República de Colombia

Libertad y Orden

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá, D.C., veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 11001-41-89-051-2021-00786-00

Proceso: Ejecutivo Singular de Menor Cuantía

Ejecutante: RV INMOBILIARIA S.A.

Ejecutado: COPYPLOTTER SERVICES SAS, JOSÉ DEL CARMEN RODRÍGUEZ ZORRO, MARIELA RODRÍGUEZ ZORRO Y CARLOS ERNESTO MORENO FORERO

Teniendo en cuenta que en el presente caso se cumple la hipótesis contemplada en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el Despacho a emitir sentencia anticipada escrita dentro del asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1. La pretensión.

Mediante demanda radicada el 8 de noviembre de 2021 la inmobiliaria acreedora, con base en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso diferente al de vivienda urbana aportado al proceso, solicitó que se librara mandamiento de pago en contra de Copyplotter Services SAS, José del Carmen Rodríguez Zorro, Mariela Rodríguez Zorro y Carlos Ernesto Moreno Forero por los cánones de arriendo de los meses comprendidos entre julio a octubre de 2020 y por concepto de la cláusula penal pecuniaria.

2. Trámite procesal.

El 22 de noviembre de 2021 se libró mandamiento de pago por los valores reclamados por RV Inmobiliaria S.A. Dicha providencia se notificó a la demandante mediante estado publicado el 23 del mismo mes y año.

Por providencia del 17 de enero de 2023 se decretó el desistimiento tácito de la acción. Sin embargo, por providencia del 10 de marzo de 2023 se revocó la decisión y, a la vez, se tuvieron por notificados a los demandados y se corrió traslado de las excepciones propuestas.

Posteriormente, por auto del 23 de mayo de 2023 se dejó constancia que la parte actora descorrió traslado de las excepciones y, en vista de que se cumple con los presupuestos del numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., se dispuso ingresar el expediente al Despacho a efectos de emitir sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

1. Teniendo en cuenta que en el presente caso la demanda se presentó con el lleno de los requisitos formales; concurriendo en este estrado judicial la competencia legal para definir este asunto, una vez agotada la ritualidad procesal pertinente, procede el Despacho a emitir las consideraciones que habrán de fundar la decisión con la que se ponga fin a la presente instancia.

2. En torno a la sentencia anticipada, establece el artículo 278 del Código General del Proceso, que los jueces están en la obligación de emitirla, cuando se presente cualquiera de las hipótesis allí contempladas.

La primera de ellas hace relación a la solicitud que las partes eleven de manera conjunta, sin importar que ésta obedezca a iniciativa propia o por sugerencia del juez. La segunda implica una verificación por parte del operador judicial del expediente y en caso de que advierta que en el litigio no hay pruebas que practicar, deberá proceder a la emisión de la sentencia respectiva. La última de las hipótesis contempladas en la norma, impone al juzgador la emisión de la providencia anticipada cuando se establezca la prosperidad de la excepción de cosa juzgada, caducidad, transacción, prescripción extinción o carencia de legitimación en la causa.

En el presente caso, se configura la segunda de las hipótesis estudiadas, pues como medios de convicción a valorar fueron allegados los documentos aportados con el libelo demandatorio, los cuales, claramente no ameritan práctica alguna, pues se encuentran incorporados en el legajo y fueron sometidos al traslado de rigor para su contradicción.

En lo que atañe a la hipótesis que aquí se configura, la Sala de Casación Civil[1] se ha pronunciado, y ha establecido que su aplicación no genera la vulneración de los derechos de las partes, por el contrario, ha advertido que la emisión de tal proveído representa la agilidad en la resolución de los asuntos judiciales, lo que evidentemente refleja la efectividad de la garantía fundamental al debido proceso y el acceso a la administración de justicia.

3. Hechas las anteriores precisiones, y verificado por parte del Despacho al momento de librarse la orden de pago la satisfacción de los requisitos contendidos en el 422 del Código General del Proceso, se procede a la resolución de las excepciones planteadas en defensa de los intereses de la parte convocada.

Al respecto, recuérdese que el abogado Willder Humberto Torres León, actuando como apoderado judicial de la parte convocada, sostuvo que a sus representados le están cobrando lo no debido, en tanto el bien inmueble arrendado fue desocupado el 30 de junio de 2020.

3.1. Con el fin de verificar la procedencia del medio exceptivo invocado, es del caso abordar el tema a partir del estudio de algunos aspectos generales relacionados con la autonomía privada y el principio de buena fe en materia contractual, para posteriormente analizar las cláusulas del contrato de arrendamiento de inmueble para uso diferente a la de vivienda urbana que vinculó a la demandante con Copyplotter Services SAS y las tres personas naturales demandadas.

Lo anterior, en aras de establecer si, como lo afirma el excepcionante, es posible tener por terminada la relación contractual el 30 de junio de 2020, y en ese sentido, determinar si en efecto se está en presencia de un cobro de lo no debido.

---

[1] SC-4536 de 22 de octubre de 2016; sentencia de tutela del 27 de abril de 2020 Exp. 47001 22 13 000 2020 00006 01, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

A partir de ese raciocinio, habrá de concluirse que RV Inmobiliaria S.A. no está incurriendo en el cobro de lo no debido, por lo que la excepción propuesta no puede abrirse paso.

3.2. A tono con el artículo 1602 del Código Civil, *"[T]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*, norma que tiene arraigo en el denominado principio de la autonomía privada, que, en esencia, se concreta en la facultad que tienen las personas para contratar y determinar libremente el contenido de sus convenios y el alcance de sus obligaciones[2], no obstante, ese principio no es absoluto, sino que tradicionalmente se ha entendido limitado por la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres, por mandato de los artículos 6, 16, 1518, 1524 y 1532 del Código Civil[3], y actualmente, desde la perspectiva de la constitucionalización del derecho privado, también por principios superiores y derechos de contenido *ius* fundamental.

Que los contratos sean *"ley"* para las partes, impone que estos *"deben ejecutarse de buena fe"* y *"obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenece a ella"* (artículo 1603 del C. Civil), para que las actuaciones de las partes contratantes puedan surtir efectos según lo acordado.

En otras palabras, los contratos se celebran para cumplirse y, por ende, la desatención de los compromisos surgidos de ellos por sus celebrantes, constituye una violación de la ley contractual, comportamiento que, como cuando se quebranta la ley ordinaria o general, es repelido por el derecho, según el caso en particular, o carece de los efectos suficientes para surtir efectos jurídicos.

3.3. En el caso sometido a consideración, con la demanda se allegó copia del denominado *"Contrato de arrendamiento de inmueble para uso diferente al de vivienda urbana"*[4], celebrado entre RV Inmobiliaria S.A., en calidad de

---

[2] C-660 de 1996
[3] C-224 de 1994
[4] Consecutivo 01

arrendador, y Copyplotter Services SAS, José del Carmen Rodríguez Zorro, Mariela Rodríguez Zorro y Carlos Ernesto Moreno Forero, como arrendatarios, cuya duración del contrato de pacto en 12 meses con la posibilidad de renovación automática y sucesiva, según se evidencia en la cláusula segunda.

También se indicó que el contrato empezó el 1 de abril de 2014 y su fecha de terminación inicial era el 31 de marzo de 2015. A la vez, se señaló en la cláusula segunda, en lo referente a los preavisos para la entrega del inmueble que había un incremento anual en el canon de arrendamiento, *"(…) a menos que los arrendatarios le informen a la arrendadora, por medio de comunicación escrita, su decisión de dar por terminado (el contrato de arrendamiento) con una antelación a seis meses a la fecha de la terminación o de las prologas (…)"*.

De igual forma, en caso de querer los arrendatarios dar por terminado el contrato de forma unilateral, según la cláusula tercera del contrato, y se cita en forma literal dado la importancia que tiene para resolver el litigio, *"[P]ara que los arrendatarios puedan dar por terminado de manera unilateral el contrato, antes del vencimiento del término inicial o de la prórroga, deberán comunicar por escrito al arrendador la decisión de dar por termino el contrato, con una antelación de seis (6) meses a la fecha en la que se vaya a efectuar la respectiva entrega"*.

Con nitidez se aprecia que, si la intención de los arrendatarios era dar por terminado el contrato de arriendo de forma unilateral, estos debían acogerse a lo señalado en la cláusula tercera del contrato, en tanto ésta era, para el momento en que las relaciones contractuales existieron entre las partes, la forma en cómo podían hacerlo y que dicho actuar surtiera efectos jurídicos vinculantes para las partes.

La anterior inferencia no luce arbitraria, sino que se ajusta a lo que en realidad emerge del documento firmado por las partes, en tanto para que Copyplotter Services SAS y los demás demandados pudieran dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral el 30 de junio de 2020, habrían debido informar, por lo menos, el 30 de diciembre de 2019 a RV Inmobiliaria S.A. su decisión de dar por terminado el contrato, acción que no se evidencia

en el expediente y tampoco fue anunciada, de ninguna forma, por la parte demandada.

Ahora, los documentos aportados por los demandados, los cuales fueron examinados uno a uno por este Despacho, en ninguno se observa que los arrendatarios hayan actuado según lo acordado en el contrato de arrendamiento para poder dar por terminado el contrato el 30 de junio de 2020. Nótese que a folio 11 obra una propuesta de conciliación con fecha 11 de junio de 2020, a folio 13 informan sobre el inicio de la entrega del bien en fecha 30 de junio y a folios 52 y 53 las constancias de pago de los meses anteriores a los que se pretenden en la demanda con fechas 13 y 14 de julio de 2020[5].

También se observa que a folio 41 del consecutivo 06 obra el acta de la entrega del bien inmueble. Esta vez, sí firmada por las partes en litigio, con fecha 15 de octubre de 2020, la cual permite que esta fecha sea tenida como la de entrega del bien inmueble y terminación del contrato de arriendo, en tanto se ajusta a los cánones de los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, para que sea tenida como mutuo disenso.

En consecuencia, la excepción *"cobro de los no debido"* se declarará impróspera por lo motivado previamente.

En relación a las demás excepciones planteadas, estas se declararán fracasadas en cuanto ninguna tiene la facultad para prosperar. En la excepción denominada *"temeridad o mala fe"*, observa el Despacho que no está demostrada ninguna conducta que pueda ser catalogada como temeraria o de mala fe por parte de la inmobiliaria demandante, en tanto si la intención del convocado era dar por terminado el contrario de forma unilateral, hubiese bastado que por escrito manifestara su intención en una fecha anterior al 30 de diciembre de 2019.

Las siguientes dos excepciones *"inexistencia del contrato"* y *"contrato no cumplido"* se declararán imprósperas por cuanto, en lo referente a la primera, con la aportación del contrato se prueba que el contrato ciertamente si existió y, en la segunda, debe indicarse que los reclamos efectuados por los arrendatarios en el año 2018 no invalidan el cobro de los meses de julio a

[5] Consecutivo 06

octubre de 2020, en tanto la parte afectada tenía la opción de realizar la entrega del inmueble, previo aviso según el contrato, o de instaurar las acciones que en su momento le otorgaba el ordenamiento civil.

Así las cosas, sin ser necesario pronunciamiento adicional, se ordenará seguir adelante la ejecución conforme se ordenó en el mandamiento de pago.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Uno (51) Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley **RESUELVE:**

PRIMERO. – Declarar **NO PROBADAS** las excepciones formuladas por el apoderado judicial de la parte demandada, en razón a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. – En consecuencia, se **ORDENA** seguir adelante la ejecución en contra del extremo demandado, conforme a lo previsto en el mandamiento de pago librado en el presente proceso.

TERCERO. – PRACTÍQUESE la liquidación del crédito en los términos previstos en el artículo 446 del C.G.P.

CUATRO. – AVALÚENSE y posteriormente rémátense los bienes que hayan sido objeto de medidas cautelares y los que posteriormente sean objeto de las mismas, para que con su producto se pague el valor total de la obligación y demás conceptos que se configuren en el proceso.

QUINTO. – CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Por secretaría efectúese la liquidación incluyendo como agencias en derecho la suma de **$1.450.000 M/Cte.** Liquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNANDO GONZÁLEZ RUEDA

Juez

DMG

Firmado Por:

Hernando Gonzalez Rueda

Juez

Juzgado Municipal

Civil 051

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: **eab5c4bc61ef9a5c4ccf53ee0df907a86a7c273e6de11555873c2af7fa6628bc**
Documento generado en 20/08/2023 04:43:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica