: 2020-00269

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.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que, la causal invocada para la restitución del bien, es la falta de pago de los cánones en mora, según establece el inciso final del artículo 390 del C.G.P., el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la contestación fueron suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por tanto, como en este caso no hubo oposición y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., entonces se proferirá sentencia anticipada escrita.

2. ANTECEDENTES

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ, en calidad de arrendador, celebró, mediante documento privado, contrato de arrendamiento el 26 de agosto de 2011, con EDGAR BAUTISTA MARTÍNEZ, DORIS MERCEDES ARIZA ÁLVAREZ y CARLOS GERMÁN MORA ÁLVAREZ, como coarrendatarios, sobre el apartamento 304, interior 11, ubicado en la calle 65 B No. 88—59, Conjunto Residencial Torre Campo II, de Bogotá.

Con una duración de doce meses contados a partir del 01 de septiembre de 2011, prorrogable por términos anuales, por convención expresa o tácita, el que se renovó varias veces; mientras los demandados se obligaron a cancelar inicialmente \$700.000 mensuales por concepto de canon; pero para la renovación entre el 1 de septiembre de 2019 y el 31 de agosto de 2020 se acordó un canon de \$976.650, con pago durante los primeros 5 días de cada mes, \$993.300 entre el 6 y 10 de cada mes, \$1.009.900, entre el 11 y el 15; y \$1.026.600 a partir del 16.

Pese a que a los demandados ostentan la tenencia del bien, no lo han restituido, pese a estar en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de diciembre de 2019, enero de 2020 y febrero de 2020.

Se indica en el libelo genitor que el demandado JOSÉ ALEXANDER MELO TEJEDOR incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma pactada, toda vez que están en mora de cancelar lo correspondiente desde enero de 2021 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

En consecuencia, pretende: **i)** que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago del canon de arrendamiento, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que se condene a los demandados al pago de costas y agencias en derecho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 3 de marzo de 2020 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual, mediante auto del 12 de agosto de 2020, admitió la demanda.

Posteriormente, los demandados se notificaron del auto admisorio de la demanda a través de aviso judicial (C1 pdfs. 03-11 y 14-19, expediente digital), quienes dentro del término de traslado guardaron silencio, sin proponer excepción alguna tendiente a desvirtuar lo reclamado por la parte actora.

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la Litis propuesta, como son: la competencia del juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHE, en calidad de arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentran facultada para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y los arrendatarios son los llamados a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

Así mismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previo el siguiente estudio:

4. PROBLEMA JURIDICO

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de cánones de arrendamiento?

5. CONSIDERACIONES

5.1 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.

A su vez, en cuanto al pago de servicios públicos, en el contrato de arrendamiento se pueden pactar siguiendo las reglas establecidas en el artículo 15 de la precitada Ley.

6. 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 y de los servicios públicos.

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 de tiempo 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.

Y aunque la parte demandante informó de abonos a cánones de arrendamiento por \$4.000.000 el 25 de septiembre de 2020; \$1.500.000 el 26 de enero de 2021; y \$1.500.000 el 3 de agosto pasado; esta situación no enerva la pretensión de terminación del contrato y de restituir el inmueble, puesto que no hay tolerancia del demandante al cumplimiento tardío de los deudores de la prestación de pago de la renta; puesto que se hizo con posterioridad a la fecha de exigibilidad de la obligación y a la de la presentación de la demanda, y no se acreditó la “situación de simple retardo”, donde “el deudor retrasa el cumplimiento de la prestación, pero

aun es posible el cumplimiento de aquella, existiendo tolerancia por parte del acreedor al cumplimiento tardío¹.

Expresado con otras palabras, la “parte víctima del incumplimiento de su contraparte es libre de echar mano de la cláusula resolutoria o ser tolerante con aquel. En esta última hipótesis surge la dificultad de cómo interpretar esa amplitud y, por lo mismo, el no haber reaccionado antes frente a la inejecución o a la ejecución incorrecta de la contraprestación puede o ha de ser entendido como renuncia al derecho condicional emanado de la cláusula. Es incuestionable que la inercia del acreedor, como ocurre en general con el silencio, no puede alcanzar relevancia positiva, sino en cuanto sea manifestación inequívoca del designio de prescindir de la pretensión (silencio-concluyente)”² (se subraya).

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

7. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento que ENRIQUE AGUIRRE SÁNCHEZ, en calidad de arrendador, celebró, mediante documento privado, el 26 de agosto de 2011, con EDGAR BAUTISTA MARTÍNEZ, DORIS MERCEDES ARIZA ÁLVAREZ y CARLOS GERMÁN MORA ÁLVAREZ, como coarrendatarios, sobre el apartamento 304, interior 11, ubicado en la calle 65 B No. 88—59, Conjunto Residencial Torre Campo II, de Bogotá

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada que RESTITUYA al arrendador, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente litis.

TERCERO: COMISIONAR, en caso de no llevarse a cabo en forma voluntaria la entrega del mencionado bien en el plazo concedido para tal efecto, a la ALCALDIA LOCAL ZONA RESPECTIVA, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, cuya ubicación se encuentra descrita en el cuerpo de la demanda.

¹ CÁRDENAS VILLARREAL, Hugo y REVECO URZÚA, Ricardo. Remedios contractuales. Cláusulas acciones y otros mecanismos de tutela del crédito. Bogotá. Temis e Instituto Colombiano de Responsabilidad Civil y del Estado. 2021. Pág. 53

² HINESTROSA, Fernando. Tratado de las obligaciones II. De las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico. Volumen II. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2016. Pág. 981.

CUARTO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, en la suma de \$467.551.00, 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° 69 del 3 DE DICIEMBRE DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am

JOSÉ REYNEL ORTIZ CARVAJAL

Secretario



Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez 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: 4f6dcaa75004d57746863277bd6bf78c7f5ead6cc4afc9d516f6555c8cf57d26

Documento generado en 01/12/2021 12:15:32 PM

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