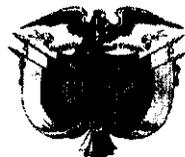


**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C, tres de febrero de dos mil veintiuno

Proceso: Restitución de inmueble arrendado
Demandante: Michael Greifenstein
Demandado: José Octavio Ibáñez Bernier y Diana Lucia Cortes González.
Radicación: 28 2019 00140 00

El juzgado procede a resolver sentencia en el proceso del epígrafe.

Antecedentes

1. La parte demandante por intermedio de apoderado especial, presentó demanda de restitución de inmueble en contra de los demandados, para que mediante los trámites del proceso verbal se declarara la terminación por extinción del plazo pactado del contrato de arrendamiento de vivienda urbana que recae sobre el inmueble ubicado en Calle 238 No. 56-39 interior No. 10 de la Agrupación el Frailejón de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20304720.

2. Para fundamentar sus pretensiones, manifestó que el contrato tenía una vigencia de un año contabilizado desde el 2 de febrero de 2016, era susceptible

de prórrogas de un mes, cuya formalización requería de aviso escrito dirigido por el arrendador al arrendatario y la suscripción de otro sí.

Se aceptaron prórrogas tácitas del contrato, pues los arrendatarios nunca cumplieron con la carga de dirigir el aviso que solicitará la extensión del convenio.

El demandante solicitó la restitución del inmueble, determinado que la entrega debía surtirse el 3 de marzo de 2019, pero la demandada ha hecho caso omiso de ese requerimiento.

3. Los demandados se notificaron del auto admisorio de la demanda y formularon las excepciones de mérito denominados *“Ineficacia, inexistencia e invalidez del contrato de arrendamiento”*, *“cobro de lo no debido y/o proceso no correspondiente”*, *“fraude procesal”* y *“temeridad- mala fe”*

Adujeron que el arrendamiento perdió vigencia como consecuencia de la celebración de una promesa de compraventa sobre el inmueble encartado, y que su adversario pretende hacer caso omiso del recibo de más de \$400.000.000,00.

Consideraciones

1. En el caso de marras, las pretensiones de la demanda se encaminan a que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 4 de febrero de 2016, por el aquí demandante y los demandados, el primero como arrendador y los segundos como arrendatarios. El negocio recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 238 No. 56-39 interior No. 10 de la Agrupación el Frailejón de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20304720; y, la renta pactada era de \$11.000.000.

2. La destinación del contrato era vivienda urbana. Dichos vínculos se terminan mediante comunicación que manifieste su intención de no prorrogarlo, la cual debe ser dirigida al arrendatario tres meses antes del vencimiento inicialmente pactado o la correspondiente prórroga, esto por disposición del numeral 7º del artículo 22 de la ley 820 de 2003.

3. No obstante lo anterior, debe precisarse que la disposición comentada no son imperativas, sino normas supletivas susceptibles de ser modificados por estipulaciones particulares, que no contradigan el orden público o las buenas costumbres.

4. La regulación de la vigencia del contrato se encuentra consignadas en las siguientes cláusulas:

“6. Término del contrato y renovación: El término del presente contrato es de un año contado a partir del 2 de febrero de 2016. El cual podrá ser prorrogado mes por mes, previo aviso dado por escrito de los arrendatarios dirigido al arrendador, con un mes de anticipación, para lo cual suscribirán los respectivos ‘otro sí’ como condición necesaria para la prórroga del contrato (...)”

“13. Preaviso para la terminación por el arrendador: Durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas mensuales si las hubiere, el arrendador con dos meses calendarios de anticipación, deberá darle aviso escrito a los arrendatarios de su intención de ponerle fin al contrato por haberlo enajenado o transferido a cualquier título. En tal evento los arrendatarios se obligan a restituir el inmueble desocupado y a paz y salvo por servicios públicos a la terminación del contrato”

Así las cosas: a) el término del contrato era de un año, susceptible de prorrogarse mes por mes; b) la prórroga del contrato estaba sujeta al agotamiento de un procedimiento, tal como el aviso dirigido por los

arrendatarios al arrendador con un mes de anticipación, y la suscripción de un “otro sí”, elemento último que adquirió la connotación de formalidad constitutiva de la prórroga, por ministerio de la voluntad de los propios contratantes; c) el arrendador debía comunicarle a los arrendatarios la terminación de contrato de arrendamiento dentro de los dos meses anteriores a su terminación.

De acuerdo con lo anterior, emerge una antinomia en las clausulado, pues deviene imposible que el arrendador avise con dos meses de anticipación su voluntad de terminar el contrato durante las prórrogas, en la medida en que estas son de apenas un mes. **Frente a este evento debe entenderse que el arrendador cuenta con la posibilidad de terminar el contrato antes de que la prórroga finiquite, esto porque la extensión de la vigencia del negocio esta sujeta a su aceptación y a la extensión de documento escrito.**

Dicha interpretación se adopta, porque es la que mejor se ajusta con el designio de los contratantes y con la totalidad del clausulado, que no fue otra distinta que someter las prórrogas del contrato tanto a la previa deliberación como al consentimiento expreso y escrito de los negociantes.

Lo anterior en consonancia con los artículos 1618 y 1622 del Código Civil, conforme a los cuales, *“conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*, y *“las cláusulas de un contrato se interpretarán una por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad”*.

5. En el caso, la demandante observó los lineamientos para dar por terminado el contrato.

Nótese que la inicial del contrato transcurrió entre el 2 de febrero de 2016 y el 2 de febrero de 2017, y fue sometido a prórrogas mensuales, que finiquitaban

el día segundo de cada mes, tal como lo aceptaron el demandante y el demandado José Octavio Ibáñez Bernier en los interrogatorios que absolvieron.

Igualmente, se detalla que el demandante manifestó su intención de no renovar el contrato desde el 25 de enero de 2019, exhortando al arrendatario para que le restituyera el inmueble el 3 de marzo de 2020, lo que en buenas cuentas exterioriza que entre la comunicación del desahucio y la fecha en que debía surtir la restitución, transcurrió un término de treinta y ocho días, en todo caso superior a la vigencia de una prórroga.

Además, no debe olvidarse que la extensión del arrendamiento estaba sujeto al mutuo acuerdo de los contratantes y su consignación en un “otro sí” promovido a instancia del arrendatario, evento que no ocurrió; y, que en la defensa de los accionados no se planteó ninguna polémica respecto de la expiración del convenio.

6. Estructuradas las pretensiones, debe proveerse sobre las excepciones de mérito, que serán despachadas en bloque por fundamentarse en los mismos supuestos fácticos.

6.1. En efecto, se alegó que el arrendamiento finiquitó por mutuo disenso, y fue sustituido por un contrato de promesa de compraventa del bien encartado, el cual fue celebrado el 29 de septiembre de 2016, por el aquí demandante como promitente vendedor y los demandados como promitentes compradores.

Para resolver, recuérdase que el disenso invocado no se estructuró, pues la defensa no hace referencia a la intención expresa o tácita de anular los efectos del arrendamiento aquí estudiado, sino de su reemplazo por una promesa de compraventa, evento que, en estrictez, corresponde al modo de extinción de las obligaciones denominado novación.

La novación denunciada es la objetiva, es decir la resultante del cambio de una prestación por otra, cuya acreditación de acuerdo a los dictados del artículo 1693 del Código Civil, requiere de la manifestación expresa de las partes de cambiar una obligación por otra, o en su defecto que aparezca suficiente acreditado que la intención de los negociantes ha sido novar. Esto significa que no puede ser deducida de la simple coexistencia de relaciones jurídico negociales entre los contratantes.

En el asunto, prontamente advierte que no operó la novación, pues en la cláusula sexta de la promesa de compraventa, se dispuso:

“Contrato de arrendamiento: Dado que entre el promitente comprador y los promitentes vendedores existe vigente un contrato de arrendamiento, éste tendrá efecto hasta la escrituración definitiva del bien a nombre del promitente comprador (...)”

6.2. También se alegó que la restitución era improcedente, por cuanto se desconocía que los demandados pagaron al demandante cantidades superiores a \$400.000.000, por concepto de precio estipulado en la promesa de compraventa.

Sobre el particular, debe puntualizarse que la suma anunciada no es tal, por cuanto en el interrogatorio de parte absuelto por el demandado manifestó que las cantidades entregadas al demandante ascendían a \$225.000.000, mientras este último aseguró que apenas comportaban \$150.000.000, entregados en dos contados de \$84.000.000 y \$66.000.000.

Simultáneamente, debe enfatizarse que el demandado reconoció que ha incumplido la promesa de compraventa, cuyo precio estipulado – dicho sea de paso – asciende a \$2.000.000.000; y, también que no ha cancelado cánones de arrendamiento desde la celebración del mes de marzo de 2019, e incluso desde la misma celebración del contrato de promesa de compraventa.

De ahí que atender a esas excusas conduciría a justificar que se mantenga en el predio sin cancelar contraprestación alguna, aún a sabiendas de que el contrato de arrendamiento permanece vigente, y de que ha incumplido la promesa de compraventa.

Resta decir que este estrado judicial no es competente para resolver el debate traído a colación en los interrogatorios respecto a las restituciones mutuas en el contrato de promesa de compraventa, pues dicha situación debe ser resuelta por el funcionario judicial ante quien se planteó el debate de resolución contractual.

7. En compendio, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento referido por vencimiento del plazo, declarará la infundabilidad de las excepciones de mérito incoadas, y condenará en costas a la parte demandante por haber sido derrotada en esta litis (numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso).

Decisión

En mérito de lo expuesto y lo prescrito en el estatuto procedimental, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

Segundo: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre Michael Greiffenstein Ortiz en calidad de arrendador y

José Octavio Ibañez Bernier y Diana Lucia Cortes González en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 238 No. 56-39 interior No. 10 de la agrupación el Frailejón de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20304720, por haber operado el fenómeno de extinción del plazo pactado.

Tercero: Conminar a los demandados José Octavio Ibañez Bernier y Diana Lucia Cortes González para que restituyan el inmueble referido en el ordinal anterior al demandante Michael Greiffenstein Ortiz, comportamiento que deberán desplegar dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Si la entrega no se dentro del término dispuesto en el numeral anterior, de antemano se comisiona para la práctica de la diligencia de entrega al señor **Juez Civil Municipal que por reparto corresponde o al respectivo Alcalde Local** con las facultades inherentes de la comisión. Líbrese despacho comisorio con los insertos de ley. Oficiese.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandada. Para su cuantificación se fijan como agencias en derecho la suma de \$3.500.000 m/cte. Líquidense por Secretaría.

COPIESE Y NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

Juez



República de Colombia
Ramá Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C

El anterior auto se Notifico por Estado *SENTENCIA*
No. 006 8 Fecha 04 FEB 2021

El Secretario(a),