REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C. Veintiuno (21) de abril de dos mil veintidós (2022)

Expediente No. **11001310304120200018 3-00**
Demandante: **ALTA VISIÓN S.A.S.**
Demandado: **PLATICAR S.A.S.**

SENTENCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

La sociedad **ALTA VISIÓN S.A.S.**, promovió acción de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** contra la sociedad **PLATICAR S.A.S., ANDRÉS QUINTERO MÚNERA y MANUEL ISAAC PARODY D'ECHENOA.**, a fin de obtener a su favor la restitución del inmueble ubicado en la calle 95 No. 11 A – 17 de Bogotá D.C., por incumplimiento en el pago de los cánones correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio agosto y septiembre de 2019 y el no pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre de 2019.

HECHOS

El petitum del libelo introductorio se sustenta en que el día 1° de mayo de 2006 la sociedad CECMA LTDA entregó en arrendamiento a PLATICAR S.A.S. el inmueble ubicado en la Calle 95 No. 11 A-17 de esta ciudad para el uso

exclusivo de un restaurante; que el día 22 de marzo de 2019 CECMA LTDA., cedió su calidad de arrendador a la sociedad ALTA VISIÓN S.A.S.; además de notificada la cesión, el propietario, cesionario y actual arrendador del bien, esto es, ALTA VISIÓN S.A.S., notificó al arrendatario la decisión de no prórroga del contrato de arrendamiento a partir del 30 de septiembre del año 2019; comunicación que fue efectivamente entregada a la empresa PLATICAR S.A.S. y a los deudores solidarios el día 28 de marzo del año 2019, habiendo efectuado el desahucio con 6 meses de antelación a la fecha de terminación del contrato; que la consignación del canon de arrendamiento se hizo de forma extemporánea desde el mes de abril hasta el mes de septiembre del año 2019, comenzando a consignar los cánones en el Banco Agrario desde octubre de 2019 hasta la actualidad; que llegado el día de la entrega del inmueble, 30 de septiembre de 2019 la arrendataria, de forma injustificada rehusó hacer la entrega, lo cual consta en acta; que el demandado ANDRÉS QUINTERO condicionó la entrega al pago de una suma de dinero, a lo cual el arrendador no accedió; que la demandada diligenció erradamente los formularios de consignación en el Banco agrario, por lo cual la sociedad demandante no ha podido retirar los dineros.

TRÁMITE PROCESAL

En providencia del 30 de julio de 2020, la demanda fue admitida imprimiéndosele el trámite del procedimiento verbal ordenando notificar al extremo demandado con traslado de 20 días para el ejercicio del derecho de contradicción.

La sociedad PLATICAR S.A.S., en tiempo contestó la demanda, proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

1. “La fundada en inexistencia de la cesión de la posición contractual del arrendador” Pues la cesión sobre la cual se soporta este trámite es "inexistente", porque le faltó el “consentimiento", elemento que, atendiendo el inciso final del artículo 898 del Código de Comercio, configura una de las causales constitutivas del fenómeno de la inexistencia. Para acreditar la pretendida cesión, fuera del escrito que la contiene, se aporta el certificado de existencia y representación legal de la tenida como cedente (CECMA LTDA), certificado en el cual no aparece como representante legal quién suscribe el

documento de la cesión. En efecto, en ese documento, quién comparece no es la parte arrendadora, imposibilitándose la concreción del esencial requisito del consentimiento.

2. "La fundada en la falta de legitimación en la causa por activa" En el supuesto de procesos de restitución de inmueble arrendado, esta se concreta en cabeza de quién ostente la calidad de arrendador (Art. 384 del C.G.P.); no obstante, ante la inexistencia de la cesión de la posición contractual del arrendador, debe darse aplicación al artículo 278 del C.G.P., dictando sentencia anticipada por estar probada la carencia de legitimación en la causa por activa.

3. "La fundada en la entrega del inmueble a la demandante" Pues desde el 31 de julio de 2020, la sociedad demandada entregó el inmueble objeto de la presente acción a la demandante.

Se surtió traslado al demandante de las excepciones propuestas por la demandada, las cuales fueron replicadas.

Posteriormente se llevó a cabo las diversas etapas de que tratan las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., en donde se recepcionaron los interrogatorios de parte, se practicaron las pruebas decretadas, se agotó la etapa de alegatos, siendo este el momento de proferir sentencia.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad tanto procesal como para ser parte de los contendientes no existe ningún reparo. Tampoco se advierte causal de nulidad que impida en este momento proferir sentencia.

Continuando con el análisis de la acción, se trata de restitución de inmueble arrendado, prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso, al señalar que "**Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado…",** indicando para su procedencia en el numeral 1º del mismo artículo que "**1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte**

extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria", requisito que en el sub judice se satisface toda vez que con la demanda se aparejó documento que contiene el contrato de arrendamiento celebrado el día 1° de mayo de 2006, a través del cual la sociedad CECMA LTDA. entregó en arrendamiento a la demandada PLATICAR S.A.S. el inmueble ubicado en la Calle 95 No. 11 A-17 de esta ciudad, para el uso exclusivo de un restaurante; contrato que fue cedido el día 22 de marzo de 2019. CECMA LTDA., cedió su calidad de arrendador a la sociedad ALTA VISIÓN S.A.S., aquí demandante.

Se impone recordar en punto a la cesión de contratos, que al tenor de lo dispuesto por el artículo 1960 del Código Civil, **"La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste",** aceptación que al tenor de lo dispuesto por el artículo 1962 Ibídem, **"…consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc.".**

En el hecho 22 de la demanda, se afirmó que el arrendatario PLATICAR S.A.S. (Antes PLATICAR LTDA) **"reconoció desde el momento de la cesión a mi poderdante como ARRENDADOR, el ARRENDATARIO continuó cancelando el valor correspondiente al canon de arrendamiento mediante consignación a la cuenta de ahorros No. 34694989332 de Bancolombia cuyo titular es ALTA VISIÓN S.A.S."**. En respuesta a ese hecho, la demandada a través de su apoderado, en su réplica a la demanda señaló que "**No es cierto que PLATICAR haya reconocido al demandante como arrendador, porque ese reconocimiento, considerando las exigencias cuyo cumplimiento impone el artículo 898 del C. de co para posibilitar el nacimiento del acto inexistente, es de imposible ocurrencia. PLATICAR pagó lo no debido, porque le pagó a quién nunca fue su arrendador".**

No niega la demandada haber hecho consignaciones a favor de la demandante por concepto de cánones de arrendamiento y con ocasión del contrato de arrendamiento. Empero, el togado que representa a la demandada, en clara intención de desviar la atención de este estrado judicial, y porque no decirlo, faltando a los deberes de lealtad procesal, dice que no hubo reconocimiento de la demandante como arrendadora, "… **considerando las exigencias cuyo cumplimiento impone el artículo 898 del C. de co para posibilitar el**

nacimiento del acto inexistente, es de imposible ocurrencia. PLATICAR pagó lo no debido, porque le pagó a quién nunca fue su arrendador…", además de inentendible, desconoce abiertamente lo dispuesto por el artículo 97 del Código General del Proceso, que le imponía el deber de hacer un pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, "**con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan",** no obstante en el afán de eludir el cumplimiento de la norma, se alejó de ella, para responder ese hecho alegando el incumplimiento del artículo 898 del Código de Comercio, norma que deviene del todo inaplicable en la presente especie, dado que no existe pronunciamiento expreso que indique la nulidad del contrato de arrendamiento, de alguna de sus cláusulas, o de la cesión, que haga siquiera pensar que podía o debía ser convalidada con arreglo al citado precepto.

En consecuencia, en virtud de la farragosa respuesta a este hecho en que incurrió la demandada, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 97 del Código General del Proceso, se tiene por confesado este hecho, relativo al reconocimiento del demandante como arrendador y que "**…el ARRENDATARIO continuó cancelando el valor correspondiente al canon de arrendamiento mediante consignación a la cuenta de ahorros No. 34694989332 de Bancolombia cuyo titular es ALTA VISIÓN S.A.S",** confesión que tiene fundamento en "**La falta …. de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto".**

Lo anterior, sin perjuicio de las pruebas restantes que militan dentro del expediente, especialmente las consignaciones efectuadas en el Banco Agrario, a través de las cuales intentó pagar los cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre de 2019, efectuadas mensualmente por el monto del canon de arrendamiento generado en el respectivo mes, a favor de la parte demandante, todo lo cual es prueba inequívoca que la demandada fue notificada de la cesión y aceptó a la demandante como su arrendador.

Además, si la parte demandada consideraba que incurrió en pago de lo no debido, debió promover las acciones que a bien considere pertinentes. No

obstante, de cara a este litigio, resulta más que obvio que el pago que hizo a la demandante a su cuenta de ahorros No. 34694989332 de Bancolombia cuyo titular es ALTA VISIÓN S.A.S., solo tuvo como fuente que se le notificó la cesión del contrato de arrendamiento y reconoció a la demandante como su arrendador, solo que, ahora, peregrinamente alega lo contrario, acudiendo para ello en divagaciones jurídicas inaplicables al presente caso.

Por tanto, no hay duda de que el contrato de arrendamiento que vincula a las partes respecto del inmueble cuya restitución se depreca a través de la presente acción, fue debidamente probado dentro del proceso, en virtud de lo cual, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 1602 del Código Civil, es ley para los contratantes y debió ser cumplido de buena fe cumpliendo las reglas establecidas en el artículo 1603 ibídem.

Para claudicar el contrato en mención, la parte demandante alegó la mora en el pago en los cánones arrendamiento correspondiente a los meses de octubre de 2019, en adelante, mora que se encuentra acreditada sin dubitación alguna, como quiera que era obligación de la demandada consignar los cánones de arrendamiento en la cuenta de ahorros No. 34694989332 de Bancolombia, tal como lo venía haciendo desde el mes de abril de la misma anualidad, desde cuando se le notificó la cesión y aceptó a la demandante como su arrendador, lo cual no aconteció, dado que sin fundamento alguno, motu proprio la demandada desde el mes de octubre de 2019, empezó a consignar el valor de la renta en el Banco Agrario, sin existir causa legal para ello, dado que no se encuentra probado que la demandante haya cancelado la mencionada cuenta de ahorros o de alguna manera haya rehusado a recibir el pago del arrendamiento. Solo ante tal negativa del arrendador es procedente la consignación en el Banco Agrario, tal como lo establece el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, aplicable a toda clase de arrendamientos (Sentencia C-670/04 Corte Constitucional).

Por tanto, de no existir negativa del arrendador a recibir el canon de arrendamiento, no existe fundamento legal para que el arrendatario acuda al Banco Agrario para cumplir su obligación de pago, caso en el cual el contrato de arrendamiento fue incumplido por la parte demandada quedando así probada la causal de restitución alegada en la demanda.

A ello se suma que, al margen del fundamento legal de las consignaciones, ellas tampoco lograron satisfacer la obligación de pago, debido al error en que la demandada incurrió al momento de efectuarlas, pues indebidamente indicó la razón social de la demandante ALTA VISIÓN S.A.S., al señalar como arrendador en las consignaciones a ALTA VISIÓN LTDA.

En cuanto a la emisión de facturas, que según la parte demandada no fueron entregadas por la parte demandante y ello impidió el pago oportuno de los cánones de arrendamiento, tal argumento carece de sustento legal como quiera que la obligación de pago no emerge de las facturas sino del contrato de arrendamiento legalmente celebrado y que es ley para las partes, en el que se estableció la obligación a cargo de la demandada de pagar la renta dentro del periodo estipulado. Además, era de conocimiento de la demandada, la entidad bancaria y la cuenta donde debía efectuar los depósitos.

Así las cosas, configurada la mora que se invoca en la demanda, es procedente acceder a la declaración de terminación de contrato de arrendamiento.

De las excepciones de mérito:

Acreditadas las pretensiones de la demanda, es procedente el análisis de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada. Veamos:

“La fundada en la falta de legitimación en la causa por activa”. La legitimación en la causa del demandante se deriva, de su condición de arrendador en el contrato de arrendamiento génesis de la acción, condición que se probó en el presente caso, por cuanto fue legalmente acreditado que la demandante recibió la cesión del contrato, cesión que fue notificada a la demandada y aceptada por ésta conforme se determinó en las consideraciones de esta sentencia, razón por la cual no existe fundamento para desconocer la calidad de arrendador del demandante, y, por ende, su legitimación en la causa para promover esta acción.

Ahora bien; a través de esta excepción pretende el demandante desconocer la calidad de arrendador del demandante, no obstante, dicho desconocimiento resulta fallido como quiera que, como se vio, la sociedad demandante si ostenta la calidad de arrendadora.

El fracaso de la excepción de desconocimiento de la calidad de arrendador conlleva a la aplicación de la regla establecida en el inciso 6º del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, que determina: "**Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida".**

Acorde con lo dicho, el fracaso de la excepción con la que se pretendía desconocer la calidad de arrendador de la demandante, conlleva en aplicación del referido precepto, a que se condene a la parte demandada a pagar el equivalente al 30% de la suma adeudada por concepto de cánones de arrendamiento, causados desde el inicio de la mora, esto es, desde el mes de octubre de 2019, hasta la fecha en que la sociedad demandante ingresó al inmueble, retomando la tenencia del mismo, es decir, hasta el 8 de febrero de 2021.

"La fundada en la entrega del inmueble a la demandante" Pues desde el 31 de julio de 2020, la sociedad demandada entregó el inmueble objeto de la presente acción a la demandante, entrega que hizo en virtud de la facultad de hacerlo unilateralmente consagrada por decreto de emergencia sanitaria.

Al respecto, es de señalar que a través del Decreto 579 del 15 de abril 2020, "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica", no se autorizó la terminación unilateral por parte de los arrendatarios de los contratos de arrendamiento, como tampoco se les autorizó para la restitución unilateral ni mucho menos para su abandono, pues, simplemente se limitó a adoptar medidas para suspender restituciones, incrementos de arriendos, etc., pero no para dar por terminados los contratos al criterio de los arrendatarios.

De otra parte, lo que emana de la contestación de la demanda y del interrogatorio de parte que absolvió el representante legal del extremo demandado, es que la arrendataria de manera unilateral y antojadiza decidió abandonar el inmueble, sin que mediara acuerdo previo con el arrendador ni sentencia judicial que declarada la cesación del pacto, y simplemente consideró

el demandado estaba en la obligación de recibirle el inmueble, pero como lo hizo aparentemente lo desocupó y sin fundamento alguno remitió las llaves de a la demandante.

Debe reiterar este estrado judicial lo señalado con anterioridad, que, por ser un contrato legalmente celebrado, la parte demandada estaba obligada a su cumplimiento, sin que válidamente pudiera desconocerlo, a no ser que operara una de las formales legales de terminación, ya por mutuo acuerdo con el arrendador ya por sentencia judicial, pero nada de esto se alegó ni se probó, por lo cual la demandada infringió el artículo 1602 del Código Civil.

Así las cosas, la mera voluntad el inquilino de terminar el contrato de arrendamiento en forma intempestiva, no es suficiente para considerar jurídicamente que la obligación de pago del inquilino cesó, que el demandante estaba obligado a recibir el inmueble, y que el contrato para julio de 2020 ya estaba terminado. Todo ello carece de fundamento jurídico, por lo cual las excepciones de mérito alegadas por el extremo demandado no desvirtúan la causal de terminación del contrato debidamente demostrada dentro del plenario.

Fruto de lo considerado es que se dictará sentencia estimatoria de las pretensiones y desestimatoria de las excepciones, con la correspondiente condena en costas a la parte demandada por el trámite de este litigio.

Por último, en razón a que la arrendataria consignó a órdenes del Banco Agrario depósitos por concepto de arrendamientos entre el mes de octubre de 2019 y julio de 2020, se deberá oficiar a esa entidad bancaria, en los términos aquí dispuestos y para los fines de dicho pago, adjuntando copia de esos depósitos, que existieren, exhibiendo la beneficiaria la prueba pertinente que tenga en su poder.

Ahora, lo referente a la entrega del bien inmueble que resulta ser la consecuencia de la declaratoria de la terminación del contrato de arrendamiento, se evidencia que la parte demandante confesó que lo tiene en su poder materialmente desde el 8 de febrero de 2021 data desde la cual no se advierte contraprestación por concepto de cánones de arrendamiento, situación por la que inerme resulta ordenar su entrega.

Con fundamento a lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,** administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Dar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

SEGUNDO: NEGAR las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

TERCERO: Condenar a la parte demandada PLATICAS S.A., a pagar a la parte demandante ALTAVISIÓN S.A.S., el equivalente al 30% de la suma adeudada por concepto de cánones de arrendamiento, causados desde el inicio de la mora, esto es, el mes de octubre de 2019, hasta el 8 de febrero de 2021, conforme a lo considerado en esta sentencia.

CUARTO: Ordenar al Banco Agrario hacer la entrega de los dineros depositados por cánones de arrendamiento a órdenes del arrendador, a favor de la parte demandante, esto es, ALTAVISIÓN S.A.S. Ofíciese como se dispuso en esta motiva.

QUINTO: Condenase a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de $5.000.000,00

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

JUEZ