



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá D.C.
Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Teléfono 2821900
Edificio Hernando Morales Molina

Bogotá, D.C., trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2022)
Ref: 11001-4003-052-2018-00878-01

DEMANDANTES: Sidia Francy Gaitán Matiz, Jairo Humberto Puentes Cárdenas y Carlos Julio Gómez
DEMANDADO : Tulio Leonidas Vanegas Sandoval

Como no existen pruebas adicionales a las que se practicaron en audiencias del 19 de julio y 30 de agosto de 2022, en esta instancia el Despacho procede a dictar sentencia escrita al tenor de lo previsto en el numeral 5° del artículo 373 del C.G.P.

Antecedentes

Sidia Francy Gaitán Matiz, Jairo Humberto Puentes Cárdenas y Carlos Julio Gómez promovieron la acción en contra de Tulio Leonidas Vanegas Sandoval, con el fin de que se declare que el contrato de arrendamiento que suscribieron el 1 de noviembre de 1993 respecto del local comercial que se ubica en la Avenida Boyacá # 51 - 72 de Bogotá D.C. terminó el 17 de septiembre de 2016 que se dispuso su entrega, y con el fin de que se reconozca que con esa restitución de la tenencia los arrendatarios - convocantes quedaron a paz y salvo por todo concepto.

Fundados en que el arrendador - convocado del inmueble les permitió luego de terminada su relación contractual, dejar algunos objetos dentro del establecimiento hasta tanto el bien se lograra vender, asumiendo únicamente el pago de los servicios públicos que se produjeran en ese período.

Actuación Procesal

Impulsado el trámite el 19 de febrero de 2019 (Fl.34C1) el Juzgado Cincuenta y Uno (51) Civil Municipal de Bogotá D.C. admitió la demanda; el 18 de enero de 2020 (Fls.124-126C1) declaró la nulidad de todo lo actuado, teniendo en cuenta la notificación por conducta concluyente de Tulio Leonidas Vanegas Sandoval; el 8 de abril de 2021 (Fl.160C1) incorporó a las diligencias la contestación allegada en tiempo por la pasiva y corrió el traslado de las defensas que plantea el artículo 370 del C.G.P.; el 2 de junio de 2021 (Fl.167C1) fijó fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P.; y el 19 de agosto de 2021 (Fl.171C1) remitió el expediente a la sede judicial que siguiera en turno, ante la falta de competencia que se habría configurado al tenor del artículo 121 del C.G.P.

De ahí que este Juzgado avocara conocimiento del proceso el 15 de octubre de 2021 (Fl.184C1), evacuara la citada diligencia el 19 de julio de 2022 y practicara la del artículo 373 del C.G.P. el 30 de agosto de 2022, oportunidad en la que se clausuró la etapa probatoria, se escucharon alegatos de conclusión y se indicó el sentido del fallo, instándose a los extremos en contienda para que estuvieren atentos a las publicaciones de los estados en el micrositio de la Rama Judicial.

Consideraciones

1. Como revisada la actuación no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular en contra de los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley se encuentran presentes; y que en efecto la demanda reúne las exigencias rituarías, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer, además, la competencia radica en esta funcionaria judicial; significa que en el particular están dadas las condiciones para que el día de hoy se emita sentencia de fondo.

Contrato de arrendamiento

2. En aras de resolver el litigio planteado es preciso señalar primero, que el contrato de arrendamiento es aquel en el *“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”, según lo reglado en el artículo 1973 del C.C.

Manifiestar que en este sentido, las obligaciones del arrendador son las de conceder el uso y goce de la cosa, para lo cual deberá entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la misma; y las del arrendatario son las de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, a cuidarla como un buen padre de familia, a efectuar las reparaciones locativas, a pagar el precio o la renta, a pagar los perjuicios causados a su arrendador por la terminación anticipada del contrato y que le sea atribuible, a no ceder o subarrendar el bien -excepto si hay estipulación en contrario-, y, a restituir la cosa al final del arrendamiento según lo que plantean los artículos 1996 a 1998, 2000, 2003 y 2005 del C.C.

Informar de un lado, que como que aquí se trata de una petición de terminación de contrato de arrendamiento de un bien inmueble, dentro del proceso de la referencia deben acontecer los presupuestos de la acción para su satisfacción, a saber (i) la existencia del contrato de arrendamiento, bien sea por medio de prueba documental suscrito por el arrendatario, ora por la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o por la prueba testimonial siquiera sumaria; y, (ii) la causal por la cual se solicita la terminación y consecencial restitución -en este caso únicamente la finalización de la relación contractual-.

Destacar de otro, que los artículos 1602 y 1603 del C.C. estipulan que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”,* asimismo que *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”.*

Y exponer, que son elementos esenciales de esta tipología de negocio la cosa arrendada, el precio o canon y el consentimiento de las partes.

CASO CONCRETO

3. En ese orden, como está plenamente acreditado a folios 6-7 del plenario que el 1 de noviembre de 1993 Tulio Leónidas Vanegas Sandoval en su condición de arrendador, firmó con Sidia Francy Gaitán Matiz y Jairo Humberto Puentes Cárdenas en su calidad de arrendatarios, un contrato de arrendamiento sobre el local comercial que se ubica en la Avenida Boyacá # 51-72 de Bogotá D.C., por el término de un (1) año y por un valor mensual de \$1.300.000, tal como se indicó en el hecho N°1 de la demanda.

Documentales

3.1. Asimismo, que está enteramente demostrado con las fotografías aportadas por la pasiva que se ven a folios 144-159 del legajo que el motivo por el que se solicita la terminación de la convención es porque el bien ya no está en custodia de los actores desde septiembre de 2016, dado que para el 26 de septiembre de 2016, esto es, pocos días después de la fecha en que presuntamente se hizo la entrega del predio, ya estaba colgada la valla con la que se publicaba que el bien estaba en venta y la información de contacto de la persona que se encontraba a cargo de esa enajenación. Aun cuando para el 5 de junio de 2017, es decir, 9 meses posteriores a dicho recibo, en una pequeña porción del inmueble todavía se encontraban algunos elementos propios del restaurante que había funcionado allí como lo eran mesas y sillas.

Interrogatorio de parte / Testimonios

3.2. Y que también se logró comprobar a base de los indicios que se desgajaron tanto de los interrogatorios como de los testimonios evacuados, que entre el 17-20 de septiembre de 2016 no solo se realizó la entrega del inmueble, sino que las partes acordaron que se le permitiría a Jairo Humberto Puentes Cárdenas guardar en uno de los espacios del bien una serie de mesas y sillas durante el tiempo que durara su venta, reconociendo únicamente los servicios públicos domiciliarios del mismo.

Pues además de que así lo puntualizaron **Jairo Humberto Puentes Cárdenas, Carlos Julio Gómez y Sidia Francy Gaitán Matiz** en audiencia del pasado 19 de julio de 2022, quienes coincidieron en que se hizo una

reunión previa con Tulio Leónidas Vanegas Sandoval para acordar verbalmente los términos en que se entregaría el local comercial, en que esa restitución del inmueble se hizo a mediados de septiembre 2016 - después del día del amor y la amistad-, en que en esa data se dejaron con autorización del arrendador algunas cosas del arrendatario en un área de no más del 10% del bien, en que el propietario estuvo de acuerdo en no cobrar nada por eso dado que lo que buscada era vender el establecimiento y no arrendarlo nuevamente, en que los contratantes convinieron que si el nuevo arrendatario requería recibir el inmueble pintado, en ese momento se harían las adecuaciones que se estimaren necesarias, y, en que como los problemas sobre la fachada se ocasionaron por el deterioro natural de las cosas, se hicieron unos arreglos que garantizaban la idoneidad de la cosa arrendada pero no que se restituía esta exactamente como se entregó.

Se evidenció de escuchar detenidamente la participación de los testigos en la audiencia que el pasado 14 de julio de 2021 evacuó el Juzgado Treinta y Uno (31) Civil Municipal de Bogotá D.C., que mientras **Luis Alejandro Parra** y **Arlex Rojas** ratificaron inequívocamente el escenario en el que se materializó la restitución del objeto arrendado. Porque el primero explicó que aun cuando había hablado por teléfono con el propio Tulio Leónidas Vanegas Sandoval cuando vio el aviso de venta, que quien le abrió por primera vez el local comercial fue Arlex Rojas y que con este último no pudo hablar mayor cosa en principio, en la medida que no estaba autorizado para arrendar o vender el local, entre noviembre y diciembre de 2016 que volvió al mismo, quien tenía las llaves o por lo menos quien le abrió la puerta del establecimiento fue el titular de dominio de aquel.

Y porque el segundo indicó que sumado a que conoció a Tulio Leónidas Vanegas Sandoval porque sus antiguos jefes entre 2014-2016 Sidia Francy Gaitán Matiz y Jairo Humberto Puentes Cárdenas tenían a cargo un inmueble de propiedad de aquel, fue a él a quien el titular de dominio le dejó en custodia el bien para que lo mostrara después de que entre el 17 - 20 de septiembre de 2016 se le entregara el local, que en esa fecha se le entregaran 2 juegos de llaves y de que en igual data se pusiera el correspondiente aviso de venta sobre el mismo. Quien al enterarse de la problemática frente a la fachada tomó la decisión de devolver el juego de llaves que tenía para las visitas de futuros compradores del predio, porque sabía que en aquel aún se encontraban algunos de los bienes de los últimos arrendatarios y que hubo un pacto entre los contratantes de que esos muebles y enseres permanecerían en esa ubicación mientras este se vendiera, siempre que los acotados siguieran cancelando los servicios públicos domiciliarios. Y quien manifestó posteriormente, que el cambio final del lado frontal del predio se dio como en febrero de 2018, que esos arreglos duraron más o menos 2 días, que diciembre de 2016 retiró los elementos que seguían en el bien, y, que como las cosas ya eran viejas procedió a regalarlas.

Los restantes declarantes se pronunciaron de forma general sobre los mismos temas, poniendo de presente **María Gladys Vanegas** que como a principios del 2018 recibió 2 o 3 llamadas de Jairo Humberto Puentes Cárdenas quien le pedía que le brindara una ayuda con la entrega del local comercial a su hermano y que por esa particularidad fue que se dirigió al inmueble arrendado dándose cuenta así del estado tan precario en el que este se encontraba; exponiendo **Cesar Elías Vanegas Sabogal** que tiene conocimiento de que a su hermano Tulio Leónidas Vanegas Sandoval no le entregaron el local comercial oportunamente y que este se encontraba en muy mal estado, porque cuando lo acompañó en agosto de 2016 al bien para que se colocara la valla de venta del inmueble, cuando fue en diciembre de 2016 con una posible compradora y cuando se dirigió allá en junio de 2018 para ver si se podía conciliar la problemática en compañía de notario, quien les abrió fue Arlex Rojas que era empleado de quien siempre fungió como arrendatario, ignorando que este último que era uno de los encargados de hacerle publicidad al bien.

Y acotando **Gloria Amparo Ospina** que en representación judicial de Tulio Leónidas Vanegas Sandoval requirió en el 2018 a Jairo Humberto Puentes Cárdenas para que además de que se pusiera al día con el pago de los cánones de arrendamiento, cumpliera con hacer la entrega efectiva del bien que está en discusión, y que por lo menos en la época en que fue apoderada del citado, el inmueble estaba en una condición diferente a la que tenía cuando inició la relación negocial.

3.3. En el particular habrá lugar a desestimar las excepciones formuladas que se denominaron “inexistencia de la entrega del inmueble arrendado aludida por los demandantes”, “inexistencia de la terminación del contrato de arrendamiento” y “ausencia de veracidad y mala fe en los hechos narrados en la demanda”; y, a acceder a las pretensiones de los interesados en la acción de la

referencia, esto es, a declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de noviembre de 1993 respecto del local comercial que se ubica en la Avenida Boyacá # 51 72 de Bogotá D.C.

Máxime cuando así como el artículo 83 de la C.N. y el artículo del 835 C.CO. establecen que *“las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”*; también instituyen que *“quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer de determinado hecho, debe probarlo”*. Cuando tampoco se probaron las discrepancias que ahora formula el demandado en torno a la persistencia en el tiempo del deterioro de la fachada del bien, ni mucho menos, se logró acreditar las condiciones en que inicialmente le fue entregado a los arrendatarios, para de allí lograr establecer el deterioro protuberante que se le enrostra, en particular, frente al estado de los techos, piso y paredes, así como la fachada externa, tal como lo exige el artículo 167 del C.G.P. según el cual *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”* y como se refiriere en los hechos 2, 4 y 5 de la demanda.

Y cuando al margen de que el convocado **Tulio Leonidas Vanegas Sandoval** insistió en audiencia del pasado 30 de agosto de 2022, en que el contrato de arrendamiento de hace 35 años seguía vigente, en que no le habían entregado el bien en la forma en que inicialmente lo arrendó, esto es, con la fachada en vidrio - aluminio y con el primer piso en óptimas condiciones, en que no llegó acuerdo verbal alguno para autorizar que permanecieran en el local algunos elementos de los actores, y, en que en marzo de 2018 contrató a una abogada para que se hiciera cargo de reclamar el inmueble, en tanto que no le habían vuelto a pagar renta alguna. De todos modos, reconoció que Jairo Humberto Puentes Cárdenas le informó desde julio o agosto de 2016 que le iba a entregar el local, que desde el mes de septiembre de 2016 se ubicó la valla de venta en aquel, que a partir de esa data acudió en algunas oportunidades al predio publicitándolo con posibles nuevos arrendatarios, que hasta esa fecha recibió de manera puntual

4. Todo lo anterior, teniendo en cuenta que en el contrato de arrendamiento base de la litis las partes plasmaron en la cláusula 8° que *“el arrendatario restituirá el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado que lo recibe, salvo el deterioro natural”*; que las pesquisas que se advirtieron en el curso de la actuación, las aborda el artículo 242 del C.G.P. exponiendo que el juez apreciará *“los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso”*; y que dejó zanjado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3140-2019 en lo que atañe a la prueba indiciaria, la que según el dicho de esa corporación se obtiene de *“una actividad múltiple, que consiste, por un lado, en el examen de los hechos indicadores que brotan de los medios de prueba, y, por el otro, en la deducción o inferencia que con base en ellos permite arribar a otros hechos indicados, como fruto de una operación mental lógica del juzgador de instancia”*; que se entiende enmarcada dentro de la autonomía y soberanía que lo asisten.

Estudiando además, que los artículos 2005 y 2006 del C.C. establecieron en su orden, que el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo; que si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario; que en cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable; y, que la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.

5. Y analizando que no obstante que en la sentencia de primera instancia que profirió el Juzgado Treinta y Uno (31) Civil Municipal de Bogotá D.C. el 23 de julio de 2021, se declararan no probadas las excepciones de mérito denominadas *“cobro de no lo no debido”*, *“ausencia de causa para el cobro coactivo”*, *“negocio jurídico terminado”* y *“mala fe del actor”*, y se ordenara seguir adelante con la ejecución del mandamiento de pago allí expedido.

En fallo de segunda instancia del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá D.C. del 25 de julio de 2022 se dispuso: *“PRIMERO: REVOCAR el numeral primero de la sentencia del 23 de julio de 2021, para en su lugar declarar probadas parcialmente las excepciones de (i) cobro de lo no debido, (ii) ausencia de causa de actor para adelantar el cobro coercitivo, (iii) negocio jurídico terminado que no genera obligaciones por*

cánones de arrendamiento y (iv) mala fe en el actor”, por lo expuesto ut-supra. **SEGUNDO:** **REVOCAR** el numeral segundo de la sentencia del 23 de julio de 2021, para en su lugar: (i) modificar el numeral 1.1. del mandamiento de pago en el sentido de indicar que se libra orden de pago únicamente por la suma de \$2.424.766 correspondiente al saldo del mes de septiembre de 2016; (ii) modificar el numeral 1.2. del mandamiento de pago en el sentido de indicar que se libra orden de pago únicamente por los intereses moratorios sobre el saldo del mes de septiembre de 2016, a partir del vencimiento de dicho saldo y hasta cuando se verifique su pago, a la tasa fluctuante que para cada período certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) suprimir el numeral 1.3. En lo demás permanece incólume y deberá continuarse la ejecución en estos términos. **TERCERO:** **MODIFICAR** el numeral cuarto de la sentencia del 23 de julio de 2021, para reducir la condena en costas a la parte pasiva, al porcentaje de 30%, lo cual debe ser liquidado por la primera instancia”.

Puntualizándose cuestiones como que: “Sobre el particular, es pertinente resaltar que en el plenario obran las fotografías del aviso que se colocó en el bien en comento, recordando que indistintamente de la discusión sobre quien lo fijó, el mismo demandante confesó que fue por su disposición, dirección y voluntad que esto aconteció, del cual se extrae “SE VENDE O ARRIENDA”; acto último que no concuerda con la declaración que el demandante rindió en este juicio, pues atendiendo una vez más a las reglas de la experiencia, el dueño de cualquier bien puede ponerlo en venta aun cuando el mismo está arrendado, de hecho dicha práctica es común en la cotidianidad, eso si con la aquiescencia del arrendatario para mostrarlo, dado que, la tenencia del bien se encuentra bajo su designio en virtud del contrato de arrendamiento, lo que si no es lógico es que un bien que está arrendado se ofrezca a su vez en arrendamiento, pues al margen que esté desocupado la disposición de arrendarlo desconoce francamente cualquier vínculo contractual de arriendo que existiere en la actualidad”.

6. De ahí que sea en mérito de lo brevemente expuesto, que el **Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal De Bogotá D.C.** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVA

PRIMERO: DESESTIMAR las excepciones formuladas que se denominaron “*inexistencia de la entrega del inmueble arrendado aludida por los demandantes*”, “*inexistencia de la terminación del contrato de arrendamiento*” y “*ausencia de veracidad y mala fe en los hechos narrados en la demanda*”, por las razones que se discriminaron antes.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de noviembre de 1993 respecto del local comercial que se ubica en la Avenida Boyacá # 51 72 de Bogotá D.C., entre Sidia Francy Gaitán Matiz, Jairo Humberto Puentes Cárdenas y Carlos Julio Gómez, por una parte, y Tulio Leónidas Vanegas Sandoval por otra parte.

TERCERO: CONDENAR en costas a Tulio Leónidas Vanegas Sandoval de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del C.G.P. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.600.000, acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16- 10554 del C.S.J.

CUARTO: ORDENAR el archivo de las presentes diligencias, previas las ritualidades de secretaría.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS
Juez

Firmado Por:
Diana Nicolle Palacios Santos
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 052
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: **352a26732ad873210e159cca0406f603875937e3615e7bf11db0202b2996bc5a**

Documento generado en 13/09/2022 03:08:41 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>