

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., dieciocho (18) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 11001400302520190127201

Referencia: Declarativo
Demandante: Jonathan Alberto Cordero Uribe y María Fernanda
García Cabrera
Demandado: Cenit Express SAS
Asunto: Apelación Sentencia

Procede el Despacho a resolver el Recurso de Apelación interpuesto por la parte demandada en contra la Sentencia de fecha 27 de abril de 2023, proferida por el Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá, por medio de la cual declaró prospera la excepción de falta de legitimación en la causa respecto a la codemandante María Fernanda García Cabrera y desestima las pretensiones de Jonathan Alberto Cordero Uribe, previo a las siguientes,

1. ANTECEDENTES.

1.1. Por reparto correspondió al Juzgado veinticinco (25) Civil Municipal de la Ciudad de Bogotá conocer de la Demanda Declarativa por incumplimiento de acuerdo de transacción y pago de perjuicios, promovida por Jonathan Alberto Cordero Uribe y María Fernanda García Cabrera, en contra de la sociedad Cenit Express SAS, a fin de que se declare entre otros que, la demandada incumplió el contrato de transacción celebrado el 1 de noviembre de 2018, al no haber hecho entrega del inmueble a los arrendatarios, así mismo solicitó se le condene a pagar la suma pactada como pena en caso de incumplimiento.

1.2. Como hechos constitutivos de la acción se relacionan los que se compendian de la siguiente manera:

Mencionó en el relato de los hechos que los Señores Helena Hernández Urrego y Sergio Manuel González Hernández, dieron en

arrendamiento a los Señores Jonathan Alberto Cordero Uribe y María Fernanda García Cabrera el local comercial ubicado en la Calle 41 No. 7 - 35 de Bogotá, para ser usado en la preparación y venta de alimentos, conforme a lo que determine el certificado de existencia y representación del establecimiento de comercio expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

Señaló que el contrato se celebró por un periodo inicial de nueve (9) meses a partir del día 12 de abril de 2010, con vencimiento el día 11 de enero de 2011, con un canon de arrendamiento de tres millones de pesos (\$3.000.000) mensuales y se pactó que, al vencimiento de dicho término, el contrato se prorrogaría por un término de dos (2) años contados a partir del 12 de enero de 2011, con un canon de arrendamiento de cuatro millones de pesos (\$ 4.000.000) M./L, con prorrogas sucesivas de dos (2) años y con un incremento anual equivalente al diez por ciento (10%) .

Agregó que, mediante Escritura Pública No. 3774 del 15 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, la Señora Helena Hernández Urrego, vendió el inmueble a la Sociedad CENIT EXPRESS S.A.S. conforme aparece en la anotación 009 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-457795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro, a su vez menciona que el día 20 de abril de 2018, a través de escrito, el Señor Juan Manuel Rodríguez Forero manifestó que en su condición de arrendador del inmueble de la Calle 41 No. 7 - 35 de Bogotá, conforme al contrato de arrendamiento celebrado el día 12 de abril de 2010, cedió los derechos y acciones derivados del contrato mencionado a favor de la sociedad CENIT EXPRESS SAS con NIT 900537498-4

Posteriormente, el día 15 de noviembre de 2018, el Arrendador solicitó al arrendatario la entrega del local por requerirlo para hacer una nueva construcción en el inmueble, prometiéndole que, una vez construido el nuevo local, se lo entregaría en arrendamiento, ante la renuencia de arrendatario, el arrendador propuso que el contrato de arrendamiento se suspendiera hasta tanto se concluyera la construcción del nuevo local lo que llevó a que las conversaciones concluyeran con la celebración de un contrato de transacción, según el cual las partes de común acuerdo, suspendieron la ejecución del contrato de arrendamiento del local comercial

ubicado en la Calle 41 No. 7 - 35 de Bogotá, durante un periodo aproximado de tres (3) meses contados a partir del día 15 de noviembre de 2018, para adelantar la construcción de un edificio de propiedad del arrendador, pactándose que la entrega del local renovado por parte del arrendador se haría para antes del día quince (15) de febrero de 2019, para ser usado por el arrendatario en forma inmediata.

Sin embargo, mediante comunicación del 18 de febrero de 2019, el arrendador informó que no es posible la entrega del inmueble para la fecha pactada, antes del 15 de febrero de 2019, cuando el plazo ya se encontraba vencido, argumentando que la concesión de licencias y permisos se ha visto truncada en la curaduría 2, información contraria a la suministrada el día 15 de noviembre, en que se celebró la transacción referida, cuando se afirmó que las licencias y permisos ya habían sido dados, tan solo el día 2 de septiembre de 2019, se realizó la entrega del local por parte de la arrendadora Sociedad CENIT EXPRESS S.A.S., a pesar de los múltiples requerimientos de parte del arrendatario, esto es seis meses y medio después del plazo acordado por las partes en el contrato de transacción celebrado el día 1º de noviembre de 2018.

En razón a esto indicó que, las partes convinieron que, en caso de incumplimiento en el plazo acordado para la entrega del local, por parte del arrendador, causaría una pena equivalente a la suma de ochenta millones de pesos M./L.; igualmente para el arrendatario si no lo recibiere en la fecha señalada contractualmente.

1.3. Por auto del día 8 de abril de 2021 se admitió la demanda, ordenando correr traslado a la demandada y reconociendo personería jurídica al apoderado demandante. Dicha admisión se notificó a la pasiva, la cual contestó la demanda aceptando algunos hechos y negando otros, pidiendo pruebas y proponiendo Excepciones de Mérito, las cuales denominó: “Falta de legitimación en la causa por activa de la demandante María Fernanda García Cabrera”, “Inexistencia de incumplimiento por parte de CENIT EXPRESS S.A.S.”, “Fuerza Mayor – Caso Fortuito o culpa exclusiva de la víctima” y “Contrato de adhesión”

Fundó sus excepciones la parte demandada, primigeniamente, en el hecho de que la demandada se fundamentó en el contrato de transacción suscrito por Jonathan Alberto Cordero Uribe y la sociedad Cenit Express SAS y no el contrato de arrendamiento, por tal razón María Fernanda García Cabrera no fue participe del contrato de transacción ni de lo que en la contestación el demandante denomina las hipotéticas negociaciones entre el otro demandante y el demandado, por lo que considera no le asiste legitimación en la causa respecto del contrato de transacción.

Así mismo, alegó que con la demanda se persigue el pago de la cláusula penal, pactada en el contrato de transacción, sin embargo, destacó que el demandante recibió el local nuevo de manos del demandando, resaltó además que la redacción de las cláusulas primera y segunda del contrato de transacción señalan:

“Objeto del Contrato es suspender la ejecución del contrato de arrendamiento durante un periodo aproximado de tres (3) meses contados a partir del día quince (15) de noviembre de 2018, tiempo durante el cual se adelantará la construcción de un edificio de propiedad del arrendador”, agregando que el literal c de la cláusula segunda reza “c) a la terminación de la obra calculada para antes del 15 de febrero de 2019, el arrendador hará entrega del nuevo local”

De las dos manifestaciones concluyó el demandado que, no existe pactada una fecha cierta, lo que pactaron las partes era una fecha cercana, especulativa, razón por la cual no le asiste al demandante señalar que a la fecha pactada era el 15 de febrero de 2019 y menos considerar que, se constituyó una mora.

Prosiguió el sustento de sus excepciones indicando que subsiste la posibilidad de exculpar al demandado *“cuando ha sido el hecho de la víctima el generador, de manera exclusiva y determinante del daño, será ella la llamada a soportar las consecuencias de su proceder, pues la obligación de resarcir surge del daño causado a otro, no, a sí mismo”* lo anterior resulta relevante por cuanto manifestó en el escrito de excepciones que, debido a la exigencia de los arrendatarios se tuvo la obligación de rediseñar el sótano y crearle cuartos de basura, almacén, baños de

empleados, cambiadores y lavaderos de traperos, que no fueron parte del acuerdo de transacción pero que fueron exigidos por el mismo mediante cartas posteriores durante el tiempo de construcción.

Agregó que, en este caso los únicos episodios del eventual incumplimiento que podría achacarse al demandado, se reduce a los retardos señalados anteriormente tales como demoras en la aprobación de la licencia por parte de la curaduría, imposición de manejo de tráfico en los horarios señalados para la carga y descarga de materiales en la obra, afectaciones de orden técnico y afectaciones de orden arquitectónico, todos estos eventos tienen su génesis en situaciones de fuerza mayor, lo que escapa del control y voluntad del demandado.

Por último, presentó como excepción que el contrato de transacción suscrito por el demandado fue elaborado por el abogado del demandante Jonathan Alberto Cordero Uribe, que como lo reconoce en los hechos de la demanda, aceptaban entregar el local para realizar la obra nueva solamente si el hoy demandado firmaba el contrato de transacción por ellos elaborados sin ninguna modificación o cambios, por lo que el demandado esta frente a un contrato de adhesión.

Surtido el traslado de las excepciones al demandante este guardó silencio, surtido el trámite, por auto del día 7 de marzo de 2023 se fijó fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., decretándose las pruebas solicitadas, conforme a la carga procesal de cada una de las partes. Agotado el periplo procesal y luego de escuchar las alegaciones de las partes en audiencia de 27 de abril de 2023 en la cual se profiere fallo en audiencia en el que el a quo declara prospera la excepción de falta de legitimación en la causa respecto a la codemandante María Fernanda García Cabrera, desestimar las pretensiones de la demanda en relación con el codemandante Jonathan Alberto Cordero Uribe e imponer condena por costas procesales en favor de la demandada, en el mismo acto procesal la parte demandante interpone recurso de apelación.

1.3. . Conforme a lo observado de la providencia que puso fin a la instancia, el a quo basó su decisión en que el contrato cumplió las finalidades tanto de lo convenido en la estipulación de arrendamiento como

en el de transacción por cuanto el arrendatario pudo volver a ocupar el inmueble, así mismo, señaló que el retraso en la restitución del inmueble se encuentra justificado en ámbitos temporales y situaciones eximentes de responsabilidad como situaciones de fuerza mayor y caso fortuito, respecto de un término que se encontraba deficientemente pactado y que ubicaba en cabeza de ambas partes, una suerte de solidaridad de los efectos para ambos de restituir el inmueble para continuar el vínculo contractual, por ello entiende que el contrato de arrendamiento pudo seguir su curso, y se encuentran superados y cumplidos los fines del contrato de transacción y no está llamada a enervarse la cláusula penal reclamada, por lo que el juez considero que el demandante no acreditó los supuestos de hecho que le permiten reclamar la suma indicada en la demanda y negó las pretensiones.

Inconforme la parte demandante, interpuso Recurso de Apelación contra la Sentencia de Primera Instancia proferida en audiencia, el que se concediera en el efecto suspensivo en la misma audiencia de fecha 27 de abril de 2023.

Reparos centrales de esta apelación, los constituyeron los siguientes puntos:

1. Señaló el apelante como argumento del recurso básicamente los mismos hechos de la demanda, destacando que en relación al contrato de transacción se estipuló que la terminación de la obra estaba calculada para antes del 15 de febrero de 2019, donde el arrendador le haría entrega del nuevo local para ser usado de forma inmediata, señalando que para efectos del cumplimiento de lo acá pactado se señala que, en caso de incumplimiento en la entrega del nuevo local, se causará una pena a cargo del arrendatario si no recibe el inmueble en la fecha señalada o a cargo del arrendador si no entrega el local, por la suma de ochenta millones de pesos (\$ 80.000.000).
2. Dado que, mediante comunicación del 18 de febrero de 2019, el arrendador informa que no es posible la entrega del inmueble para la fecha pactada, antes del 15 de febrero de 2019, cuando

el plazo ya se encontraba vencido, argumentando que la concesión de licencias y permisos se ha visto truncada en la curaduría 2, información contraria a la suministrada el día 15 de noviembre, en que se celebró la transacción referida, cuando se afirmó que las licencias y permisos ya habían sido dados, haciéndose la entrega del local hasta el 2 de septiembre de 2019 a pesar de los múltiples requerimientos de la arrendatario.

3. Hace énfasis en que el diccionario de la academia de la lengua define aproximado así: "Que se acerca más o menos a lo exacto" y define la palabra calcular como: "Hacer cálculos, especular" de las dos definiciones es fácil concluir que no existe pactada una fecha cierta, lo que pactaron las partes era una fecha cercana, especulativa, razón por la cual señala que no le asiste al demandante señalar que la fecha pactada era 15 de febrero de 2019, pero no se fijó una fecha cierta, tampoco y fue bajo esas condiciones que el demandante firmó el contrato de transacción.
4. Del mismo modo, en los argumentos de la apelación señaló que conforme al concepto de la fuerza mayor y el caso fortuito, los únicos episodios de eventual incumplimiento que podrían achacarse al demandante se reducen a los retardos tales como demoras en la aprobación de la licencia por parte de la Curaduría, imposición de manejo de tráfico en los horarios señalados para la carga y descarga de materiales en la obra, afectaciones de orden técnico y afectaciones de orden arquitectónico, proceso de entrega de licencia - afectaciones de orden operativo - afectaciones de orden técnico y afectaciones de orden arquitectónico y que escapa al control de la voluntad del demandante.
5. Así mismo, afirma que el contrato de transacción suscrito por su mandante, fue elaborado por el abogado asesor del demandante Jonathan Alberto Cordero Uribe, que como lo reconoce en los hechos de la demanda, aceptaban entregar el local para realizar la obra nueva, aunque el apoderado de la parte demandada haya pretendido hacer creer que el contrato de transacción fue impuesto por el arrendatario, y que el representante legal de la

demandada se vio en la imperiosa necesidad de firmar sin poder hacer ninguna clase de reparo o sugerencia, señala que se observa como en la redacción de la excepción denominada "Fuerza Mayor - Caso Fortuito o culpa exclusiva de la víctima:" sostiene: " en la práctica inevitables, lo que realmente se escapa del control y voluntad de mi poderdante y por ello en el contrato se habló en la cláusula primera de una fecha "aproximada" y en la cláusula segunda se dijo que "se calcula" Claramente todas estas situaciones sobrevinientes gravitan por fuera de la esfera de lo que la demandada podía prever o evitar."

6. Considera entonces que la ocurrencia de todas las circunstancias si bien provienen de hechos no requeridos por la demandada también lo es que no hacen parte de la teoría de la imprevisión, de forma tal que en el desarrollo de la construcción y en el resultado de la misma la mora en el cumplimiento de la entrega del bien genera pena, por cuanto el evento perjudicó al arrendatario el cual se vio privado de su fuente de ingresos por eventos que escapan a la esfera de su voluntad.
7. Agregó que, por virtud del precepto contenido en el artículo 1692 del Código Civil, "la cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal" (subrayado fuera de texto). Lo que en el sentido literal de la norma cobija el cumplimiento tardío de la obligación principal, como lo pretende la parte actora, que no tuvo incidencia en los casos aducidos de fuerza mayor, alegados por la parte demandada.
8. Señaló el apelante que acogiendo el principio contenido en el texto del artículo 1618 del Código Civil "conocida claramente la intensión de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras" encontramos que la obligación de entregar el inmueble reconstruido por parte del arrendador debía realizarse el día 15 de febrero de 2019, no queda duda conforme lo expresaron los contratantes en la Clausula segunda del referido contrato de transacción.

2. DE LA SEGUNDA INSTANCIA.

Correspondió conocer a éste Juzgado del Recurso de Apelación interpuesto contra la Sentencia de Primera Instancia, avocándose el conocimiento y corriendo traslado para la sustentación, del cual hicieron uso ambas partes.

3. CONSIDERACIONES.

3.1. Del recurso planteado por el demandante, este cuestiona y propone como problema jurídico la valoración que hizo el A Quo respecto a la apreciación de las obligaciones contenidas en el contrato de transacción, de igual manera considera que no se encuentra ajustada la valoración a los hechos y la aplicabilidad de causales eximentes de responsabilidad.

Surtido el traslado a la apelación a la parte demandada, el sujeto procesal solicita tener en cuenta la sustentación del recurso sobre los reparos que el apoderado de la parte demandante hizo en la audiencia de fallo, lo anterior por cuanto indica que la sustentación de la apelación esta por fuera de los básicos y simples reparos señalados en la citada audiencia, incumpléndose lo señalado en el numeral 3 del artículo 322 del CGP.

3.2. Ahora bien, para el análisis del presente asunto, salta a la vista la particularidad de la coexistencia de dos tipos de contratos, por un lado, el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad Cenit Express SAS y el señor Jonathan Alberto Cordero Uribe en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 41 No. 7 - 35 de Bogotá, así como del contrato de transacción al que se acogieron las mismas partes en mención y que involucra la ejecución del contrato de arrendamiento.

Estando claro lo anterior, en relación al contrato de arrendamiento se debe tener presente que según los lineamientos establecidos en el artículo 1973 del Código Civil, este indica que:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una

obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

De aquí que, de la definición brindada por la norma Civil, enseña que el contratante adopta un compromiso, de forma temporal, a privarse de la detentación de una cosa, o de la disposición de su fuerza material o intelectual, de manera consensuada en favor del arrendatario, quien lo recíprocamente retribuirá mediante un pago de una contraprestación.

Así mismo, y dado que los hechos del presente litigio persiguen la sanción al incumplimiento de un contrato de transacción, se debe tener en cuenta que el estatuto civil en su artículo 2469 estipuló que:

“La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.

No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.”

En cuanto a los elementos esenciales del contrato de transacción, la corte ha precisado: *“El artículo 2469 del Código Civil, que se ocupa de la noción de la transacción, expresa que “es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual”. De esta definición, que le ha merecido la crítica de ser incompleta, la doctrina de la Corte tiene sentado que son tres los elementos estructurales de la transacción, a saber: a) la existencia actual o futura de discrepancia entre las partes acerca de un derecho; b) la reciprocidad de concesiones que se hacen las partes; y c) su voluntad e intención de ponerle fin a la incertidumbre sin la intervención de la justicia del Estado.*

Teniendo en cuenta estos elementos, se ha definido con mayor exactitud la transacción, expresando que es la convención en que las

partes, sacrificando parcialmente sus pretensiones, ponen término en forma extrajudicial a un litigio pendiente o precaven un litigio eventual”¹

Atendiendo a lo dispuesto por la Corte en relación al artículo 2469 del CC, se concluye que como requisito para la existencia de un contrato de transacción se requiere de un derecho en disputa o que en un futuro puede ser susceptible de este entre los contratantes, razón por la cual sin ese acuerdo previo no se produce efecto alguno, o degeneraría a un contrato diferente, en los términos del canon 1501 del Código Civil, razón por la cual el legislador estableció en la norma que *“No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa”*.

Conforme a lo anterior, cobra para resolver el tema principal de este litigio, una especial relevancia el principio de la libertad de la autonomía negocial de las partes, definido como uno de los principios en lo que atañe al derecho contractual, principio cuya finalidad es cimentar que las relaciones entre particulares, gozan del libre ejercicio de la negociación estableciendo que de mutuo acuerdo se fijara el contenido contractual en el que queda plasmada la voluntad de todas las partes contratantes sin restricciones previamente estructuradas por alguna entidad o tercero, es decir, el goce de las plenas facultades de las partes para determinar los límites de los negocios celebrados entre ellos sin mediación o parametrización alguna a parte de la determinada como legal por la Ley.

En atención a este albedrío, la Corte se ha pronunciado en múltiples ocasiones, sosteniendo que,

“De manera reiterada, la Corte Constitucional se ha pronunciado acerca de la garantía de las libertades individuales como uno de los pilares del Estado social de derecho (preámbulo y artículo 13 Const.), que a su vez se proyecta hacia el libre desarrollo de la personalidad, sin más limitaciones que los derechos de los demás y el orden jurídico (art. 16 ib.), lo cual se aúna en lo que la doctrina universal y el derecho privado denominan “autonomía de la voluntad privada”.

(...)

¹ Corte Suprema de Justicia SC1365-2022; Radicación n.º 11001-31-03-009-2013-00173-01 de 6 de junio de 2022 ; MP Dr Luis Alfonso Rico Puerta

“La autonomía de la voluntad privada y, como consecuencia de ella, la libertad contractual gozan entonces de garantía constitucional.

Sin embargo, como en múltiples providencias esta Corporación lo ha señalado, aquellas libertades están sometidas a condiciones y límites que le son impuestos, también constitucionalmente, por las exigencias propias del Estado social, el interés público y por el respeto de los derechos fundamentales de otras personas.”

Dicha autonomía se convierte en un derecho íntimamente ligado y vinculado a la dignidad de la persona humana, ya que se erige en el instrumento principal e idóneo para la satisfacción de las necesidades básicas, mediante el poder que le otorga el ordenamiento positivo para regular sus propios intereses en el tráfico jurídico. De ahí que, en la actualidad, se estime que es indispensable conferir un cierto grado razonable de autorregulación a los asociados, a través del reconocimiento de un núcleo esencial de libertad contractual, destinado a suplir la imposibilidad física, técnica y jurídica del Estado para prever ex - ante todas las necesidades de las personas.”²

3.3. Oportunamente expuesto como quedó de que las partes gozan del principio de la autonomía de voluntad negocial y que producto de la misma nacen los negocios jurídicos conforme al acuerdo de voluntades, retomando las pretensiones que persigue el demandante, este procura que se declare que la demandada incumplió el contrato de transacción, para que en consecuencia con ello se le ordene a pagar la suma de \$80.000.000,° de pesos pactada como pena al incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones contraídas.

Entonces, para entrar al análisis de las pruebas oportunamente aportadas se tiene que se aporta el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y el otro si de la misma que data del 25 de junio de 2018, así mismo se allega el contrato de transacción en el que resulta oportuno inquirir lo que los contrayentes del contrato de transacción plasmaron en el documento suscrito en uso de su autonomía negocial, contrato que se aporta en debida forma con los anexos de la demanda por medio de la cual se suspendió la ejecución del contrato de arrendamiento durante un periodo aproximado de tres meses y que en lo referente al clausulado que habla de la penalización estipuló “e) *Para efectos del cumplimiento de lo acá pactado,*

² Corte Constitucional, C-934 de 2013, exp D-9661 de 11 de diciembre de 2013; MP Dr Nilson Pinilla Pinilla

se señala que en caso de incumplimiento en la entrega del nuevo local, se causará una Pena a cargo del Arrendatario si no recibe el inmueble en la fecha señalada o a cargo del arrendador si no entrega el local, por la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000,) M/L”

Así mismo se observa que entre las partes obran múltiples comunicaciones tendientes a la ejecución de los contratos en el que resulta oportuno destacar el que data de fecha 15 de enero de 2019, en el que se le pone en conocimiento al hoy demandante ciertos inconvenientes que conllevaron a retrasos en la fecha de entrega de la obra, posponiéndola para el 15 de marzo de 2019, en solicitud de 18 de febrero de 2019 y en replica al documento mencionado anteriormente, menciona la situación de la licencia la cual el demandante indica que la información resultaba contraria a la ya suministrada estableciendo de su parte una fecha de entrega para el 21 de febrero, documento en el que además planteó para terminar el conflicto el pago de la suma pactada en el contrato de transacción.

En pliego de 27 de febrero de 2019, responden al arrendatario que no existe una fecha cierta de entrega, sino unas fechas aproximadas que dependen de terceros señalándole que las especificaciones de entrega no serán distintas de las que se tenían antes del contrato de transacción, indicándole que los hechos de fuerza mayor se han generado ajenos a la voluntad del contratante por lo que le estarán informando del cálculo de la entrega.

También se tiene el escrito de 8 de septiembre de 2019 con constancia de sello de envío el 9 de septiembre de 2019 denominada derecho de petición y dirigido a Óptica Cenit Express SAS, el señor Jonathan Cordero en el que menciona que el local no se encuentra en condiciones de ser usado en forma inmediata para la actividad comercial, por lo que hace un pedimento referente al pago del valor de la renta de conformidad a los numerales C y D de la cláusula segunda del contrato de transacción, petición que como consta le fue resuelta indicándole que el inmueble se encuentra en condiciones para ser ocupado sin limitación alguna.

En documento de 9 de agosto de 2019, el actor requiere la entrega del inmueble, consecuencia del escrito se observa en carta de 29 de agosto de 2019 comunicación proveniente del arrendador en el que informa al arrendatario que el 2 de septiembre de 2019, se hará la entrega del local y la instalación de servicios públicos anotando que la empresa de gas realizó la instalación del servicio.

El despacho también encuentra relevante, la información aportada por las partes en el interrogatorio de parte desarrollado, donde lo indicado por el demandante respecto a la comunicación, cuando advierte el retardo en el que ofreció que le pagaran la penalidad, éste indicó que no pidió la plata, sino que le interesaba que le devolvieran el local, en relación al mismo escrito, la parte demandada señaló que el hoy demandante, primero amplió el plazo, luego no volvieron a hablar.

No estuvo de más destacar que el testimonio recaudado y que fuese decretado oficiosamente, rendido por el representante legal de la constructora, amplió los hechos en los que se ofreció un panorama más profundo del desarrollo de la obra y de las causales generadas en un primer momento, los retrasos en la entrega del local.

Contemplado el panorama probatorio, el despacho encuentra que en efecto, las partes se encontraban vinculadas primigeniamente mediante contrato de arrendamiento, así mismo se tiene que entre los que componen del contrato de arrendamiento, se celebró un contrato de transacción en el cual el arrendatario se comprometió a la entrega física del inmueble a la sociedad arrendadora y por su parte el arrendador, a la terminación de la obra calculada para antes de 15 de febrero de 2019, dejando pactado que en caso de incumplimiento de alguno se causará una Penalidad.

Si bien la autonomía de la voluntad de las partes se materializó en el documento del contrato de transacción, acuerdo que como fin último perseguía la entrega del bien inmueble arrendado al beneficiario del contrato de arrendamiento que se venía ejecutando, y que conforme al material probatorio estudiado se concluye que el objetivo del contrato que hoy se alega incumplido se perfeccionó, aunque de manera tardía, la transacción cumplió su fin último, pues se puede corroborar conforme a los

hechos expuestos, documentos allegados y declaraciones recaudadas que el inmueble, en primer momento, le fue puesto a disposición del arrendatario para realizar obras sobre el local comercial, cumpliéndose la obligación del arrendatario, así mismo, se encuentra materializado el hecho de que el arrendador a la terminación de la obra, procedió con la entrega del local al arrendatario, cumpliéndose así la finalidad del contrato.

Ahora bien, debe el despacho señalar que el contrato presentado encaja en los lineamientos del artículo 1495 del Código Civil, documento que esta juzgadora encuentra prudente abordar por cuanto la premisa en la que se basa el recurso contempla la literalidad del contrato para señalar su incumplimiento, enfocándose el censor en el hecho de que se pactó la entrega para el 15 de febrero de 2019, así las cosas, se observa que la redacción del acuerdo, el cual si bien establece plazos especiales en el tiempo, tal y como el que se menciona en la Cláusula Primera donde se indicó que el “**Objeto del contrato** es suspender la ejecución del contrato de arrendamiento durante un periodo aproximado de tres (3) meses”, así mismo se observa el mismo patrón en la cláusula segunda literal c), que menciona “A la terminación de la obra, calculada para antes de 15 de febrero de 2019, el arrendador hará entrega del nuevo local en condición de ser usada en forma inmediata (...)”.

Así las cosas, y atendiendo a la literalidad del contrato se concluye que las fechas señaladas en el contrato, si bien establecían un punto particular en el tiempo, conforme a su redacción, lo cierto es que, las mismas se veían condicionadas, pues se hablaba de un periodo de tiempo *aproximado* o *calculada*, lo cual implica la existencia de variantes que la pueden modificar, situaciones que se expusieron como fuerza mayor o caso fortuito por parte del demandado y que en ningún caso se desacreditó su dicho por el demandante con pruebas que permitieran colegir que no existieron tales circunstancias, pues al tenor de la lectura de lo consensuado, entre las partes y respecto del mismo no se puede concluir que se fijó una fecha cierta para el cumplimiento de una obligación.

Por otra parte, se tiene de que a pesar de los múltiples documentos dirigidos entre las partes, ninguno permite a esta juzgadora determinar que entre los sujetos procesales se consensuó una fecha exacta de entrega,

pues se extrae que el accionante del aparato judicial comprendía la existencia de tal límite de tiempo de una forma determinada, mientras que su contraparte señalaba que se trataba de un periodo aproximado de tiempo susceptible de cambiar por hechos ajenos a él, mas sin embargo, se acreditó con los escritos, que entre las partes se sostuvo comunicación tendiente a la entrega del bien, sumado a ello cobra importancia lo indicado por el señor Cordero en su interrogatorio del cual se apuntala a modo de conclusión que, lo que perseguía era la entrega del local y no la ejecución de la penalidad pactada, por resultarle el primero más beneficioso en términos económicos, máxime que como ya se mencionó el contrato cumplió su finalidad.

Es por esto que la sentencia proferida en primera instancia será confirmada en su totalidad por no encontrarse acreditado el incumplimiento del contrato de transacción, pues la emisión del mismo, establecía ciertas obligaciones que se cumplieron por ambas partes, sin que pueda concluirse de fondo la existencia de un plazo fijado para la entrega y que no fuera honrado por el demandado, pues como se indicó en líneas anteriores, los periodos de tiempo incluidos en el contrato, tenían una connotación de aproximado o sujeto a probabilidades conforme la redacción del documento, sumado a lo anterior, no se acreditó tampoco que la señora María Fernanda García suscribiera los contratos materia de este litigio, por lo que la falta de legitimación en la causa por activa se logró acreditar.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia de Primera Instancia proferida por el Juzgado veinticinco (25) Civil Municipal de Bogotá, de fecha 27 de abril de 2023, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia. -

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho en esta instancia, la suma de **\$2.000.000,°°**.

TERCERO: En firme la presente decisión, remítase el expediente el Juzgado de origen. Oficiese.-

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Aura Claret Escobar Castellanos

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 47

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: **619cb9fb98d8215c9384b4fd058b652d41c6211edaf4f8db0a6ed2cb614fc90a**

Documento generado en 18/04/2024 05:24:26 PM

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