



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

Bogotá D.C., trece (13) de octubre de dos mil veinte (2020).

Ref.: Rad. 110013103036-2019-00084-00

Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, que mediante sentencia calendada 15 de julio de 2020, confirmó la sentencia apelada.

Por secretaría, proceda de conformidad liquidando las costas procesales.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,

MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO

DDG

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.**

La providencia anterior se notifica por anotación en estado No. 056 hoy 14 de octubre de 2020, a las 8:00 A.M.

LUIS ALIRIO SAMUDIO GARCÍA
Secretario

7

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

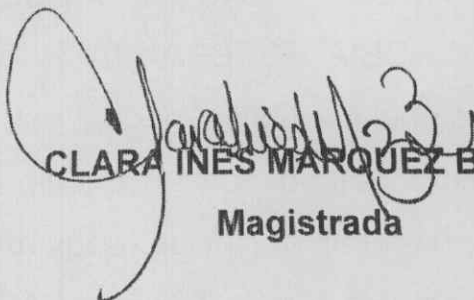


**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

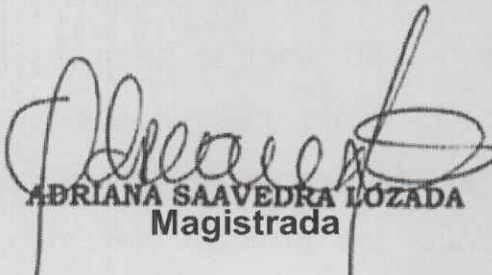
AUDIENCIA PÚBLICA VIRTUAL DE QUE TRATA EL ARTICULO 327 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO DENTRO DEL EJECUTIVO NÚMERO 110013103036 2019 00084 01 instaurado por MARÍA VICTORIA HOLGUÍN BORRERO y MARÍA EUGENIA CAICEDO DE CÓRDOBA contra LOS AMIGOS DE LA PROVINCIA S.A.S., RICARDO DEL ROSARIO QUINTERO ARAÚJO y YISEL MARINA ZULUAGA DE LA HOZ.

En Bogotá, D.C. a los nueve (9) días del mes de julio de dos mil veinte (2020), siendo la hora y fecha señaladas en auto inmediatamente anterior, la Sala de Decisión integrada por las Magistradas CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA, ADRIANA SAAVEDRA LOZADA y NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN, se constituyó en audiencia pública virtual para los efectos correspondientes. De conformidad con el artículo 107 del Código General del Proceso, numeral 1, inciso segundo, se pone en conocimiento de los asistentes que la Doctora SABOGAL VARÓN, con antelación a este acto, informó a través de su cónyuge, que presenta quebrantos de salud que imposibilitan su asistencia, para que indiquen si tienen algún inconveniente con que se dé curso a la diligencia, expresando los profesionales que no existe reparo alguno. Se hizo presente la togada VIVIANA PATRICIA LUNA REVOLLO, cédula de ciudadanía 64.577.050, tarjeta profesional 165.095 del Consejo Superior de la Judicatura, en su condición de apoderada de los ejecutados. Igualmente, asiste la abogada

CLAUDIA MARISOL SALAMANCA SALCEDO, cédula de ciudadanía 19.465.765, tarjeta profesional 57.611 del Consejo Superior de la Judicatura, quien allegó poder de sustitución conferido por el profesional DAVID GUILLERMO RODRÍGUEZ GARZÓN, apoderado de los demandantes. Se anexa en un folio útil y se le reconoce personería a la profesional para los efectos del mandato aludido, de conformidad con el artículo 75 del Código General del Proceso. Acto seguido se les concede el uso de la palabra a las profesionales para que procedan a formular sus alegatos, advirtiéndoles que cuentan con un término máximo de veinte minutos, empezando por la mandataria de los convocados. Seguidamente, interviene la apoderada de los ejecutantes. Conforme el inciso 3°, numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, se deja constancia que la decisión será proferida por escrito dentro de los 10 días siguientes a la finalización de este acto. Notificado a las partes en Estrados. Se anexa el CD contentivo de la grabación. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por las integrantes de la Sala de Decisión, luego de leída y aprobada en todas sus partes.



CLARA INÉS MARQUEZ BULLA
Magistrada



ADRIANA SAAVEDRA LOZADA
Magistrada

NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN
Magistrada
-con excusa-

PODER

CLAUDIA SALAMANCA SALCEDO <claudiasalamanca1@hotmail.com>

Jue 9/07/2020 11:53 AM

Para: Clara Ines Marquez Bulla <cmarqueb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (15 KB)

T.S.B. PODER SUSTITUCION.docx;

Claudia M. Salamanca Salcedo

D & D UNIONLEX LTDA.

Cel. 3102059542

Tel. 2852176

7

Señores
Tribunal Superior de Bogotá, D.C. – Sala Civil
M.P. CLARA INES MARQUEZ BULLA
E. S. D.

REF: 11-001-3103-036-2019-00084-01 EJECUTIVO MARIA VICTORIA HOLGUIN BORRERO Y MARIA EUGENIA CAICEDO DE CORDOBA Vs. LOS AMIGOS DE LA PROVINCIA SAS, YISEL MARINA ZULUAGA DE LA HOZ Y RICARDO DEL ROSARIO QUINTERO ARAUJO

DAVID GUILLERMO RODRIGUEZ GARZON, mayor de edad, con vecindad y domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.465.765 y tarjeta profesional No. 57.611 del C.S. de la J., obrando en calidad de apoderado judicial de las demandantes **MARIA VICTORIA HOLGUIN BORRERO** y **MARIA EUGENIA CAICEDO DE CORDOBA**; por medio de la presente manifiesto que sustituyo el poder a mi conferido a la doctora; por medio del presente manifiesto que sustituyo el poder a mi conferido a la doctora **CLAUDIA MARISOL SALAMANCA SALCEDO**, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.453.860 de Bogotá, y tarjeta profesional No 123.408 del C.S.J., para asistir y participar en la audiencia programada para el día 9 del presente mes y año, dentro del proceso de la referencia.

Queda mi apoderada investida con las facultades de Ley de conformidad con los artículos 74, 75 y 77 del Código General del Proceso, especialmente transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, interponer recursos, interrogar, objetar, alegar de conclusión y en fin todo aquello inherente al presente mandato

Sírvase señora magistrada, reconocer personería a la doctora **CLAUDIA MARISOL SALAMANCA SALCEDO**, en la forma y términos en que esta conferido el presente poder, así como también brindarle acceso a la respectiva audiencia a su dirección de correo electrónico: claudiasalamanca1@hotmail.com.

Cordialmente,

DAVID GUILLERMO RODRIGUEZ GARZON
C.C. No. 19.465.765 de Bogotá
T.P. No. 57.611 del **C.S.J.**

3.2.1. El 1° de julio de 2017, los convocados, como arrendatarios, celebraron con las actoras contrato sobre los inmuebles ubicados en la carrera 14 número 82 – 40 / 50 / 52, del cual se derivan obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles.

3.2.2. Los encartados no han cancelado las obligaciones, pese a los continuos requerimientos –folio 21, idem-.

4. La actuación de la instancia

4.1. Al encontrarse reunidos los requisitos legales, la Funcionaria libró mandamiento de pago el 5 de mayo de 2019 por los valores deprecados en el escrito de subsanación del libelo, decisión que dispuso comunicar al extremo pasivo de conformidad con los lineamientos señalados en la ley procesal civil –folio 34, cuaderno 1-.

4.2. Los ejecutados se tuvieron notificados mediante conducta concluyente el 11 de marzo de 2019.

Dentro de la oportunidad procesal respectiva, refutó los hechos venereo de la causa. Propuso las excepciones de mérito que denominó: “...PAGO...”, “...TERMINACIÓN DEL CONTRATO BASE DE LA EJECUCIÓN...”, “...MALA FE Y FRAUDE...”, “...TITULO NO IDÓNEO PARA EJECUCIÓN...” y “...CONTRATO DE COMPRAVENTA EXISTENTE ENTRE LAS PARTES...” –folios 77 al 82-.

4.3. De las anteriores defensas se dio traslado a la demandante, quien dentro de la oportunidad pertinente solicitó se declararan no probadas; y, como consecuencia de ello se dispusiera continuar la ejecución en los términos señalados en la orden de apremio –folios

115 al 117, cuaderno 1-.

4.4. Evacuadas las etapas reguladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, la Juez de primer grado profirió sentencia el 4 de marzo de 2020, por medio de la cual declaró probada la excepción de mérito denominada "...PAGO PARCIAL..." e infundadas las de "...TERMINACIÓN DEL CONTRATO BASE DE LA EJECUCIÓN...", "...MALA FE Y FRAUDE...", "...TITULO NO IDÓNEO PARA EJECUCIÓN..." y "...CONTRATO DE COMPRAVENTA EXISTENTE ENTRE LAS PARTES...". En consecuencia, dispuso continuar con la ejecución; el remate de los bienes cautelados, previo avalúo; practicar la liquidación del crédito, teniendo en cuenta los pagos y abonos realizados por los demandados; y la condena en costas de este extremo procesal, en un 80%.

Inconformes los encartados, formularon recurso de apelación, en el acto –folios 159 a 163, cuaderno 1.-

5. LA SENTENCIA IMPUGNADA

La Funcionaria luego de verificar la presencia de los presupuestos procesales, la inexistencia de irregularidad que invalide lo actuado, que al demandado le corresponde probar las defensas propuestas y el mérito ejecutivo del contrato de arrendamiento del local comercial con opción de compra, soporte del recaudo, con ocasión del cual las aquí partes suscribieron de manera simultánea promesa de compraventa, descendió al análisis de los enervantes planteados.

En cuanto a la excepción de pago indicó que dado que fueron aceptadas por la demandante María Victoria Holguín Borrero las diferentes consignaciones realizadas por la pasiva, con las cuales se cubrieron las mensualidades de enero, febrero y parte de la

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
BOGOTÁ, D.C. SALA CIVIL**

Bogotá D.C, quince (15) de julio de dos mil veinte (2020).

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Magistrada Ponente: **CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA**
Radicación: 110013103036 2019 00084 01.
Procedencia: Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito.
Demandantes: María Victoria Holguín Borrero y otra.
Demandados: Los Amigos de la Provincia S.A.S. y otros.
Proceso: Ejecutivo.
Recurso: Apelación Sentencia.

Discutido y Aprobado en Salas de Decisión del 17 de junio y 2 de julio de 2020. Actas 21 y 23.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se dirime el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia calendada 4 de marzo de 2020, proferida por el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso **EJECUTIVO** promovido por **MARÍA VICTORIA HOLGUÍN BORRERO** y **MARÍA EUGENIA CAICEDO DE CÓRDOBA** contra **LOS AMIGOS DE LA PROVINCIA S.A.S., RICARDO DEL**

ROSARIO QUINTERO ARAÚJO y YISEL MARINA ZULUAGA DE LA HOZ, en virtud a que el trámite que le es propio a esta instancia se ha agotado.

3. ANTECEDENTES

3.1. La Pretensión

María Victoria Holguín Borrero y María Eugenia Caicedo de Córdoba, por conducto de apoderado judicial, formularon demanda ejecutiva singular contra Los Amigos de la Provincia S.A.S., Ricardo del Rosario Quintero Araújo y Yisel Marina Zuluaga de la Hoz, para que, con su citación y audiencia, previos los trámites legales, se librara mandamiento de pago a su favor por las siguientes sumas de dinero:

3.1.1. \$393.792.000 por concepto de saldo de 14 cánones de arrendamiento causados y no pagados comprendidos entre enero de 2018 a febrero de 2019 a razón de \$28.128.000 cada uno.

3.1.2. \$112.512.000, como cláusula penal pactada en el instrumento base de ejecución.

3.1.3. Los cánones de arrendamiento causados a partir de marzo de 2019.

Finalmente solicita la correspondiente condena en costas –folio 20, cuaderno 1-.

3.2. Los hechos

Como fundamento fáctico de las pretensiones, se expusieron los que se sintetizan a continuación:

correspondiente a marzo de 2018, próspera respecto a esos cánones la excepción.

Acerca de la terminación del contrato base de ejecución, adujo que no halla prosperidad en la medida que las obligaciones derivadas de una convención arrendaticia no cesan con el fallo que dispuso su finalización, emitido por el Juzgado 42 Civil del Circuito, sino con la entrega del bien, al punto que la acción restitutoria solo termina cuando se materializa ese acto.

Para el negocio jurídico acorde con lo estipulado en la cláusula segunda del pacto ejecutado, éste seguía vigente aun cuando no se cumpliera la promesa de compraventa; aunado a que interpretado el contexto del nuevo precontrato celebrado entre las partes, al amparo de lo previsto en los artículos 1818, 1621 y 1622 del Código Civil, así como el convenio de pago que tuvo lugar el 31 de mayo de 2018, en el que se concertó cubrir las rentas causadas durante marzo, abril y mayo de 2018, respectivamente con las mensualidades de agosto, octubre y septiembre de ese año, se colige que la intención fue mantener el vínculo báculo de la ejecución.

Estimó que tampoco salía avante la mala fe y fraude en la medida que la parte pasiva adeudaba para el 5 de junio de 2018, la cifra de \$57.178.598; a lo que se suma que según el acuerdo de pago al que llegaron los extremos del litigio, la convención cobrada en este litigio, para aquella fecha seguía vigente.

No despachó favorablemente el mecanismo rotulado título no idóneo para la ejecución, habida cuenta que ese documento por si solo tiene mérito para perseguirse coercitivamente, sin que sea necesario expedir una factura que respalde la causación del rubro, si en cuenta se tiene que en tratándose, por ejemplo, del pago de servicios públicos, la omisión en emitir tal cartular no es justificación para

sufragar lo debido.

Con estribo en los anteriores argumentos dispuso continuar la causa conforme la orden de apremio, tener como satisfacción parcial los que se efectuaron respecto de las rentas causadas en enero, febrero y marzo de 2018, por ser anteriores al proceso, y considerar como abonos los realizados durante el trámite, al momento de practicar la liquidación del crédito –minuto 2:00 a 37:00, CD a folio 159, cuaderno 1-.

6. ALEGACIONES DE LAS PARTES

6.1. En amparo de su solicitud revocatoria, los integrantes del extremo demandado, por medio de su mandatario, deprecaron que se acogieran todos los enervantes planteados, por cuanto:

Si se ordenó por un Juez la terminación del contrato de arrendamiento en el mes de septiembre de 2018, no se pueden seguir generando cánones con posterioridad a ello.

Entre las partes se celebraron varios acuerdos sobre el mismo bien. El 25 de julio de 2017 suscribieron a la vez promesa de compraventa con opción de compra y el contrato de arrendamiento objeto de esta *litis*. El 31 de mayo de 2018 un nuevo precontrato, en el cual no se renovó la convención aquí ejecutada; y, aunque en la estipulación novena se dijo que el inmueble negociado se había entregado en virtud de pacto arrendaticio realizado el 30 de junio de 2018, este no corresponde al aquí ejecutado, por tanto, *“...existiendo esa duda debe ser resuelta a favor de ...”* los demandados.

La última promesa de compraventa celebrada entre las partes no fue invalidada, declarada inexistente ni *“...se declar[ó] su terminación...”*, al contrario está vigente.

El documento idóneo para perseguirse en proceso de cobro era el contrato de arrendamiento y las facturas conforme fue convenido en ese documento, máxime cuando el memorado título valor fue expedido hasta el mes de agosto de 2018, como lo admitieron la demandante en interrogatorio y el señor Mariño en Testimonio.

Debe prosperar entonces la excepción de mala fe y fraude, ya que con anterioridad a promover este juicio las partes llegaron a un acuerdo de pago por lo aquí cobrado y los demandados sufragaron algunos de los cánones convenidos, por lo que estos no pueden tenerse como abonos, “... *sin desconocer la actitud de la parte demandante...*”—minuto 38:00 a 46:06, Cd folio 128, cuaderno 1-.

En la sustentación de la alzada, precisó que erró la señora Juez en la interpretación de los contratos venero del litigio y la normativa que delineó la determinación. Reitera que el negocio de arrendamiento no se renovó, como equivocadamente coligió la Funcionaria y no es idóneo para ejercer su ejecución. Impetró revocar la sentencia de primer grado.

6.2. La apoderada del extremo actor esgrimió que la alzada carece de asidero jurídico, pues contrario a lo expuesto, el documento base de la ejecución reúne los requisitos legales. Aunado, la promesa de venta suscrita no fue cumplida por los convocados, como tampoco se estableció un nuevo contrato de arrendamiento. Los demandados aun ejercen la tenencia del predio y no han pagado los cánones causados desde el mes de abril del año 2018. Solicitó confirmar la decisión.

7. CONSIDERACIONES

7.1. No ofrecen reparo alguno los llamados, tanto por la

jurisprudencia como por la doctrina, presupuestos procesales, indispensables para el normal desarrollo y desenvolvimiento del proceso, a saber: competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma. Además, no se advierte vicio con la entidad suficiente para nulitar en todo o en parte lo actuado, siendo viable emitir decisión de fondo.

7.2. El proceso ejecutivo procura como finalidad esencial la satisfacción o cumplimiento de una obligación de dar, hacer, o no hacer, a favor del acreedor demandante y a cargo del deudor demandado, que conste en un título ejecutivo, éste que según las voces del artículo 422 del Código General del Proceso, se constituye por aquel documento contentivo de una obligación expresa, clara, y actualmente exigible, proveniente del deudor o de su causante, y que hace plena prueba en su contra.

7.3. La parte actora acompañó con el libelo prueba documental que demuestra la existencia de un título ejecutivo a su favor y a cargo de los demandados. En efecto, allegó el denominado “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA”, de cuyo contenido se desprenden obligaciones claras, expresas, y actualmente exigibles, provenientes de los ejecutados a favor de las demandantes, que en principio resulta idóneo para acceder al proceso de ejecución sin perjuicio de lo que se deduzca del estudio de los medios exceptivos, que se pasan a analizar.

Las defensas en su conjunto nominadas “...TITULO NO IDÓNEO PARA EJECUCIÓN...”, “...PAGO...”, “...MALA FE Y FRAUDE...”, “...CONTRATO DE COMPRAVENTA EXISTENTE ENTRE LAS PARTES...” y “...TERMINACIÓN DEL CONTRATO BASE DE LA EJECUCIÓN...”, se fundamentan en que el documento soporte del compulsivo no presta mérito coercitivo, y que de cualquier forma, los ejecutados no adeudan las mensualidades perseguidas ni la

cláusula penal, toda vez que unos cánones fueron cubiertos; aunado a que en la nueva promesa de compraventa celebrada entre las partes el 31 de mayo de 2018 no se renovó el contrato de arrendamiento soporte de la acción, el cual fue terminado por orden de autoridad judicial, el 12 de septiembre de 2018.

Precisado lo anterior, los ataques frente al documento báculo del compulsivo -atinentes a que era necesario presentar además las facturas de las rentas causadas- no les era dable a los apelantes plantearlos mediante excepciones de fondo, ya que al tenor de lo regulado en el inciso 2° del artículo 430 del Código General del Proceso, *“...[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso...”*.

Sobre el tópico, el Máximo Tribunal de la jurisdicción ordinaria indicó:

“...valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a esta puerta a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal...”¹.

Por consiguiente, la exceptiva de *“...TÍTULO NO IDÓNEO PARA LA EJECUCIÓN...”* no tiene acogida en esta sede.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Tutela Civil del 15 de diciembre de 2016. Expediente 17001-22-13-000-2016-00440-01. Magistrada Ponente Doctora Margarita Cabello Blanco.

7.4. Dilucidado ese aspecto corresponde determinar si los convocados se hallan comprometidos con los distintos deberes de prestación cuyo pago se demandó, o si, por el contrario, no tienen a su cargo obligación alguna, para lo cual es necesario tener presente que en la orden de apremio se dispuso la solución de las rentas causadas, entre enero de 2018 y febrero de 2019, con ocasión del contrato de arrendamiento de local comercial con opción de compra celebrado el 25 de julio de 2017, así como la cláusula penal que se originó por el incumplimiento de la convención, más los cánones hasta la culminación del presente asunto.

En cuanto al cobro de las mensualidades correspondientes a los meses de enero, febrero y parte de marzo de 2018, se encuentra, que atinó la Juez *a quo* al reconocer su cancelación y declarar probada parcialmente la excepción propuesta con ese fin, dado que el apoderado de los demandados al pronunciarse frente a la demanda admitió que esas mensualidades fueron saldadas², así lo refrenda, además la documental adosada –folios 91 a 95, cuaderno 1-;y, el testimonio del señor Ricardo Mariño –hora 2:01 a 2:13 CD folio 159 *ibídem*-.

Aunado a que, al haberse efectuado las consignaciones el 23 de enero, 27 de abril y 5 de junio de 2018 que ascienden al monto de \$100.669.772,00, con antelación al impulso de este compulsivo – que tuvo lugar el 15 de enero de 2019, folio 23 *ibídem*-, tienen la virtud de enervar el *quantum* pretendido, por lo cual no era dable tenerlas como abonos sino como un pago parcial de las obligaciones ejecutadas.

Diferente ocurre con la consignación de mensualidades por la suma de \$60.000.000,00, realizada el 11 de diciembre de 2019 -folio 144,

² En virtud de la facultad otorgada por el artículo 193 del Código general del Proceso.

la cual por haberse ejecutado en el decurso del litigio, corresponde a un abono.

Entonces, como lo aquí discurrido, se acompasa con lo resuelto por la Sentenciadora, no se advierte el equívoco alegado por los recurrentes, ni la prosperidad del enervante llamado "...MALA FE Y FRAUDE...", en la medida que las consignaciones de cánones realizadas por los ejecutados, antes de este compulsivo, no cubren las obligaciones perseguidas.

Atañedero a los demás valores ejecutados, es decir, los causados en lo sucesivo a partir de abril de 2018, contrario a lo aducido por los impugnantes, prestan mérito ejecutivo pese a la celebración de la nueva promesa de compraventa entre las partes y a la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, por las razones que pasan a exponerse.

De la revisión de los elementos de convicción obrantes en las diligencias se advierte que los extremos de esta contienda, el 25 de julio de 2017, a la par que suscribieron promesa de compraventa sobre los inmuebles ubicados en la carrera 14 número 82 – 40 / 50 / 52, celebraron la convención arrendaticia, en cuya cláusula tercera se estipuló que en el evento que alguna de las partes incumpliera el primer negocio en mención, sin perjuicio de las consecuencias legales correspondientes "...se continuará con la ejecución de[l] ... contrato de arrendamiento..." –folio 3 *ibídem*–.

Ante el desacato del primer precontrato, el 31 de mayo de 2018 firmaron uno nuevo, en el que nada se dijo sobre la continuidad o finalización del contrato de arrendamiento aludido. Sin embargo, en la cláusula novena se señaló que la entrega de los predios negociados "...fue efectuada por LAS PROMITENTES

VENDEDORAS a LOS PROMITENTES COMPRADORES desde que se suscribió el contrato de arrendamiento de 30 de junio de 2018³...” –folio 59, ibídem-.

Debido a la mora en el pago de los cánones pactados, las arrendadoras presentaron demanda de restitución, admitida desde el 14 de febrero de 2018 –folio 50, *ibídem*-.

El 8 de junio siguiente, los contratantes celebraron un acuerdo de pago sobre las mensualidades pendientes, en el que los arrendatarios se comprometieron a sufragar las que se encontraban pendientes así: la de marzo simultáneamente con la de agosto de 2018, la de junio al mismo tiempo con la de octubre de 2018 y la de julio a la vez con la de diciembre de 2018, durante los 5 primeros días del mes, más los intereses de mora y \$14.109.000 por concepto de costas el 5 de febrero de 2019 –folio 77, CD.

El Juzgado Cuarenta y Dos Civil del Circuito de esta ciudad, con ocasión del juicio restitutorio promovido, el 12 de septiembre de 2018, tras disponer la terminación del contrato, le ordenó a los arrendatarios que entregaran los locales dentro de los 10 días siguientes –folio 50 a 54-. A pesar de lo anterior, el 11 de diciembre de 2019, los arrendatarios efectuaron consignación por \$60.000.000 para cubrir dos de las mensualidades causadas, con el ánimo de intentar un arreglo entre las partes, el cual fracasó –folio 144; y, minuto 4:40 Cd folio 159-.

Analizados en conjunto esos medios persuasivos se colige que el negocio en recaudo se celebró a la par con un precontrato con opción de compra, cuya terminación, ni la celebración de un nuevo trato de esa naturaleza ante el incumplimiento del primigenio,

³ El año correcto es 2017, según se infiere del documento base de la ejecución.

finiquitó el primer acuerdo en mención, o al menos, no se deduce nada opuesto de lo concertado en el clausulado que integra esas convenciones, como lo esgrimen los opugnantes, con el fin que se concluya que el arrendamiento no fue renovado.

Al contrario, del proceder de los involucrados emerge que su intención fue preservar el pacto arrendaticio aquí ejecutado, a pesar de la nueva promesa de compraventa suscrita el 31 de mayo de 2018 sobre los bienes, si se observa que el 8 de junio siguiente efectuaron un acuerdo de pago, en el que concertaron que las mensualidades debidas se saldarían con algunas de las que en lo sucesivo se causarían.

De manera que, acorde a tal concierto de voluntades, tampoco es dable interpretar, a diferencia de lo considerado por los recurrentes, la cláusula novena de la promesa de compraventa suscrita el 31 de mayo de 2008 en el sentido que los predios objeto de la convención venero de este juicio se entregaron con ocasión de la celebración del memorado precontrato, pues de haber sido así los negociantes no hubieran convenido unos pocos días después de suscribir este último negocio que las mensualidades debidas se sufragarían al mismo tiempo que las que en lo subsiguiente se generaran.

Por tanto, al amparo del precepto contenido en el artículo 1618 del Código Civil, según el cual, *"[c]onocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras"*, esta Colegiatura interpreta que según el proceder de las partes del contrato de arrendamiento báculo de ejecución, su voluntad fue conservarlo, pese a la celebración de las diferentes promesas de compraventa que suscribieron respecto de los bienes materia de aquel negocio.

En ese sentido, la honorable Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“...Adviértase que las partes al celebrar un contrato razonablemente desean, quieren o procuran su eficacia y, por ende, el juez deberá preferir en toda circunstancia la consecuencia relativa a la preservación del mismo, porque, se itera, sería absurdo siquiera suponer la celebración de un contrato para que no produzca efecto alguno cuando las partes, por principio, lo hacen bajo la premisa cardinal de su cumplimiento y eficacia. Por lo mismo, a efectos de asegurar esta finalidad convergente, naturalmente perseguida con el pactum, las partes, contraen la carga correlativa de evitar causas de ineficacia del negocio jurídico y, el juzgador al interpretarlo y decidir las controversias, procurar dentro de los límites racionales compatibles con el ordenamiento jurídico, su utilidad y eficacia, según corresponde a la ratio legis de toda conocida ordenación normativa...”⁴.

Desde esta perspectiva, no queda la menor duda que ha sido la intención de los litigantes mantener el contrato de arrendamiento, aun después que el 31 de mayo de 2018 suscribieran el segundo precontrato, razón por la cual resultan afortunados los argumentos con soporte en los cuales la Falladora de instancia desestimó el mecanismo defensivo denominado “...CONTRATO DE COMPRAVENTA EXISTENTE ENTRE LAS PARTES...”.

Ahora, si bien es cierto que la convención arrendaticia, soporte de este juicio, finiquitó por decisión judicial el 12 de septiembre de 2018 –folios 50 a 52, *ibídem*, no lo es menos que el artículo 2006 del Código Civil prevé que “[l]a restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa”, disposición que fuerza a concluir, sin más, que los demandados

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 28 de febrero de 2005. Expediente 7504.

están compelidos a satisfacer las obligaciones derivadas del memorado contrato hasta tanto no se materialice su terminación con la entrega de los bienes arrendados.

Ergo, lo discurrido en precedencia conduce a aseverar que acertó la Juzgadora al desestimar el medio de oposición *titulado* "...TERMINACIÓN DEL CONTRATO BASE DE LA EJECUCIÓN...".

7.5. Corolario, la confirmación de la sentencia deviene inexorable. Costas a cargo de los recurrentes, ante la improsperidad de la alzada.

8. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, D. C.**, en **SALA QUINTA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

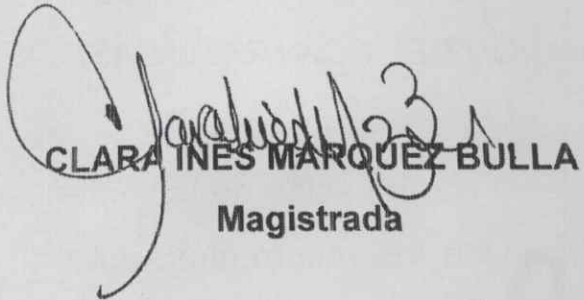
8.1. CONFIRMAR la sentencia proferida dentro del presente asunto el 4 de marzo de 2020, por el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de esta ciudad.

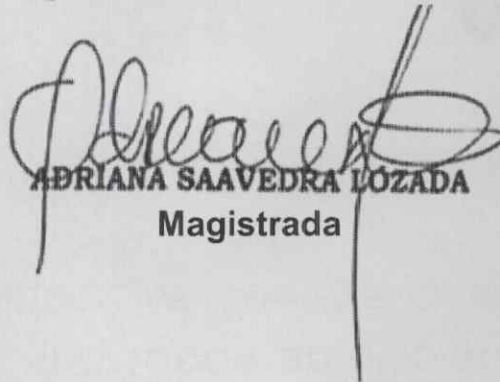
8.2. CONDENAR en costas a los recurrentes. Líquidense en la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso.

8.3. DEVOLVER el expediente a la oficina de origen, dejando las constancias del caso. Ofíciase.

La Magistrada Sustanciadora fija la suma de \$1'500.000 como
agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE,


CLARA INÉS MARQUEZ BULLA
Magistrada


ADRIANA SAAVEDRA LOZADA
Magistrada

NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN

Magistrada

-con excusa-

República de Colombia



Tribunal Superior de Bogotá D.C.
Sala Civil

INFORME SECRETARIAL:

Junio 19 de 2020. Se informa que por Acuerdo PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020 el Consejo Superior de la Judicatura dispuso suspender los términos judiciales en todo el país a partir del 16 y hasta el 20 de marzo de 2020, medida prorrogada por Acuerdos PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556 y PCSJA20-11567 todos de 2020, resaltando que éste último señaló la suspensión hasta el 30 de junio de 2020, con las excepciones previstas en el artículo 7 de los últimos tres Acuerdos.

Los términos fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 26 de abril de 2020 para Apelación de Auto.

Los términos fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 24 de mayo de 2020 para Recursos de Queja, Apelación de Sentencia, Conflictos de Competencia.


OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario