

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso EJECUTIVO – POR SUMAS DE DINERO
Rad. Nro. 11001400301920130117501
Demandante: MARÍA ANTONIA SEPULVEDA DE GUTIÉRREZ
Demandado: DUVAN GAVIRIA QUINTERO, LINA MARÍA GAVIRIA GAVIRIA, HERLINDA SANABRIA GUERRERO Y OLGA MARINA GUERRERO

Agotado el trámite de esta instancia, y de conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, resuelve este Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de esta ciudad el veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022).

ANTECEDENTES

PRETENSIONES

La señora María Antonia Sepúlveda de Gutiérrez por intermedio de apoderada judicial presentó demanda ejecutiva seguido del proceso de restitución de inmueble arrendado contra Duván Gaviria Quintero, Lina María Gaviria Gaviria, Herlinda Sanabria Guerrero y Olga Marina Guerrero a efecto de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

- i) La suma de \$16.000.000.00 Mc/te por concepto de cuatro (4) cánones de arrendamiento adeudados correspondientes a los meses de enero a abril de dos mil diecinueve (2019) cada uno por valor de \$4.000.000.00.
- ii) La suma de \$360.390 por concepto de servicio público de acueducto por los consumos del treinta y uno (31) al primero (1º) de abril de dos mil diecinueve (2019).
- iii) Por los intereses moratorios sobre las sumas antes descritas a la tasa máxima permitida desde la presentación de la demanda y hasta que se verifique su pago total.
- iv) La suma \$4.650.000 correspondientes a contrato que se debió suscribir para realizar reparaciones locativas en el inmueble objeto de arrendamiento.
- v) Por \$2.215.259.00 por concepto de insumos y material que se debió comprar para dejar la bodega como se entregó a la arrendataria.
- vi) La suma \$8.000.000 por concepto de clausula penal.
- vii) Por las costas dl proceso.

HECHOS

La demanda se fundamenta en los supuestos fácticos que se compendian de

la siguiente manera:

1. La señora María Antonia Sepúlveda de Gutiérrez entregó a título de arrendamiento a los señores Duvan García (sic) Quintero y Lina María Gaviria Gaviria, la bodega ubicada en la Carrera 32 No. 7 – 95 de la ciudad de Bogotá, para lo cual se suscribió el respectivo contrato de arrendamiento el veintidós (22) de febrero de dos mil doce (2012), el cual a su vez fue suscrito por las señoras Herlinda Sanabria Guerrero y Olga Marina Guerrero en calidad de codeudoras.
2. Como canon de arrendamiento inicial se fijó la suma de \$2.600.000.00 mensuales por el término de doce (12) meses contados a partir del primero (1º) de marzo de dos mil doce (2012) y a la fecha de presentación de la demanda este asciende a la suma de \$4.000.000.00.
3. En virtud de las moras presentadas por la demandada en el mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018) manifestó su intención de entregar el predio entregado en arrendamiento.
4. Mediante comunicación datado dos (2) de abril de dos mil diecinueve (2019) recibida el catorce (14) de dicha mensualidad, se allegan las llaves del predio arrendado.
5. Atendiendo dicha comunicación se dirigió a las instalaciones del predio el cual se encuentra totalmente destruido.

ACTUACIÓN PROCESAL PRIMERA INSTANCIA

La demanda le correspondió por reparto al Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de Bogotá, quien en auto adiado diecinueve (19) de agosto de dos mil veinte (2020) libró la orden de apremio por los cánones de arrendamiento pretendidos, el valor del servicio de acueducto, los intereses moratorios por los anteriores conceptos y la cláusula penal, negando los demás pedimentos. A su vez ordenó correr traslado de la demanda al extremo actor¹.

La totalidad del extremo pasivo se tuvo notificado por conducta concluyente mediante providencias del cuatro (4) de junio² y veinte (20) de agosto de dos mil veintiuno (2021)³ y dentro de la oportunidad respetiva formuló las excepciones de "*prescripción de la acción ejecutiva*" y "*no vigencia del contrato de arrendamiento de bodega fundamento de la acción*"⁴ y a su vez se opuso a la orden de apremio alegando la falta de acompañamiento de la sentencia de restitución⁵ y falta de jurisdicción y competencia⁶.

Una vez corrido el traslado de los medios exceptivos formados por los demandados⁷, el extremo actor se opuso a los mismos indicado que i) el contrato contiene una obligación de tracto sucesivo y que pese a su terminación hasta tanto no sea entregado el bien objeto de contrato de arrendamiento persiste la obligación de pago; y ii) para el asunto es aplicable la prescripción de cinco (5) años la cual no se presenta en virtud a que los

¹ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivo02

² CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivo06

³ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivo14

⁴ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivos 23 y 28

⁵ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivo10

⁶ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivo16

⁷ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivo31

cánones pretendidos datan del año dos mil diecinueve (2019)⁸.

LA SENTENCIA DEL A QUO

La Juez de primera instancia en la sentencia proferida, acogió los medios exceptivos formulados, decretó la terminación del proceso, ordenó el levantamiento de medidas cautelares y condenó en costas a la parte ejecutada.

Para llegar a esa decisión, sostuvo que en virtud de la sentencia de restitución proferida el once (11) de febrero de dos mil catorce (2014) en donde se dispuso la terminación del contrato de arrendamiento, no eran exigibles con base en éste los cánones de arrendamiento de los meses de enero a abril de 2019, puesto que tal contrato ya había expirado y la permanencia en el inmueble por parte de la señora Lina María Gaviria Gaviria, se debió a los acuerdos verbales a que las partes llegaron con posterioridad a la citada decisión, desarrollando una nueva relación contractual, de modo que frente a tales cánones de arrendamiento y pago de servicios públicos sí existió una pérdida de vigencia del contrato que se presentó como base de la ejecución ante la terminación de éste por sentencia judicial. De otro lado, señaló que pese a ser procedente el cobro de cláusula penal, por causa del incumplimiento en el pago de los cánones de abril a agosto de 2013 y que originó la terminación del contrato, operó la figura de la prescripción en virtud a que los cinco (5) años se cumplieron el catorce (14) de agosto de dos mil dieciocho (2018) y la demanda solo fue presentada hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veinte (2020)⁹.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Frente a la decisión apenas reseñada, la parte demandante formuló recurso de apelación, exponiendo como sustento de su alzada, los mismos argumentos señalados en el escrito mediante el cual recorrió el traslado de los medios exceptivos¹⁰.

CONSIDERACIONES

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, puesto que la competencia para conocerlo en razón de la cuantía, la materia y el territorio correspondía al juez civil municipal de Bogotá la cual no fue controvertida por las partes en el momento procesal pertinente y este Despacho ostenta la calidad de superior funcional del anterior.

De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia de mérito sobre el asunto sometido a estudio en este momento.

⁸ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivos 24 y 30

⁹ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archivo39

¹⁰ CuadernoPrimeraInstancia(1)/Archiv042

Sentado lo precedente, y atendiendo a que en este asunto solamente apeló el extremo demandante, esta sede judicial única y exclusivamente tiene competencia para pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el impugnante, tal y como dispone el art. 328 del Código General del Proceso.

En ese sentido, el objeto del presente litigio se resume a determinar: i) si el contrato de arrendamiento de bodega No. 18063382 suscrito entre las partes el 22 de febrero de 2012 presta mérito para exigir el cobro de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero a abril de 2019, el valor adeudado por servicio público de acueducto de 31 de enero de 2019 a 1º de abril del mismo y año, los intereses moratorios sobre las anteriores sumas y la cláusula penal; y ii) en caso afirmativo, si operó el fenómeno de la prescripción respecto de las sumas pretendidas.

A efectos de resolver el primer interrogante planteado, es de recordar que por virtud de lo dispuesto en artículo 822 del Código de Comercio y de lo consagrado en el art. 8 de la Ley 153 de 1887, son aplicables al contrato de arrendamiento en materia comercial, las disposiciones generales establecidas para el contrato de arrendamiento en materia civil como de arrendamiento de vivienda urbana.

En ese orden, se tiene entonces que a voces del artículo 1973 del Código Civil, 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"*.

Asímismo, ha señalado la Corte Suprema de Justicia que *"característica del contrato de arrendamiento, entre otras, es la de ser consensual y bilateral; la primera lo exceptúa de solemnidad alguna para su celebración, la segunda le tutela al contratante cumplido pretensión para pedir la resolución del contrato por incumplimiento del otro, junto con la indemnización de perjuicios."*¹¹

Es así que el contrato de arrendamiento comercial, en el cual surge para el arrendatario la obligación de pagar al arrendador un precio por el goce de una cosa, la ejecución de una obra o prestación de un servicio, presta mérito ejecutivo para el cobro de las sumas de dinero adeudadas, como lo establece en forma expresa el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, que bien puede aplicarse analógicamente al contrato de arrendamiento en materia mercantil, pues además de los eventos contemplados en el artículo 422 del C. G. del P. también constituyen título ejecutivo aquellas obligaciones insertas en un documento proveniente del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba en su contra, siempre que reúna los requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad, como ocurre con el contrato de arrendamiento.

Prevé también el art. 2003 inciso 1º de la codificación civil que *"Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o*

¹¹ (CSJ, SC del 11 de febrero de 1992, ordinario de ÁNGEL MARÍA CAMACHO RAMÍREZ frente a la SOCIEDAD DE LA CRUZ ROJA COLOMBIANA y CRUZ ROJA COLOMBIANA - SECCIONAL META) reiterado en sentencia SC5185 de 2021

en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”.

En lo concerniente a la finalización del contrato de arrendamiento, el art. 2008 ib. además de los mismos modos establecidos para los demás contratos, consagra como casuales de expiración entre otros: “4. *Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.*”

Tales preceptos, como se dijo, son aplicables al contrato de arrendamiento en materia comercial, habida cuenta que esa especial legislación no estableció una regulación propia para este tipo de negocio jurídico, aparte de lo preceptuado respecto del derecho a la renovación, cuando un empresario ha ocupado por no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio (arts. 518 a 522); al subarriendo, destinación y cesión (art. 523); el arrendamiento de naves (arts. 1678 a 1687); y el de aeronaves (art. 1890 a 1892).

En el caso en examen, la acción ejecutiva se fundó en el contrato de arrendamiento de bodega No. 18063382 suscrito el 22 de febrero de 2012 respecto de la bodega de la carrera 32 Nro. 7-95 primer piso entre María Antonia Sepúlveda de Gutiérrez como arrendadora, Duván Gaviria Quintero y Lina María Gaviria Gaviria como arrendatarios y Herlinda Sanabria Guerrero y Olga Marina Guerrero como coarrendatarias, tal como se precisó en la demanda ejecutiva, para el cobro de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero a abril de 2019, el valor adeudado por servicio público de acueducto de 31 de enero de 2019 a 1º de abril del mismo y año, los intereses moratorios sobre las anteriores sumas y la cláusula penal.

Tal contrato se allegó como sustento de la demanda de restitución de inmueble arrendado que promovió la arrendadora contra los arrendatarios y una vez notificados los demandados, finalizó con sentencia el 11 de febrero de 2014, declarando terminado el contrato de arrendamiento y ordenando la restitución del predio a favor de la demandante.

Para la ejecución de la anterior sentencia y conforme a lo que consta en el expediente del proceso de restitución: i) el 10 de marzo del mismo año se libró el despacho comisorio Nro. 047 para la restitución del predio, que fue retirado por la demandante el 27 de marzo del mismo año, siendo devuelto sin tramitar por el Juzgado 15 Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad, en virtud de la solicitud de 21 de agosto del mismo año realizada por la demandante de reprogramación de nueva fecha por causa de un acuerdo para la entrega del predio y pese a que para esa misma fecha el juzgado comisionado había fijado la fecha para diligencia de entrega y ii) los días 7 de julio de 2015, 20 de octubre de 2017 y 23 de enero de 2018 la demandante solicitó se ordenara nuevamente la entrega del despacho comisorio, siendo elaborado el despacho comisorio Nro. 085 de 12 de marzo de 2018, que fue entregado el 21 de marzo de 2018, siendo fijada fecha para entrega el 13 de enero de 2020 por la Alcaldesa Local de Puente Aranda y para el 10 de septiembre de 2019 por parte del Juzgado 27 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, diligencias que no se llevaron en tales fechas en tanto según lo narrado en la demanda se tuvo por recibido el predio con la entrega de las llaves del mismo el día 14 de abril de 2019.

Ahora, se dijo por la demandante que no se le hizo la entrega del predio mediante el Despacho Comisorio librado en el año 2014 porque *"doña Lina siguió pagando"*; a la pregunta a la demandante si le continuaron pagando los cánones hasta diciembre de 2018, señaló que *"se los iban pagando a la doctora Rosa porque ya nosotros no nos entendíamos con doña Lina entonces ya intervino la doctora Rosa, entonces ella arreglaba con la doctora Rosa"*; al interrogante si recibió dineros por cuenta de esos cánones hasta diciembre de 2018 respondió: *"sí, sí doctora"* y sobre cómo se fijaron los montos de esos cánones dijo *"hacíamos acuerdos, (...) sí con la doctora Rosa"*.

Respecto de la razón por la cual no se hizo entrega del predio por la demandada Lina María Gaviria Gaviria pese a la existencia de una orden judicial desde el año 2014, ésta informó que *"yo me puse al día con ellas y yo les dije que pues necesitaba trabajar y ellas me dejaron trabajar porque ellas me le subieron al arriendo"*; *"yo seguía consignado mi arriendo y ellas me lo seguían recibiendo y es más me hacían los ajustes anuales del incremento del canon de arrendamiento"*; al indagársele quién le informaba los ajustes del canon de arrendamiento indicó: *"la señora Rosa Parra"* quien le decía *"le subimos esto y así"* y al indagársele por la apoderada de la demandante si todo canon de arrendamiento se pactaba entre usted y yo contestó *"verdadero"*. Sobre la razón por la cual continuó en el predio pese a la culminación del contrato de arrendamiento, señaló que: *"nunca me dijeron usted tiene que desocupar ya, siento que hubo un acuerdo de que me dejaron estar más tiempo ahí."*

Resulta diáfano del anterior acervo probatorio que las declaraciones de las partes tienen un peso demostrativo mayor que el de las pruebas documentales reseñadas, puesto que fueron recibidas de forma libre, espontánea y concluyente, sin que haya algún dejo de duda acerca de su claridad y expresividad.

Razón por la cual, se concluye que con posterioridad a la sentencia del 11 de febrero de 2014 proferida en el proceso de restitución de inmueble arrendado, los acuerdos a que llegaron las partes NO fueron para la entrega del predio en cumplimiento a la citada sentencia sino para su arrendamiento de nuevo entre ellas, en tanto tales acuerdos versaron sobre el valor del canon de arrendamiento, su reajuste anual, forma de pago y los mismos se ejecutaron en el tiempo hasta aproximadamente diciembre de 2018.

Ahora, tratándose de títulos ejecutivos de procedencia contractual, la jurisprudencia y la doctrina han aceptado la existencia de los denominados "complejos", que son aquellos que no se vierten en un solo documento y por el contrario, se requiere allegarse otros o un conjunto de pruebas que analizadas entre sí den la certeza de la existencia del título ejecutivo¹²; esto es que, entre los documentos adosados conforman un título ejecutivo, en la medida que cumplan los requisitos del 422 del C. G. del P.; título ejecutivo complejo que no se configura en el caso en estudio comoquiera que no existe vínculo o nexo entre el contrato de arrendamiento de 22 de febrero de 2022 y los acuerdos a que llegaron las partes con posterioridad a la declaración de su

¹² Tribunal Superior Del Distrito Judicial Sala Civil. Proceso 110013103022201200384-01 M.P. Manuel Alfonso Zamudio Mora

terminación proferida en sentencia dictada en el proceso de restitución de inmueble arrendado, pues constituyen negocios jurídicos distintos en la medida que los reseñados acuerdos no tuvieron como finalidad realizar la restitución del predio.

Luego, los mentados acuerdos tampoco tenían la aptitud para desconocer los efectos de dicha providencia como lo quiere hacer ver la demandante, en la medida que ésta tiene fuerza de cosa juzgada y por ello, las pretensiones ejecutivas no pueden basarse en el citado contrato de arrendamiento con desconocimiento de la decisión que lo declaró terminado.

En ese orden de ideas, de haberse quedado adeudando cánones por el contrato de arrendamiento de 22 de febrero de 2014, sólo podía exigirse el pago de los correspondientes a los meses de abril a agosto de 2013, denunciados en la demanda de restitución como cánones en mora, hasta los causados *por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo*¹³, es decir hasta el 28 de febrero de 2014, fecha de terminación del contrato de acuerdo a su cláusula cuarta, en donde se estipuló que el término de vigencia del contrato sería de un (1) año a partir del 1º de marzo del año 2012 y vencía el 28 de febrero de 2013, entonces, el siguiente vencimiento acaecía el 28 de febrero de 2014 en el evento de que alguna de las partes informara a la otra con la antelación allí pactada su decisión de terminar el contrato.

De lo anterior se sigue que el contrato de arrendamiento de bodega No. 18063382 suscrito entre las partes el 22 de febrero de 2012 no presta mérito para exigir el cobro de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero a abril de 2019, como tampoco el valor por servicio público de acueducto de 31 de enero de 2019 a 1º de abril del mismo y año, en razón a que i) la sentencia de 11 de febrero de 2014 declaró terminado el referido contrato de arrendamiento y decretó la restitución del inmueble arrendado; ii) los acuerdos entre las partes posteriores a la mentada sentencia NO fueron para la restitución del predio por parte de la arrendataria a la arrendadora en cumplimiento a esa decisión sino para pactar un nuevo arrendamiento sobre el predio que debía restituirse.

Y tampoco presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma de \$8.000.000 por cláusula penal, en tanto dicho concepto no se funda en el incumplimiento del pago de los cánones denunciados en la demanda de restitución como causados y adeudados desde abril a agosto de 2013 con base en el contrato de arrendamiento de 22 de febrero de 2012, sino en el presunto incumplimiento de pago de los cánones de enero a abril de 2019, los cuales, tal como se explicó no tienen su fuente en dicho contrato y por ende, la cláusula penal pactada en la cláusula décima séptima del contrato de arrendamiento de 22 de febrero de 2012 no es aplicable a los acuerdos suscitados entre las partes con posterioridad a la sentencia de restitución ni por tanto exigible por el presunto incumplimiento de los mismos.

Así las cosas, no es menester examinar si operó el fenómeno de la prescripción

¹³ Art. 2003 inciso 1º del Código Civil

al concluirse que el contrato de arrendamiento mencionado no presta mérito para exigir las sumas pretendidas en la demanda ejecutiva.

Puestas de ese modo las cosas, no existe dentro del expediente prueba alguna que permita la revocatoria de la decisión tomada por el juzgado de primer nivel y si ello es así, no puede más sino confirmarse la determinación allí tomada, salvo lo resuelto respecto de la cláusula penal, debiéndose modificar lo resuelto respecto de ésta para declarar también por este concepto probada la excepción de "*la no vigencia del contrato de arrendamiento de bodega fundamento de la acción*" e imponer con la correspondiente condena en costas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticuatro (24) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICARR el ordinal PRIMERO de la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de esta ciudad el veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022) en el siguiente sentido:

"DECLARAR probada la excepción denominada "*la no vigencia del contrato de arrendamiento de bodega fundamento de la acción*", conforme a las consideraciones expuestas en precedencia. "

SEGUNDO: CONFIMAR en lo todo demás la sentencia de origen y fechas preanotadas.

TERCERO: CONDENAR a la parte apelante en costas de la presente apelación. Al momento de practicarse la correspondiente liquidación, en la forma que prescribe el art. 366 del Código General del Proceso, inclúyanse como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$1.300.000

CUARTO: Por secretaría, REMÍTASE el expediente al Despacho de origen, para lo de su competencia. OFÍCIESE

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y DEVUÉLVASE,

**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ**

Firmado Por:

Heidi Mariana Lancheros Murcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 024

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: **7dafaf6a3a62f95c4b33e9f6ea877bf3b6987cd96e37da9305a72dd118b38303**

Documento generado en 15/03/2024 02:41:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>