

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2022)

PROCESO N°: 110014189032-2018-00185-02
DEMANDANTE: LILIANA SUSANA SARMIENTO SANTAMARÍA
DEMANDADO: SARA CECILIA GÓMEZ BERNAL
CAMILO ANDRÉS MOLINA MÉNDEZ
HENRY GUZMÁN GONZÁLEZ

EJECUTIVO - SEGUNDA INSTANCIA

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación propuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 20 de abril de 2021 por el Juzgado Treinta y Dos de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá D.C. en el asunto de la referencia conforme lo dispone el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, previo registro de los siguientes:

ANTECEDENTES

La parte actora en nombre propio solicitó la ejecución acumulada del contrato de arrendamiento de 30 de julio de 2016, respecto de las rentas causadas entre diciembre de 2017 a enero de 2020, la cláusula penal, y la respectiva condena en costas.

Comenta que los demandados Sara Cecilia Gómez Bernal, Camilo Andrés Molina Méndez y Henry Guzmán González en su condición de arrendatarios u coarrendatarios celebraron con ella un contrato de arrendamiento el 30 de julio de 2016, frente al local 205 ubicado en la carrera 15 No. 78-00 de la torre norte del edificio Paseo del Lago de este distrito, el cual sería destinado al comercio, pactando una duración de el término de dos años y una renta mensual inicial de \$4.200.000,00 que será incrementada en un 10% cada anualidad.

Alude que la parte demandada incurrió en mora desde la renta correspondiente a diciembre de 2017, por lo que haciendo uso de la acción restitutoria presentó la demanda primigenia, donde fue admitida el 12 de abril de 2018, se practicó

el 18 de junio de 2018 la entrega provisional del local con inventario de bienes dejados en abandono y en sentencia de 16 de diciembre de 2019 se dio por terminado el contrato de arrendamiento ordenando la restitución de aquel y condenando en costas.

Finalmente expone que los demandados a la fecha de radicación del escrito introductor de la presente acción, no han acudido a retirar los bienes muebles que están en el inmueble, ni han pagado los valores adeudados.

TRAMITE PROCESAL

Mediante providencia de 2 de julio de 2020 se libró mandamiento, por las rentas de diciembre de 2017 a mayo de 2018, negando las posteriores con sustento en el numeral 8º del artículo 384 del Código General del Proceso por cuanto se realizó entrega provisional del bien objeto de arrendamiento. De otra parte, se ordenó el pago de la cláusula penal, pero reducida al duplo del valor pactado como canon tal como lo prescribe el artículo 1601 del Código Civil.

El extremo llamado a juicio fue notificado por estado el 3 de agosto de 2020; sin embargo, solo los demandados Camilo Andrés Molina Méndez y Sara Cecilia Gómez Bernal ejercieron su derecho de defensa, el primero presentando recurso de reposición y excepciones de mérito, mientras que la segunda solo esto último.

El señor Molina Méndez presentó las siguientes defensas: "i) nulidad absoluta del contrato de arrendamiento por objeto ilícito; ii) nulidad relativa del contrato de arrendamiento por vicio del consentimiento; iii) mala fe -la parte arrendadora conocía el vicio del contrato antes de la celebración del mismo, incumplimiento de obligaciones prístinas; iv) excepción de contrato no cumplido, mala fe de la arrendadora; y v) genérica"

Dichas defensas se fincaron en que, i) el inmueble arrendado tenía una destinación exclusiva para desarrollar actividades de PUB con barra, ambiente musicalizado y expendio de comida, sin que estuviere autorizado por la arrendadora para otro uso. Por lo que al estar prohibido aquel uso del suelo

en el inmueble conforme al Decreto Distrital No. 059 de 2007, sector 22 I y el Decreto 190 de 2004, el contrato es nulo por objeto ilícito conforme a los artículos 1519 y 1523 del Código Civil; ii) la anterior situación era de conocimiento de la arrendadora, pero guardó silencio afectando el consentimiento del otro extremo contratante; iii) la demandante conocía de la situación del suelo, por cuanto anteriormente se surtió un procedimiento administrativo con otros arrendatarios que alertó la prohibición del uso del suelo para el que se contrató; iv) la arrendadora no obro bajo los preceptos de la buena fe, en suma, por los comportamientos sustento de las defensas expuestas; y v) en el ejercicio del deber contemplado en el artículo 282 ibídem.

De otra parte, las excepciones de fondo presentadas por la otra demandada se denominaron: "i) la arrendadora ocultó información sobre la prohibición legal para arrendar el local; ii) el contrato de arrendamiento contenía un objeto y/o causa ilícita el cual debía declararse nulo por el juzgado; iii) incumplimiento de las obligaciones por la arrendadora; iv) fraude, temeridad y mala fe de la arrendadora; v) prohibición legal del uso del local para PUB o BAR y vi) genérica".

Las excepciones relacionadas se soportaron en los siguientes argumentos: i) el objeto del contrato de arrendamiento era conceder el goce del inmueble para desarrollar la actividad económica PUB con barra, ambiente musicalizado y expendio de comida; no obstante, en respuesta de un derecho de petición de agosto de 2017, la Secretaría Distrital de Planeación de la Alcaldía de Chapinero certificó que el uso del Bar no se permite en el sector normativo, lo que era de conocimiento de la arrendadora, por cuanto se había adelantado en meses anteriores el cierre de un establecimiento en similares contornos; ii) el contrato se encuentra viciado de nulidad por objeto ilícito, por cuanto el uso del uso no estaba permitido conforme al Decreto 190 de 2004, que reglamentó la UPZ 97/88 sector normativo 22, subsector 1, actuando de mala fe la arrendadora dado su conocimiento; iii) no se pudo cumplir el objeto del contrato; iv) la arrendadora no obro el mandato de la buena fe en los contratos, siendo viable la indemnización de perjuicios para quien obro de buena fe; v) la demandante nunca informó la imposibilidad legal para usar el suelo en las condiciones pactadas, perjudicando una inversión cercana a los \$70.000.000,00, pues como se dijo ya había existido una sanción por ejercer

una actividad de similares contornos; y vi) cumplir con el mandato del artículo 306 del Código de Procedimiento Civil.

El recurso de reposición fue desatado por el a quo en providencia del 31 de julio de 2020, decidiendo mantener la orden de apremio; sin embargo, ordenó remitir copia del escrito de demanda y sus anexos, contabilizando de nuevo el término el cual debía computarse con ajuste al artículo 9º del Decreto 806 de 2020; y realizar el emplazamiento bajo los parámetros del artículo 10º ibídem.

Por auto del 23 de octubre de 2020 se corrió traslado a la parte demandante del escrito de excepciones, quien, encontrándose en término, recorrió el traslado de las excepciones impetradas por el extremo opositor, oponiéndose a las defensas, puesto que, en su criterio no se estructuran aquellas, dado que existen los soportes probatorios de sus afirmaciones, incluso no corresponde a la realidad de lo acontecido en el juicio restitutorio.

Expone la demandante, que nos encontramos ante un juicio ejecutivo acumulado, mismo que se sustenta en un contrato de arrendamiento que no ha sido anulado o revocado, por lo que contiene obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles en contra de los demandados, por lo que si la parte quería cuestionar la nulidad del convenio debía acudir a la acción declarativa, tampoco ha existido orden administrativa que hubiere cerrado el negocio que funcionaba en el inmueble, sin que se pueda comparar al caso de 2008 donde se ejercía actividades de prostitución.

El Juzgado Treinta y Dos de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá D.C. profirió sentencia de primer grado el 20 de abril de 2021, en el marco de la audiencia concentrada de que trata el artículo 443 del Código General del Proceso en concomitancia con los artículos 372 y 373. ibídem.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Agotado el procedimiento de rigor, el Juzgado Treinta y Dos de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá

D.C. en audiencia concentrada -inicial, instrucción y juzgamiento- adelantada el 20 de abril de 2021, profirió sentencia que puso fin a la instancia, oportunidad en la que declaró no probadas las excepciones impetradas por los demandados, en consecuencia ordenó: i) seguir adelante con la ejecución, en la forma y términos señalados en el mandamiento ejecutivo de 2 de julio de 2020; ii) avaluar y posteriormente rematar los bienes cautelados dentro del presente trámite; iii) ordenar que se practique la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso y iv) condenar en costas a la parte ejecutada y en favor de la parte demandante.

El a quo luego de exponer los contornos del caso y la tipología del convenio comercial objeto de ejecución, despacho desfavorablemente las defensas de los demandados, por cuanto coligió que le asiste el derecho a la demandante de solicitar por esta vía el cobro de las rentas adeudadas y demás rubros pendientes en los términos literales del título ejecutivo, y que los demandados tenían a su alcance la vía declarativa para anular o terminar el contrato conforme a los argumentos de sus defensas, lo que no se probó.

Incluso, arguye que no se observa dentro del plenario una causa ilícita del negocio jurídico, puesto que la actividad económica que se pretendía realizar en el inmueble objeto del contrato no va en contravía de la ley, siendo los permisos del resorte de los arrendatarios.

LA IMPUGNACIÓN

Inconformes con lo resuelto, los apoderados de los demandados que se opusieron a las pretensiones impugnaron la decisión por separado.

El representante judicial de Sara Cecilia Gómez Bernal, formuló dos reparos concretos que en últimas reiteran las defensas presentadas. Dichos reparos orbitaron en que i) la nulidad del convenio se alegó en el juicio restitutorio, por cuanto la demandada sabía de la prohibición del uso del suelo, situación que fue alertada por las visitas de la Policía Nacional, lo que motivó la consulta ante la alcaldía local, que informó la prohibición para desarrollar la actividad económica objeto del contrato, incluso en el juez reposa el deber de declararla

de oficio; y ii) se encuentra probada la mala fe de la demandante por el ocultamiento de la información y no permitió la entrega del inmueble, pese a ser convocada a un centro de conciliación el 28 de diciembre de 2017, por lo que los demandados entregaron el inmueble el 19 de febrero de 2019 conforme a los postulados del artículo 2006 del Código Civil, aclarando que no se desocupo dado que señora Sarmiento Santamaría dio la orden de impedir el ingreso.

Por demás, el apoderado de Camilo Andrés Molina Méndez presentó seis reparos concretos los cuales denominó: "i) el a quo incumplió con su obligación de verificar la existencia título ejecutivo válido para continuar la ejecución; ii) el a quo omitió analizar los elementos sustanciales de la nulidad absoluta y nulidad relativa que adolece el contrato de arrendamiento base de la ejecución; iii) el a quo no analizó los demás medios exceptivos formulados por mi mandante, incluso lo que de oficio debía analizar; iv) el a quo no realizó valoración de ninguno de los medios de convicción obrantes en el proceso; v) la sentencia impugnada incurrió en un defecto sustantivo. El a quo dejó de aplicar normas comerciales sobre arrendamiento de local comercial y lesividad de la cláusula penal en materia mercantil que resultaba aplicables al caso; y vi) el fallo proferido por el a quo constituye una flagrante vulneración a los derechos del debido proceso y acceso a la administración de justicia".

En lo medular los reproches se sustentan en que en criterio del apelante: i) la juez abordó de forma errada el problema jurídico, pues primero avaló la viabilidad ejecutiva del convenio y luego la validez del mismo, tampoco se analizaron los vicios que adolece el negocio jurídico, pues solo indicó que el arrendar un local no va en contravía de la ley comercial, pero perdió de vista las normas de planeación territorial y uso del suelo, las cuales son de orden público, -Decretos 059 de 2007, 334 de 2010 y 190 de 2004-, si se quebrantan; ii) no se analizaron los medios de defensa pues se hizo un análisis superficial de la nulidad del negocio jurídico, incluso no se valoraron las pruebas que dan soporte a aquellos, por lo que quebranta sus garantías fundamentales; y iii) se aplicó indebidamente la Ley 820 de 2003 al contrato por se de índole comercial, se omitió aplicar el artículo 867 del Código de Comercio en materia de cláusula penal, lo que establecería el límite de un canon.

Mediante providencia del 22 de septiembre de 2021, se concedió a los apelantes el término para sustentar los reparos formulados contra la providencia censurada conforme a los supuestos del artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

Los apelantes, dentro del término concedido procedió a sustentar el recurso impetrado, exponiendo en similares contornos los reparos concretos impetrados contra la sentencia de instancia.

A su turno, en providencia del 10 de noviembre de este año, se corrió traslado del escrito de sustentación al no recurrente; quien ejerció en tiempo su derecho, oponiéndose a la prosperidad de los reparos sustentados.

CONSIDERACIONES

Ha de partir esta sede judicial por admitir que se está ante una actuación válida, si se tiene en cuenta que no se vislumbra causal con entidad para anular en todo o en parte lo actuado; luego, se torna procedente proferir sentencia toda vez que los llamados presupuestos procesales de competencia, capacidad, representación y demanda en forma concurren en la presente actuación.

Previo a cualquier análisis, es pertinente delimitar el objeto de estudio de la presente providencia, respetando los parámetros del artículo 328 del Código General del Proceso.

Si bien, los demandados presentaron por separada el recurso de alzada, no se puede desconocer que ambos cuestionan que el a quo no analizó en debida forma el problema jurídico planteado, respecto de los presuntos vicios del negocio jurídico, esto es la nulidad por objeto/causa ilícita y la mala fe de la demandante, por lo que serán analizados de forma conjunta.

Por lo demás, el apoderado del demandado Molina Méndez presentó como reparos adicionales los siguientes: no se analizar los medios de defensa ni se valoraron las pruebas que dan soporte a aquellos, por lo que quebranta sus

garantías fundamentales; y aplicar indebidamente la Ley 820 de 2003 al contrato por se de índole comercial, se omitió aplicar el artículo 867 del Código de Comercio en materia de cláusula penal.

En ese orden de ideas, el Juzgado se plantea los siguientes problemas jurídicos a resolver a fin de desatar el recurso de alzada que nos ocupa.

a) Corresponde examinar si conforme al acervo probatorio, el contrato de arrendamiento se encuentra o no viciado de nulidad -objeto o causa ilícita y mala fe de la arrendadora-, para posteriormente analizar si tiene capacidad ejecutiva o no en contra de los deudores.

b) En caso de que el contrato sea hábil para soportar la presente acción, verificar si el a quo estudio o no en debida forma las defensas que declaró no probadas, por lo que si no lo hizo se deberá verificar la aptitud de aquellas para enervar las pretensiones ejecutivas, conforme al soporte probatorio legalmente recaudado.

c) Develar cuál es la norma aplicable al caso en materia de cláusula, conforme a la tipología del convenio.

Superado lo anterior procede el Despacho a resolver los problemas planteados.

Debe advertir el estrado que pese a compartir con uno de los recurrentes la errada metodología que uso a quo para abordar el problema jurídico, ello no afecta el resultado, por cuanto indistintamente el momento en que estudio la validez del contrato de arrendamiento, lo cierto es que el a quo concluyó que aquel no adolecía de ningún vicio.

No obstante, se procederá a develar si el negocio jurídico se encuentra o no afectado por nulidad alguna, por lo que previo a ello se debe examinar si ello es viable procesalmente en este estadio.

Al encontrarnos ante una acción ejecutiva acumulada a un juicio de restitución, se puede colegir que la etapa para ventilar las diferencias existentes entre las partes respecto de la validez del contrato de arrendamiento ya precluyó,

máxime cuando se repara que existe una sentencia en firme que declaró terminado el convenio, es decir, que el juez de instancia al verificar los presupuestos procesales y axiológicos tuvo por válido aquel, por lo que mal se haría en revivir un asunto que ya fue zanjado por la autoridad competente.

Para dar claridad sobre el asunto es oportuno memorar la institución de la cosa juzgada. Sobre el particular la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha indicado que la cosa juzgada es:

“(...) una obligación del Estado a través de las autoridades judiciales, y un derecho subjetivo de las partes, pues las primeras tienen “la obligación jurídica de no juzgar una cuestión que ya ha sido objeto de un juicio anterior entre los mismos sujetos. Y, por otro lado, las partes, actor y demandado, no sólo tienen la obligación jurídica de no pretender, de parte de los órganos jurisdiccionales del Estado, la prestación de la actividad jurisdiccional de cognición una vez que la hayan obtenido mediante la emisión de la sentencia final de mérito pasada en cosa juzgada, sino que tienen también el derecho a que los órganos jurisdiccionales del Estado no emitan nuevamente otra sentencia de fondo, es decir, no juzguen nuevamente las relaciones jurídicas ya declaradas ciertas mediante sentencia que haya hecho tránsito a cosa juzgada”. (SC, CSJ. 27 Jun 2016. Rad. 2004-00327-01)

A voces del artículo 303 del Código General del Proceso, deben confluir los siguientes presupuestos para declararse probado el fenómeno objeto de estudio: i) identidad de objeto; ii) identidad de causa; y iii) identidad jurídica de partes en ambos procesos.

En ese orden de ideas, es evidente que nos encontramos ante el mismo objeto, esto es el contrato de arrendamiento que ya fue declarado terminado y cuya nulidad se persigue; hay identidad de causa, por cuanto la restitución se sustentó en la falta de pago y actualmente se persiguen ejecutivamente dichos rubros; y finalmente, son las mismas partes las que están en contienda frente al cumplimiento de las obligaciones pecuniarias del negocio.

A lo anterior se precisa, que no se puede malinterpretar que la cosa juzgada que se plantea, sea equivalente a colegir que no se puede adelantar la actual acción ejecutiva, sino que no se puede volver a ventilar la validez o no del contrato de arrendamiento por cuanto los demandados dejaron pasar dicha oportunidad.

Sin entrar a discutir o revivir el debate, si bien, los demandados apelaron a la nulidad que hoy pretenden, lo cierto es que no propendieron por aquella, esto era apelar a la regla jurisprudencial que se ha desarrollado por la Corte Constitucional desde la sentencia T-838 de 2004, la cual fue reiterada en sentencia T-482 de 2020.

Así las cosas, pese a haberse presentado como reparo concreto ante la sentencia de primera instancia y excepción, no puede el estrado entrar a analizar la validez de un negocio que ya fue declarado terminado, es decir, donde ya existe un pronunciamiento judicial, so pena de quebrantar la garantía de la cosa juzgada, lo que de suyo implica avalar la decisión tomada por el a quo, pero por otras razones.

Frente a la capacidad ejecutiva del contrato, no cabe duda que tal como expuso el a quo, aquel cumple con los presupuestos del artículo 422 del Código General del Proceso, por lo que realizar pronunciamientos adicionales resultan superfluos.

En ese orden de ideas, se colige que el primer problema jurídico planteado fue resuelto de forma adversa a las intenciones de los apelantes, procediendo a verificar el estrado lo correspondiente al estudio de las defensas presentadas por el representante del señor Molina Méndez.

Laminarmente, no se puede arribar a la conclusión que plantea el censor, pues el hecho de que el a quo no hubiere analizado de forma separada las defensas, no quiere decir que no las hubiere abordado, por el contrario, este estrado al verificar la sentencia objeto de alzada colige que si se abordaron las defensas, indistintamente se adopten o no sus argumentos, resaltando que aquellas se agruparon al analizar la validez del negocio jurídico.

En lo que concierne a la valoración probatoria, se debe compartir la observación del apelante, puesto que no se realizó un examen crítico de cada una de las pruebas con explicación razonada sobre las conclusiones extractadas de aquellas, tal como dispone el artículo 280 del Código General del Proceso, pero

ello no es suficiente para avalar el petitum del recurrente, esto es, revocar la decisión de instancia como pasa a exponerse.

Tal como se expuso, los reproches sobre los cuales se aportaron medios de convicción giran en torno a la invalidez del negocio bien sea por objeto/causa ilícita, los cuales no pueden ser analizados como se indicó en líneas anteriores, por lo que resulta superfluo abordar dichos elementos que no fueron estudiados de forma crítica y pormenorizada, dado que los demás puntos son cuestiones de derecho.

Finalmente, se analizará el último de los puntos de inconformidad. No está en discusión que el contrato de arrendamiento era de corte comercial, por lo que el estrado no comparte la posición del a quo de aplicar normas de corte civil al asunto, esto es el artículo 1601 del Código Civil, cuando no se cumplen los supuestos del artículo 822.

En ese orden de ideas, tal como pone de presente el recurrente, la norma aplicable al caso en lo que refiere a la cláusula penal es el artículo 867 del Estatuto Mercantil, el cual dispone que la pena no podrá ser superior a la obligación principal, lo que para el caso que nos ocupa es el canon mensual, por lo que se modificará el valor correspondiente a la cláusula penal, en el sentido de reducir la pena a la suma \$4.686,842,00 equivalente a un canon.

Colofón de lo expuesto, se confirmará la decisión del a quo, pero no por las razones expuestas tal como se indicó en la presente providencia, ordenando modificar el numeral cuarto en lo que respecta a la cláusula penal. Se condenará en costas a los apelantes; no obstante, en el caso del demandado Camilo Andrés Molina Méndez se reducirán las de ésta instancia en un 30% por cuanto uno de sus reproches salió adelante.

DECISIÓN

*En mérito de lo expuesto el **JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,*

PROCESO N°: 11001418903220180018502
DEMANDANTE: LILIANA SUSANA SARMIENTO SANTAMARÍA
DEMANDADO: SARA CECILIA GÓMEZ BERNAL Y OTROS

EJECUTIVO - SEGUNDA INSTANCIA

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR la sentencia proferida por el Juzgado Treinta y Dos de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá D.C. el 20 de abril de 2021, en cuanto ordenó seguir adelante la ejecución conforme el mandamiento de pago proferido el 2 de julio de 2020, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: FIJAR por concepto de cláusula penal la suma equivalente a un mes de renta, esto es, a \$4.686,842,00 por lo indicado en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO: CONFIRMAR en lo demás la sentencia proferida por el Juzgado Treinta y Dos de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá D.C. el 20 de abril de 2021,

CUARTO: CONDENAR en costas a los apelantes. **FIJAR** como agencias en derecho la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, las cuales serán reducidas en un 30% para el demandado Camilo Andrés Molina Méndez en la presente instancia, conforme a las razones expuestas.

QUINTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado Treinta y Dos de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ
(2)

M.T.

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. 9 hoy 26 de enero de 2022 a las 8:00 a.m.

JAVIER CHAVARRO MARTÍNEZ
SECRETARIO

Firmado Por:

Constanza Alicia Pineros Vargas

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 038

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: **2c72d0cd23c9f333156a073df1ac1cfd7239240306f6982133f4be0857ec3f71**

Documento generado en 25/01/2022 04:44:31 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>