

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°

Bogotá D.C., (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

11001 4003 013 2017 00812

REF: **EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA**
Demandante: **ADMINISTRADORA KAPITAL LTDA**
Demandados: **DANILSON GARCÍA SIERRA, MIGUEL ALFONSO PERDOMO**
SERRATO y **CRISTYAN CAMILO PUERTO MORENO.**

Agotado en legal forma el trámite pertinente, procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, de manera anticipada, con fundamento en el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P

I. ANTECEDENTES

Como sustento de las pretensiones se indicó que a título de arrendamiento, el 23 de octubre de 2015, se entregó a los demandados el inmueble ubicado en la carrera 32 B # 4 A – 29, piso 1, destinado a vivienda, por el término de un año, contado a partir del 1° de noviembre de 2015.

Que el canon mensual estipulado fue por la suma de \$800.000 pesos según la cláusula 5ª del contrato, el cual se incrementaría en proporción igual al 100% del incremento del IPC, por lo que al momento de la demanda ascendía a \$854.200 pesos, pagaderos dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes y por anticipado.

Que el demandado DANILSON GARCIA SIERRA incumplió el contrato, y adeuda las mensualidades de febrero, marzo, abril y mayo de 2017 y los cánones que en lo sucesivo se causaran.

Por reunir la demanda los requisitos legales, mediante providencia calendada 7 de julio de 2017, se libró mandamiento de pago en contra DANILSON GARCÍA SIERRA, MIGUEL ALFONSO PERDOMO SERRATO y CRISTYAN CAMILO PUERTO MORENO, por las sumas pretendidas por la ADMINISTRADORA KAPITAL LTDA, consistentes en cánones de arrendamiento de los meses de febrero a mayo de 2017, siendo el valor de cada renta mensual la suma de \$854.200 pesos; el monto de \$1.708.400 pesos representados en la cláusula penal del contrato, así como los cánones de arrendamiento que se generen a partir del mes de junio de 2017 hasta la entrega del inmueble. Sumas que se desprenden del contrato de arrendamiento que soporta la ejecución

El emplazamiento del demandado MIGUEL ALFONSO PERDOMO SERRATO se autorizó por auto del 22 de septiembre de 2017, y el del demandado DANILSON GARCIA SIERRA. Por su parte, CRISTYAN CAMILO PUERTO MORENO, se notificó por aviso y optó por guardar silencio.

Surtido el emplazamiento, los demandados MIGUEL ALFONSO PERDOMO SERRATO y DANILSON GARCIA SIERRA, se notificaron por intermedio de curador *ad-litem*, el 24 de septiembre de 2018, quien promovió causal de nulidad por indebida notificación y formuló las excepciones de mérito que tituló “i) cobro de lo no debido y, ii) genérica”.

Mediante auto del 5 de abril de 2019, se declaró la nulidad parcial de lo actuado, por lo que se rechazó la notificación del demandado DANILSON GARCIA SIERRA, a quien se tuvo por notificado por aviso, y no contestó la demanda.

Seguidamente, por auto del 2 de septiembre de 2020 se corrió traslado de las excepciones promovidas por la curadora del demandado MIGUEL ALFONSO PERDOMO SERRATO, a la parte actora (folio 73 a 77), transcurriendo este término silente.

II.- CONSIDERACIONES

La curadora del convocado MIGUEL ALFONSO PERDOMO SERRATO para sustentar el medio exceptivo propuesto denominado cobro de lo no debido, esgrime tres razones para oponerse a la ejecución:

- 1) Que la cláusula 6ª del contrato de arrendamiento es ineficaz y por ende los valores consignados en los numerales 1 a 4 del acápite de pretensiones de la demanda no son legales, pues si bien ella señala que los arrendatarios y deudores solidarios quedarían notificados automáticamente del incremento del canon, en este tipo de contratos los incrementos deben ser notificados mediante comunicación enviada a través del correo postal certificado, manifestando claramente el monto e incremento y la fecha en la que se haría efectivo, tal como lo establece la Ley 820 de 2003 en su artículo 20.

De cara a la presente alegación, el juzgado considera que la auxiliar de la justicia no tiene atribuciones para proponer este medio de defensa ya que se trata de un acto reservado a la parte misma que representa, en tanto corresponde a un acuerdo de voluntades expresado en el contrato de arrendamiento que sirve de título ejecutivo, el cual se rige bajo el principio *pacta sunt servanda*.

Con todo, al examinar nuevamente el título base de ejecución encuentra el juzgado que el inciso 2º del artículo 20 de la ley 820 de 2003 regla la forma como se debe proceder para incrementar el arrendamiento, imponiendo la carga al arrendador de informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario, precisando la norma en cita que el pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Con lo anterior se tiene que la finalidad de la forma en que debe comunicarse el incremento del canon de arrendamiento no es otra que garantizar el derecho al arrendatario de conocer el plazo del incremento de la renta, esto es, 12 meses, y el monto máximo, es decir, el incremento, que no podrá ser mayor al índice de precios al consumidor para el año anterior, asunto sustancial que se garantiza con la cláusula 6ª pues las partes convinieron el plazo y el monto del incremento, por lo que impera el principio de que el contrato legalmente celebrado es ley para las partes como lo consagra el artículo 1602 del Código Civil, de manera que lo convenido se hizo dentro del límite legal.

Al respecto se observa que la vigencia del contrato se pactó por un (1) año a partir del 1º de noviembre de 2015, luego vencido el primer año de vigencia, esto es, cada 1º de noviembre, el incremento del canon sería igual al 100% del IPC, el cual es un hecho notorio -cláusulas 6ª y 7ª-. Como no se advierte una circunstancia de desequilibrio contractual injustificado, se descarta que la cláusula 6ª del contrato de arrendamiento No. 586 sea lesiva e inoponible.

- 2) Considera la curadora ad-litem que no se debió libar mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento que se generaron a partir del mes de junio de 2017 hasta cuando se entregue el inmueble, según consta en la pretensión 5º de la demanda, pues de los hechos y pruebas no se constata que el inmueble se hubiese entregado.

Arguye que se desconoce si el inmueble al momento de la presentación de la demanda -16 de junio de 2017-, se encontraba en poder del arrendatario, o si fue entregado o no y, adicionalmente, por error se indicó que el lugar de notificación del demandado DANILSON GARCIA SIERRA, es la misma que la del demandante, y si bien en el memorial del 30 de noviembre se resalta el error cometido, lo que se informó fue una dirección electrónica y no física, por lo que el consideración de la curadora, como el inmueble se encontraba desocupado a la fecha de radicación de la demanda, los cánones a partir de junio de 2017 no eran exigibles.

A efectos de decidir se debe precisar que los artículos 88 y 431 del C.G.P., autorizan el cobro de prestaciones periódicas que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda, estableciendo la primera de las disposiciones como límite temporal las causadas hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva, y la segunda, deja abierto su causación, indicando simplemente, "*las que en lo sucesivo se causen*", luego el arrendador está facultado para cobrar los cánones de arrendamiento que se causen de manera efectiva hasta el momento de la entrega del inmueble.

Indica la cláusula trigésima segunda del contrato de arrendamiento base de ejecución No. 593 que el lugar donde el arrendatario y sus deudores solidarios reciben notificaciones será la dirección del inmueble arrendado, esto es la Carrera 32 B No. 4 A 29 de esta ciudad.

Tal como lo resalta la curadora ad-litem, no obra en el plenario prueba de la entrega del inmueble previamente o con posterioridad al 13 de junio de 2017 fecha de interposición de la demanda, al punto que las comunicaciones dirigidas a los demandados MIGUEL ALFONSO PERDOMO SERRATO y DANILSON GARCIA SIERRA el 11 de agosto de 2017 y 3 de julio de 2019, respectivamente, arrojaron resultados negativos en la dirección del inmueble.

Por lo anterior, y como no existe prueba de que el inmueble continúe ocupado, ni tampoco prueba de su entrega, con posibilidad de grave perjuicio al derecho de defensa del demandado, quien no podría controvertir el cobro de los cánones de arrendamiento generados a partir de la presentación de la demanda y con posterioridad a esta sentencia, la alegación de la curadora en este punto está llamada a prosperar, y en razón a ello, se modificará la orden de apremio en el sentido de excluir el numeral 3°.

- 3) El tercer reparo elevado por la defensa lo hace consistir en que el monto de la cláusula penal debe variarse, al ser inoponible el incremento al canon de arrendamiento, por haberse incumplido los requisitos establecidos por la Ley 820 de 2003.

Habida cuenta que lo referente a la inoponibilidad del incremento del canon de arrendamiento fue resuelto negativamente, la misma suerte corre este medio exceptivo.

II) *Genérica.*

En lo referente a la excepción genérica promovida, este medio de defensa no es de recibo en los procesos ejecutivos, puesto que la carga de la prueba de las excepciones es del ejecutado y no se advierte ninguna que pueda ser declarada oficiosamente.

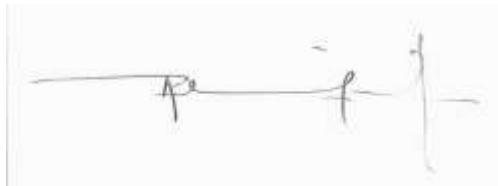
Como quiera que no existe vicio ni causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado y se encuentran cumplidos a cabalidad los presupuestos procesales, y teniendo en cuenta que no existe excepción por resolver, procede el despacho conforme a lo ordenado por el inciso 2° del artículo 440 del C.G.P.,

RESUELVE

- 1. DECLARAR PARCIALMENTE PROBADA LA EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO,** por lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión

2. **SEGUIR** adelante la ejecución, tal como se dispuso en el mandamiento de pago **EXCLUYENDO** del mismo el numeral 3º, con fundamento en las consideraciones anteriormente enunciadas.
3. **PRESENTAR** la liquidación del crédito teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso.
4. **PROCEDER** al avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.
5. **CONDENAR** en costas a la parte demandada. Señálese como Agencias en derecho la suma de \$400.000 pesos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA
Juez

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL

La providencia anterior se notifica en el

ESTADO No. 17 Hoy 24-03-2021

JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ
Secretario