

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 14 MAY 2021

Expediente: 110013103002-2015-00443-00 - Restitución de inmueble arrendado de OPAIN S.A., contra CENTRAL CHARTER DE COLOMBIA S.A.

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte actora, en contra del auto de 2 de diciembre de 2020, por medio del cual se concedió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada el 13 de febrero de 2019.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Manifiesta el recurrente, en síntesis, que la parte demandada no debe ser escuchada por cuanto, no ha cancelado "ni un solo canon de arrendamiento desde que se firmó el contrato", conforme lo normado en el artículo 384 del C. G. del P., adeudando la suma de \$4.032.448.540.00, por concepto de cánones causados y, \$5.271.005.748.00, por concepto de intereses.

Por su parte, el extremo demandado al momento de descorrer el traslado, manifestó que "ha pagado los cánones de arrendamiento en los términos acordados en el contrato" Añade, que la parte demandante desconoce las cláusulas del contrato, en relación con la entrega de las obras que efectuó la demandada, el recibo de las mismas por parte de la Aerocivil y los actos propios de OPAIN, en particular el reconocimiento que durante años realizó de la forma de pago pactada en el contrato.

Manifiesta que de acuerdo a lo pactado en la cláusula décima del contrato en concordancia con la séptima, el pago estipulado en el canon se amortizaba con cargo a las inversiones efectuadas por la demandada, por lo que considera, que se encuentra al día en los pagos. Afirma además, que ha venido cancelando el valor del IVA durante el transcurso del proceso, "único que debe pagarse en efectivo), con lo que considera debe ser escuchado.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene como objetivo que el Juez examine sus propios autos, ello con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante a fin de que se revoquen o reformen, en la perspectiva de corregir los yerros en que pudo incurrir al proferirlos, siendo que por

demás, el recurrente deberá interponerlo con la expresión de las razones que lo sustenten (art. 348 del C. de P. C.).

Preceptúa los incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P., que:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquél.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo luiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo". (Subraya el Despacho).

Descendiendo al caso que ahora ocupa la atención del Despacho, se tiene que en la demanda se invocó como causal, entre otras, de incumplimiento del contrato de arrendamiento, el no-pago de los cánones de arrendamiento.

Por su parte el extremo demandado, al descorrer el traslado manifiesta que de acuerdo a las estipulaciones del contrato ha cancelado los cánones, habida cuenta que el mismo se amortizaba con cargo a las inversiones efectuadas por la arrendataria, las que fueron recibidas por la Aerocivil según acta del 20 de mayo de 2004.

Así las cosas, revisado el contrato de arrendamiento base de la presente acción suscrito el 30 de enero de 1998, se advierte que el mismo tenía en principio una duración de cinco años, valor del canon mensual \$9.308.463, pagaderos los cinco primeros días de cada mensualidad y, en el párrafo segundo de la cláusula sétima, se señaló: "Las partes acuerdan que el pago del canon pactado en esta cláusula, será amortizado con cargo a las INVERSIONES, de acuerdo con el CALCULO ACTUARIAL realizado por la Dirección Financiera (ANEXO 6)".

Luego en la cláusula novena, respecto de la reparaciones y adecuaciones, indicaron: "por el presente contrato el ARRENDATARIO se obliga además a realizar los trabajos de construcción, reparación y adecuación del inmueble conforme a las especificaciones técnicas y en las áreas en donde deben desarrollarse dichas obras, las cuales se adelantaran con el propósito fundamental

de colocar el inmueble en condiciones de ser utilizado según el fin para que se construyó, todo lo cual se adelantará según los diseños y especificaciones generales y técnicas aprobadas por la Dirección de Infraestructura Aeroportuaria de la Unidad, según el anexo No. 4, quien a su vez nombra un supervisor, el cual se encargará de verificar la perfección de la inversión establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los trabajos de reconstrucción, reparación y adecuación citados en esta cláusula tendrán un valor hasta por la suma de mil ciento ochenta y nueve millones ochocientos treinta y siete mil quinientos pesos moneda corriente (\$1.189.837.500.00), los cuales se reconocerán de acuerdo a los intereses aprobados por la Dirección Financiera, según el CÁLCULO ACTUARIAL (ANEXO No. 6).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el respectivo reconocimiento el ARRENDATARIO deberá cumplir con las especificaciones generales y técnicas señaladas y aprobadas por la Dirección de Infraestructura Aeroportuaria (ANEXO No. 4)".

A su turno en la cláusula décima, se estableció que el pago de la inversión existente y de las construcciones, reparaciones y adecuaciones a ejecutar, serían amortizadas "por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO con cargo a los cánones de arrendamiento que el segundo va adeudando al primero, a partir de la fecha del ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE..."

Conforme los anteriores fundamentos de orden fáctico, el despacho advierte que la parte demandada en el presente caso debe ser escuchada, porque de un lado, el pago de los cánones de arrendamiento en principio serían amortizados por el valor de las obras que el arrendatario realizará al inmueble objeto del contrato, las que en el mismo contrato se avaluaron en la suma de \$1.189.837.500.00, las que en principio fueron realizadas, según acta de entrega del 20 de mayo de 2004.

En efecto, en dicha ACTA DE FINALIZACIÓN Y RECIBO DE OBRAS, de fecha 20 de mayo de 2004 (fs. 56 a 58 c. 1), suscrita, entre otros, por la Arquitecta "ANGELA CASTELLANOS Representante de la Aeronáutica civil Colombiana, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula Décimo Primera del contrato de arrendamiento No. 007/98 y en el otro si actualmente vigente, con el fin de dar por finalizadas las obras en el inmueble arrendado con Central Charter de Colombia S.A., las cuales cumplen con el anexo 4 de la cláusula novena (...).

Por lo anterior, a continuación se hace una relación de entrega de las obras en la fecha y en consecuencia se da estricto cumplimiento a la fecha límite de ejecución y entrega de las mismas consignada en el otro si del contrato de arrendamiento vigente cuyo plazo era el 1º de junio de 2004..."

Así las cosas, y sin ahondar en razones en relación con el valor de las obras realizadas y el monto de los cánones que con las mismas se amortizarían, el despacho encuentra que la demandada debe ser oída en el presente asunto, además porque ha venido consignado el valor del IVA a órdenes del Despacho para un valor total de \$422.949.386.00, según informe de títulos que se anexan al expediente y los recibos de consignación que reposan en el expediente (fls. 752 a 842).

Por lo anteriormente expuesto, no se revocará el auto recurrido en razón que el mismo está ajustado a derecho y, consecuencia, por Secretaría deberá remitirse el expediente ante el Tribunal Superior de esta ciudad, para que se surta la alzada interpuesta por la parte demandada contra la sentencia dictada por esta sede judicial.

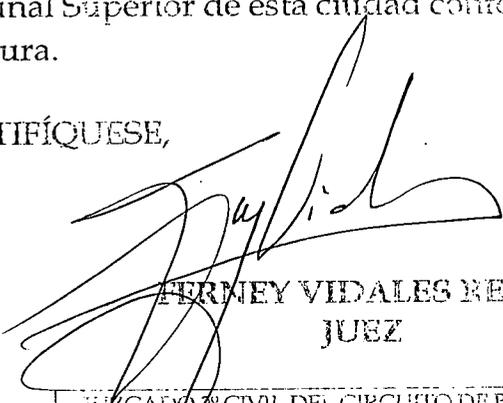
Coralario de lo anterior, el Juzgado;

RESUELVE:

NO REVOCAR el auto calendado dos (2) de diciembre de 2020, por las razones expuestas en este proveído.

Ejecutoriado este proveído, remítase el expediente ante la Sala Civil del Tribunal Superior de esta ciudad conforme lo ordenado en el auto objeto de censura.

NOTIFÍQUESE,


HERNEY VIDALES REYES
JUEZ

JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	
SECRETARÍA	
Bogotá, D.C.	10 MAY 2021
Por anotación en estado No. 033 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:10 a.m.	
Secretaria:	
Luis Ferrando Martínez Gómez	