



7

**JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**  
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.  
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D.C., ~~22 OCT 2020~~

PROCESO RESTITUCIÓN RAD.11001310300320180039000

Obedézcase y Cúmplase lo resuelto por el Superior.

NOTIFÍQUESE (3),

La Juez,

  
**LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ**

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BOGOTÁ D.C.  
La anterior providencia se notifica por anotación en  
Estado No. 46 hoy  
**23 OCT 2020**  
AMANDA RUTH SALINAS CELIS  
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

**MAGISTRADA PONENTE: RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

Bogotá, D.C., nueve de junio de dos mil veinte

Proceso: Verbal -restitución de inmueble arrendado-  
Accionante: Inversiones Face SAS.  
Accionado: COMCEL S.A.  
Radicación: 110013103003201800390 01  
Procedencia: Juzgado 3° Civil del Circuito de Bogotá D.C.  
Asunto: Apelación de Auto

Resuelve la Sala, el recurso de apelación instaurado contra el auto de 12 de septiembre de 2018, mediante el cual el *a quo* ordenó el embargo de bienes de la demandada.

**Antecedentes**

1. La sociedad Face SAS, instauró demanda contra Comcel S.A., con la finalidad de que se declare la terminación del contrato de arrendamiento respecto del área de 120m2 de la cubierta de la terraza del inmueble ubicado en la carrera 51 #130-29 de Bogotá, por el incumplimiento de la cláusula 8ª al negarse a restituir el inmueble desde el 16 de abril de 2017; se ordene su restitución a la arrendadora, se condene a la demandada al pago de la cláusula penal equivalente a \$6'216.206.

2. Surtido el trámite procesal, el Juzgado 3° Civil del Circuito de Bogotá, admitió la demanda.

Previa solicitud del demandante y prestada la caución judicial requerida, en auto de 12 de septiembre de 2018 se decretó el embargo y retención de los dineros que *“en la cuenta y banco indicados por la parte actora”* posea la demandada, limitando la medida a \$140'000.000,00.

3. Inconforme la parte demandada formuló los recursos ordinarios contra la última determinación; sobre el principal se

pronunció el *a quo* manteniendo la determinación y sobre el subsidiario concedió la alzada.

### **Fundamentos de la apelación**

La apelante aduce la inviabilidad de las medidas cautelares decretadas de atender a los siguientes supuestos: (i) la inexistencia de cánones de arrendamiento adeudados y de riesgo de incumplimiento de los que se lleguen a causar en lo sucesivo, la decisión carece de motivación y las cautelas no pueden ser arbitrarias; (ii) la causal invocada para pedir la restitución, no es la mora o falta de pago de los cánones de arrendamiento, obligación que, por demás, siempre ha honrado oportunamente la demandada; (iii) en subsidio, la medida cautelar decretada es desproporcionada, ilegal y excesiva y, (iv) pidió que en caso de no ser revocada la cautela se fijará caución para proceder a su cancelación.

### **Consideraciones**

Sea lo primero anotar que la Corte Constitucional al revisar la constitucionalidad de la ley 820 de 2003, entre otros tópicos señaló:

*“En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.*

*En el caso, no se trata de una norma de carácter sustantivo, mediante la cual se regulen los derechos y obligaciones de las partes en un contrato de arrendamiento, sino que se trata de un mecanismo procesal para asegurar el pago, no solo de los cánones de arrendamiento adeudados, o que se llegaren a adeudar, sino de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, el reconocimiento de las indemnizaciones que hubiere lugar y las costas procesales.*

*Tampoco se trata de una disposición extraña o inconexa con las regulaciones generales de la Ley 820 de 2003 sobre el contrato de arrendamiento y las otras disposiciones que consagran aspectos procesales.”<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Corte Constitucional, sentencia C-670 de 13 de julio de 2004. MP. Clara Inés Vargas Hernández

J

2. Debe recalcar que las medidas cautelares son, como su nombre lo indica, mecanismos de carácter precautelativo que se solicitan a la autoridad jurisdiccional con el fin de que se pueda garantizar en el futuro el cumplimiento de la resolución judicial, están reguladas en la ley, de tal manera que su clase, especie, efectos, extensión y procedencia es viable en la forma y términos que el legislador lo haya consagrado.

3

En el capítulo de aspectos procesales de la Ley 820 de 2003, más exactamente en el artículo 35, se regulaban las medidas cautelares en procesos de restitución de tenencia, no obstante, es lo cierto que sólo se contemplan como tales el embargo y el secuestro sobre los bienes del demandado. Precepto derogado por el literal c) del artículo 626 de la ley 1564 de 2012 “en los términos del numeral 6 del artículo 627”, entrando en vigor la nueva normativa para el Distrito Judicial de Bogotá según lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo 10392 de 1 de octubre de 2015 así: “ARTÍCULO 1º.- Entrada en vigencia del Código General del Proceso. El Código General del Proceso entrará en vigencia en todos los distritos judiciales del país el día 1º de enero del año 2016, íntegramente.”

Luego, en procesos como el que nos ocupa la norma regulatoria es el artículo 384 de la ley 1564 de 2012 que en su numeral 7º prevé:

*“7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.*

*Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.*

*Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada,*

desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior." (Se subraya a propósito de este caso)

3. En el *sub lite*, tal como lo advierte el recurrente las pretensiones de la demanda en primer lugar, no se fundan en la mora ni en la falta de pago de las rentas; en segundo lugar, la única prestación económica que se reclama es la relativa a la cláusula penal. Circunstancias que deben tenerse en cuenta al momento de establecer la procedencia de las cautelas y del límite de ellas.

Ahora, en efecto no se ha reconocido indemnización a favor de la demandante y a cargo de la demandada, pero la existencia de esa obligación no es presupuesto para la procedencia de las medidas cautelares, por el contrario el legislador estimó su viabilidad aún para garantizar el reconocimiento de indemnizaciones como claramente lo advierte el precepto, obviamente de lo reclamado en el proceso. Y el mismo legislador previó, precisamente para evitar desmanes en su práctica el actor debe prestar caución que respalde los perjuicios que con la medida se puedan causar.

Dentro de éste contexto, conforme al precepto transcrito resulta viable el decreto de cautelas sobre bienes del demandado, a petición del actor y previa constitución de caución, como garantía de la solución de la cláusula penal y las costas procesales, en caso de que resulte exitosa la acción, así como de los cánones causados en el proceso que se lleguen a deber.

En el *sub examine*, el *a quo* ordenó a la demandante prestar caución por \$28'000.000,00, previo a resolver sobre las cautelas (folio 2 de las copias del cuaderno 2) aspecto no cuestionado; acreditado ello se aceptó la caución y se decretaron las cautelas pedidas (folios 9 de las copias del cuaderno 2).

4. Siendo procedentes las cautelas, corresponde establecer el límite de ellas.

La cuantía del proceso no resulta aquí relevante, pues los cálculos presentados en la demanda tienen por objeto definir la competencia con base en el factor objetivo económico y tienen trascendencia a la hora de definir si el proceso es de única o primera instancia.

Al momento de definir el monto de la medida cautelar debe el juzgador considerar las particularidades del caso concreto, responder qué se garantizará con ellas; y aquí, la efectividad de una eventual sentencia favorable al actor exigiría garantizar el pago de lo que se pidió: el valor de la cláusula penal, las costas procesales y de los cánones que en el curso del proceso se

causen, obligación que en esta clase de asuntos debe satisfacerse al margen de la causa de terminación del contrato de arrendamiento.

De allí que para esta Sala resulta procedente la cautela, calculando de manera prudente el límite en atención al límite máximo de duración del proceso (18 meses), que nos arrojaría un total de \$55'945.854,00, más la cláusula penal \$6'216.206,00, y unas costas estimadas en \$6'000.000,00; de allí que una suma razonable a garantizar se fija en \$70'000.000,00, y en ese sentido se modificará la providencia impugnada; sin perjuicio claro está de que la demandada preste caución que impida la efectivización de las cautelas, lo que corresponde definir y calificar a la juez de primer grado.

5

Por lo dicho se modificará el proveído como se ha consignado

### **Decisión**

Con fundamento en la argumentación que antecede, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., Sala Civil de Decisión, **RESUELVE:**

**1.- MODIFICAR** el auto de 12 de septiembre de 2018 proferido por el Juzgado 3° Civil del Circuito de Bogotá en el presente asunto, en el sentido de "*Limitar la medida cautelar a la suma de \$70'000.000,00*", las demás determinaciones en ese proveído adoptadas se mantienen.

2.- Sin condena en costas.

**Notifíquese y cúmplase,**



**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Magistrada

República de Colombia



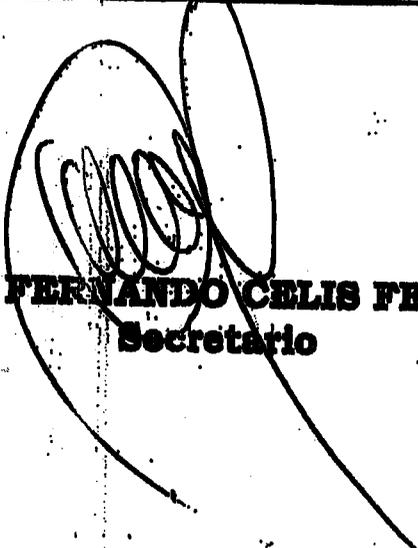
Tribunal Superior de Bogotá D.C.  
Sala Civil

**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