



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020)

EXPEDIENTE No. 110014003-076-2017-00362-01

ASUNTO A RESOLVER

Encontrándose que dentro del presente asunto, remitido a este estrado en virtud del recurso de apelación presentado por la parte actora, en contra de la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, antes Juzgado 76 Civil Municipal de Bogotá, se surtió, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, la etapa de sustentación de los reparos contra la providencia por el censurante, así como su traslado a la contraparte, aunado a esto que no existen pruebas adicionales que practicar en este estadio procesal, procede el despacho a emitir **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA** desatando la alzada propuesta, previo los siguientes:

ANTECEDENTES:

BLANCA IRENE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, NINI JOHANA ESCÁRRAGA RODRÍGUEZ y FABIO RICARDO ROZO, actuando a través de apoderado judicial, formularon demanda verbal en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. (en adelante SAE) y de LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, con el objetivo de que se declarara la existencia de un contrato de arrendamiento de hecho entre las partes, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-544774, ubicado en la calle 66 # 14-14/20 de la ciudad de Bogotá; cuya duración fue pactada, según se comentó, en 60 meses, y cuyo canon ascendió a la suma de \$2.750.000 mensuales; así mismo se pretendió que se les reconociera como tenedores del predio referido, quienes le realizaron mejoras que estiman en el orden de \$60.000.000, por lo cual solicitaron que se condenara a las encartadas a, en primer lugar, y respectivamente, firmar un contrato de arrendamiento con las prerrogativas mencionadas, y cancelar un monto equivalente a 2 SMMLV por actos perturbadores de la tenencia denunciada. De manera subsidiaria, se solicitó condenar a la sociedad fustigada a la cancelación de \$99.100.000 por concepto de perjuicios, equivalentes a las mejoras mencionadas.

El extremo actor basó sus pedimentos en los siguientes supuestos fácticos: Aludió que el 11 de junio de 2013 la SAE y la señora LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el fundo citado; en el cual la demandante BLANCA IRENE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ y la señora Rocio de las Mercedes Agudelo Castro signaron como deudoras solidarias. Indicó que el objeto a desarrollar dentro del inmueble fue alquilar habitaciones para hospedaje, por lo cual la entonces arrendataria propuso a los integrantes de la parte demandante conformar una sociedad de hecho para llevar a cabo dicha actividad comercial; la cual se disolvió en



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

agosto de 2013 por inconvenientes entre sus asociados, derivando en que la arrendataria abandonara el predio y que su tenencia pasara a manos de los demandantes, quienes continuaron desarrollando la actividad económica planteada, dando cumplimiento a las obligaciones pactadas en el consenso referido. Se afirmó entonces que se informó de dicha situación a la entidad arrendadora y que, en una reunión posterior, en la cual esta última convocó a la arrendataria, no se invitó al extremo actor, por lo cual se impetró una solicitud de conciliación sobre el particular, la cual resultó fallida. Relató que el 8 de mayo de 2016 la SAE decidió dar por terminado el contrato signado con la arrendataria, por lo cual se suspendió la emisión de recibo para la cancelación del canon, lo que motivó a la parte demandante a consignar el valor pactado bajo tal concepto en un depósito judicial a cargo del Banco Agrario durante los meses de diciembre de 2016 a febrero de 2017, uno de los cuales fue devuelto a estos. Así, aseguró que se convocó a dicho ente oficial a una conciliación en el cual se abordaron los pedimentos elevados en esta demanda, la cual resultó fallida. Se manifestó entonces que previo a la suscripción del contrato que fue terminado se pactó con los funcionarios de la entidad encartada que se realizarían mejoras al inmueble, a cambio de que se concediera el contrato por el término de 60 meses. Finalmente, se dejó de presente que los demandantes se encuentran al día con la cancelación de los cánones indicados en el contrato de arrendamiento mencionado.

Radicado el libelo, este fue repartido al Juzgado 76 Civil Municipal de esta ciudad, que fuera transformado posteriormente y de manera transitoria, en el Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, quien lo admitió mediante auto datado 9 de agosto de 2017 (fl. 259), proveído en el que se ordenó notificar a las demandadas para que dentro de la oportunidad procesal correspondiente, hicieran uso de su derecho de contradicción.

Así, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., dio contestación a la demanda, esgrimiendo que el contrato de arrendamiento que suscribió con la demandada LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES se dio por terminado, de acuerdo con lo relatado en su oficio 082016-015262, donde se informó que por haber destinado el inmueble a actividades relacionadas con la prostitución y por haberlo subarrendado, se incumplieron las obligaciones referidas en la cláusula decimosegunda del consenso, dando pie a que esa entidad finiquitara el vínculo contractual entre las partes. Así mismo, indicó que nunca existió una relación entre ese ente y los demandantes, toda vez que la única firmante del acuerdo fue la señora CASTRILLÓN YEPES, independientemente de que la actora, BLANCA IRENE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ hubiera suscrito el mismo en calidad de codeudora. Aseguro que como consecuencia de la finalización del contrato se dejó de emitir el recibo para el pago del canon que fuera pactado en este y que, con base en la ausencia de vínculo alguno con los integrantes del extremo actor, se inició un proceso de devolución de los dineros consignados por estos, así como también se les advirtió que se abstuvieran de hacerlo. Precisó entonces que los demandantes fueron desalojados del predio debido a que el mismo fue vendido a la sociedad Eléctricos HR Ltda., razones por las cuales no es posible acceder a las pretensiones incoadas. En ese orden de ideas, se plantearon como excepciones de mérito las denominadas como "inexistencia de presupuestos para iniciar la presente acción en contra de la Sociedad de Activos Especiales SAE



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

S.A.S." y "carencia de elementos para consolidar un contrato de arrendamiento", manifestando que nunca existió voluntad de esa entidad para contratar con los accionantes, esto a partir de las situaciones fácticas ya aludidas.

Por su parte, la fustigada LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, pese a que se notificó del libelo a través de aviso, guardó silencio.

Cabe anotar que el extremo actor comunicó, constatando los sucesos indicados por la sociedad fustigada referentes a su desalojo, su voluntad de prescindir de las pretensiones principales de la demanda, optando por exigir solamente las denominadas por esa parte como subsidiarias, las cuales fueron mencionadas anteriormente, relacionadas con el pago de las mejoras locativas realizadas.

Durante el decurso procedimental se surtieron las audiencias contempladas en el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso, dictándose en esta última, acaecida el 13 de noviembre de 2019, la sentencia vituperada, mediante la cual se declararon como probadas las excepciones planteadas por la sociedad encartada, decisión que fue apelada por la parte actora, quien básicamente fundamentó sus reparos, como se puede vislumbrar en la sustentación del recurso surtida ante este estrado, en los hechos referidos en el libelo genitor.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son la competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, concurren en este asunto. Aunado a lo anterior, no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

De la acción invocada.

Como quedara precisado al comienzo de esta providencia, se pretende a través de esta acción, que se declare la existencia de un contrato de arrendamiento de hecho entre las partes que concurren al proceso, esto partiendo de que, inicialmente la demandada LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES suscribiera un acuerdo de la misma especie con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., sobre el predio ubicado en la calle 66 # 14-14/20 de la ciudad de Bogotá, D.C., cuya explotación económica, según relata el extremo actor, fue realizada a través de una sociedad de hecho constituida entre la arrendataria y los integrantes de la parte demandante. Con base en dicha actividad, y a raíz de que, de acuerdo con los comentarios realizados por este último extremo, la arrendataria entregó el inmueble a quien lo rentó inicialmente, debido a algunos altercados producidos dentro de la sociedad mencionada, se alega que se permitió, por parte de la propietaria del predio, que los demandantes permanecieran en el mismo durante al menos 13 meses, y que, en consecuencia, detentaran su tenencia, por lo que, en contraprestación, cancelaron los cánones originados por dicha situación de manera constante hasta cuando fueron desalojados del lugar sin atender sus súplicas referentes a constituir un nuevo contrato.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

A partir de tal circunstancia, consideraron que se originaron perjuicios patrimoniales, toda vez que previo al arrendamiento, según comentan, se les prometió que el mismo tendría una duración de al menos 60 meses, a cambio de que se realizaran mejoras al inmueble, que, como lo referencian, se encontraba inicialmente en ruinas. Así, acotaron que los daños producidos por cuenta de la situación ascienden a \$99.100.000.

Por su parte, la sociedad encartada planteó dos excepciones de mérito para la defensa de sus intereses, las cuales fueron soportadas documentalmente. En primer lugar, alegaron que no existió consenso alguno entre esa entidad y los demandantes, debido a que el acuerdo inicial fue signado con la encartada LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, el cual fue terminado unilateralmente, de acuerdo con lo plasmado en el clausulado del contrato, por haberse configurado una situación de subarrendamiento sobre el predio aludido, lo cual estaba prohibido según lo consensuado, así como también que el fundo había sido utilizado para el desarrollo de actividades que tildó como ilícitas. Adicionalmente, aseguró que no existió obligación alguna a cargo de los accionantes para con esa institución, esto a raíz de que estos nunca suscribieron contratos con esta última. Por tanto, erigieron como medios defensivos las excepciones denominadas como "inexistencia de presupuestos para iniciar la presente acción en contra de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S." y "carencia de elementos para consolidar un contrato de arrendamiento", cuyas acotaciones encontraron como sustrato los supuestos fácticos atrás referidos. Finalmente, añadió que pese a que la demandante, BLANCA IRENE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, suscribió el contrato de arrendamiento inicial, esta fungió en este como deudora solidaria, sin que su comparecencia en el consenso implicara que se le concediera la calidad de coarrendataria, toda vez que solo acudió al mismo para respaldar, únicamente, las obligaciones económicas que surgieran del acuerdo.

De otro lado, la demandada LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, pese a que se notificó del libelo por medio de aviso, no realizó pronunciamiento alguno frente a lo endilgado.

De esta manera, resulta necesario, en aras de comprender de la generación del conflicto suscitado entre las partes, y dispuesto ante este despacho judicial para su resolución, las figuras jurídicas que tienen lugar en el mismo, para posteriormente abordar el caso en específico, sobre el cual, de antemano se advierte que el fallo que lo estudia deberá ser confirmado, como se expondrá a continuación.

Caso concreto

1. En primera medida debe acotarse que el contrato de arrendamiento ha sido definido en el Código Civil, en su artículo 1973, como "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".



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

12

Partiendo de tal noción, explica el doctrinante Germán Ortega Ribero, que el citado contrato es:

"...bilateral (art. 1496), oneroso (art. 1497), conmutativo (art. 1498), consensual (art. 1500), y de ejecución sucesiva. No dependiendo de su existencia de otro contrato, es principal (art. 1499).

(...) El arrendamiento tiene semejanza con la venta en cuanto sus elementos esenciales: consentimiento (consensus), objeto y precio (pretium). Se diferencian principalmente en que la venta transmite el derecho de dominio; el arrendamiento permite gozar al arrendamiento de la cosa sin transmitirle el dominio de ella¹.

Conforme lo antedicho, deberá considerarse que el consentimiento juega un papel fundamental para la celebración, no solo de contratos como el aquí abordado, sino también de su universalidad, con base en la teoría de la autonomía privada de la voluntad que se erige como uno de los pilares fundamental, sino el principal, de las relaciones jurídicas y económicas gestadas dentro del derecho privado en todas las épocas. Cabe anotar entonces, que la Corte Constitucional ha abordado tal concepto de la siguiente manera:

"Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.

Tal institución, de carácter axial en el campo del Derecho Privado, tiene como fundamento la filosofía política francesa y el pensamiento económico liberal de la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, con base en la consideración de la libertad natural del individuo, quien, en ejercicio de su voluntad, puede contraer o no obligaciones y adquirir correlativamente derechos y fijar el alcance de unas y otros. En este sentido se consideró que si en virtud de su voluntad el hombre pudo crear la organización social y las obligaciones generales que de ella se derivan, por medio del contrato social, con mayor razón puede crear las obligaciones particulares que someten un deudor a su acreedor. (...)

Dentro de este cuadro, la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel². (Subrayas por este estrado).

Adicionalmente, en ese mismo sentido, precisó que:

"...la concepción actual de la autonomía de la voluntad privada parte del "poder dispositivo individual", regulado por la intervención del Estado en el deber de garantizar los fines sociales

¹ Colombia, & Ortega Ribero, G. (Éds.). (2019). *Código civil: Con notas, concordancias, jurisprudencia de la Corte Constitucional y de la Corte Suprema de Justicia*. Bogotá, Colombia: Editorial Temis. P. 951-952.

² Corte Constitucional. Sentencia C-993 de 2006.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

que le han sido encomendados (art. 2° Const.), de forma que la libertad de contratar, la protección y promoción individual y los derechos constituidos, deben acompasarse en función del interés público³.

Así mismo, ha de tenerse en cuenta que dichas disposiciones tienen cabida y rigen el asunto concreto, en atención a que, pese a que el contrato que se pretende, sea declarado como existente, tiene el carácter de comercial, como el que fue suscrito entre las demandadas, el artículo 822 del Código de Comercio remite a la normatividad civil los acuerdos de tal talante, de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 822. <APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL>. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. (...)”.

2. Por lo anterior, ya al analizar el caso dispuesto para su resolución, resulta necesario resaltar que el contrato de arrendamiento a través del cual el extremo demandante accedió al inmueble para su uso y goce fue suscrito en exclusiva por la demandada LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, quien asumió, de acuerdo con lo consignado en el acuerdo, los derechos y obligaciones inherentes a tal negocio jurídico, sin que se encuentre demostrado a lo largo del libelo, que mediase una voluntad diferente a la suya para consentirlo.

Frente al particular, los integrantes del extremo pasivo deberán comprender que, con independencia a la mención de la existencia de la presunta sociedad de hecho que fue constituida entre estos y la demandada, no se demostró de manera fehaciente su conformación, y si la misma se hubiera probado a través de los medios comprendidos en la ley para tal efecto, es claro para este estrado que quien realmente suscribió el contrato inicialmente concedido por la SAE, fue la señora LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, sin que por el ejercicio del derecho de asociación que alegan los demandantes, existió, las potestades y obligaciones contraídas por esta fueran asignadas de igual manera a sus presuntos socios y se pudieran extender en sus efectos frente a la SAE, sin su consentimiento.

Cabe entonces anotar, partiendo de las afirmaciones que fueron realizadas por la apoderada judicial de la SAE, así como de lo expuesto por los demandantes a través del libelo y del interrogatorio de parte del que fueron objeto, que contrario a lo que últimos estos pregonan, respecto de la aquiescencia por parte de dicha entidad para admitir la tenencia del predio inicialmente arrendado bajo su titularidad, esa sociedad les comunicó oportunamente la necesidad de que desalojaran el predio, esto, en razón a que no medió contrato alguno entre estos ni la mentada institución, derivando en que los demandantes hicieran caso omiso del aviso y la SAE tuviera que adelantar la respectiva diligencia de lanzamiento, la cual se encuentra incorporada al plenario.

Así las cosas, es de anotar que no se evidenció que hubieran manifestaciones de voluntad que condujeran a afirmar que sí existió un contrato de arrendamiento o, al

³ Corte Constitucional. Sentencia C-934 de 2013.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

menos, un germen de este, toda vez que como ya se mencionó, la arrendadora del predio nunca consintió que los demandantes fueran catalogados como arrendatarios, adicionando a ello que para dar por terminado el consenso signado entre las aquí demandadas, acaecieron ciertas situaciones que derivaron en la configuración de las causales de terminación del mismo, sin que sea competencia ni del a quo, ni de esta agencia judicial, el entrar a analizar su legalidad.

Con todo, este estrado interpreta, a través de lo probado, tanto documentalmente como por medio de los interrogatorios de parte y los testimonios surtidos durante las diligencias que tuvieron lugar en el decurso, que la ocupación del predio por parte de los demandantes fue del todo ilegal, e inclusive, de mala fe, al no haber sido autorizados para permanecer en este, lo cual se constata y guarda plena concordancia con las acotaciones referidas a la diligencia de lanzamiento llevada a cabo por la arrendadora y ya mencionada líneas atrás.

3. Ahora bien, es de precisar como ya se indicó anteriormente, que si bien la demandante BLANCA IRENE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, suscribió el contrato de arrendamiento aludido, su participación en el mismo se limita a la de servir como deudora solidaria de la contrayente del arrendamiento, derivando esto en que únicamente tenga injerencia en la cancelación de las obligaciones económicas surgidas a partir del consenso, independientemente si obtuvo u obtendría beneficios del mismo.

Para el efecto, deberán tenerse en cuenta las acotaciones que realiza el tratadista José Armando Bonivento Jiménez, a través de las cuales define a las obligaciones solidarias, así:

“[D]e (estas) puede decirse que son aquellas que existen a cargo de uno o más deudores y/o a favor de uno o más acreedores, de modo tal que a uno cualquiera de los deudores se puede exigir, y/o uno cualquiera de los acreedores puede exigir, la totalidad de la prestación”⁴.

De igual manera, el doctrinante puntualiza que, aunque es posible que las obligaciones solidarias surjan a la vida jurídica en favor de varios acreedores, estas son poco comunes en comparación con las que residen a cargo de varios deudores, puntualizando que:

“[S]on bastante utilizadas en la modalidad de pluralidad pasiva, por lo que comportan como mecanismo de protección para el acreedor, incluso a la manera de *garantía personal* –tipo fianza, pero sin las restricciones de esta–, por manera que es incluso frecuente encontrar eventos en los que, cuando la formalización de un negocio jurídico se concibe con la concurrencia de algún tipo de esas garantías, lo que se hace es pedir al deudor, que vendría a ser el *principal*, que vincule la firma de algún *garante* pero en calidad de codeudor solidario, imprimiendo todos los efectos de ese estatus (...)”⁵.

Partiendo de tal explicación es posible deducir sin mayores elucubraciones que, pese a que la demandante BLANCA IRENE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, plasmó su firma en

⁴ Bonivento Jiménez, José Armando. Obligaciones. Ed. Legis. 1ra ed. P. 134.

⁵ Ibid. P. 136.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

el consenso aludido, esta fungió única y exclusivamente como una garante respecto del eventual incumplimiento económico en el que pudiera incurrir la deudora principal de las obligaciones contraídas, es decir, la arrendataria LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, sin que al concurrir al acuerdo citado como codeudora, detentara la posibilidad de ejercer los derechos contemplados en el contrato de la misma manera que esta última.

4. Por otro lado, y ya en lo que atañe a las mejoras reclamadas, es menester detallar su noción, así como sus modalidades, para, posteriormente abordar el caso en comento.

Así las cosas, las mejoras han sido definidas y clasificadas por la Sala de Casación Civil de la Corte de Suprema de Justicia, de la siguiente manera:

“Desde la arquitectura se dice que una reforma usualmente implica una reconstrucción total o parcial de una edificación, bien sea por la necesidad de reparaciones necesarias para mantener o mejorar la estabilidad, por motivos de ruina o abandono, o para adaptar lo existente a nuevas necesidades.

Tales conceptos no son ajenos a los contenidos en la legislación, habida cuenta que en razón de diversas situaciones jurídicas es dable su realización con consecuencias jurídicas, como es el caso de las que hace el poseedor o un tenedor, que pueden dar derecho o no a adquirir el dominio, como ocurre con la accesión, o el reconocimiento del derecho que puede tener el poseedor reivindicado, o el locatario en el arrendamiento a ser resarcido en el valor de las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa o las mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda.

Respecto de las mejoras nuestro ordenamiento, con raigambre romanista, ha acogida la definición tradicional, calificando las necesarias como aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado; útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias; reconociendo los efectos de su realización en distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas⁶.

No hay duda que en este tópico la providencia atacada se encuentra igualmente llamada a ser confirmada, toda vez que no se evidencia derecho de los demandantes a reconocimiento de mejoras, sin perjuicio de que hubieran podido en su oportunidad retirar aquellas que no afectarían el inmueble, pues, pese a que no son parte del contrato de arrendamiento suscrito por LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, sí les surten algunos efectos de este, incluyendo la prohibición convencional de realizar mejoras sin la autorización expresa del arrendador, so pena de su absoluta pérdida para quien las realiza. Ciertamente, si bien es cierto que los contratos por regla general surten efectos solo inter partes, existen circunstancias legales que hacen que sus efectos se extiendan a quienes no confluieron en la génesis del mismo, como es el caso claro de los sucesores a cualquier título, y que se extienden a todos aquellos que deriven su derecho de una de las partes. Esa es la razón por la cual al

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC1905-2019. M.P. Margarita Cabello Blanco.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

hacer una restitución de inmueble entregado en arrendamiento, la orden de devolución se hace efectiva no solo frente al demandado sino a todo aquel que derive su derecho de este, incluyendo su núcleo familiar o los subarrendatarios, quienes en consecuencia, terminan irradiados sin duda de los efectos de una convención que técnicamente no celebraron. En el presente asunto, si bien los demandantes no suscribieron el contrato, es evidente que derivan el derecho que pretenden reclamar, de la continuidad del contrato original suscrito por LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES. Es evidente que su ocupación del bien raíz provino de la citada, sin que sea necesario indicar si lo fue a título de subarriendo o de la creación de una sociedad de hecho, pues en todo caso, aceptan desde la misma demanda, conocer los términos del contrato de arrendamiento y la razón por la que la mencionada lo detentaba. Obviamente que si la arrendataria no estaba autorizada a construir mejoras en el inmueble so pena de que no fuera objeto de ningún tipo de resarcimiento por ello, tampoco lo estaría cualquier persona que pretendiera derivar su derecho de aquella. La ocupación nunca fue autónoma, siempre se pretendió derivar de la arrendataria inicial, y en tal virtud, mal puede pretenderse que los efectos de aquel no tuvieran alcance frente a quienes pretenden derivar su tenencia del contrato original.

Cabe anotar entonces que, en lo tocante a los contratos de arrendamiento, relacionados directamente con las mejoras, el máximo tribunal en la jurisdicción civil refiere que estas, en dichos casos, están reguladas por lo contemplado en los artículos 1993 y 1994 del estatuto civil, derivando ello en que:

"De acuerdo con esto, queda claro que el arrendatario en principio – salvo pacto en contrario – puede realizar ciertas mejoras en el predio objeto de arrendamiento, dependiendo el derecho de reembolso a la clase de las mismas, pues siendo útiles podría optar por retirarlas, siempre que no se afecte el predio, o exigir su abono al arrendador, para lo cual este tendría que haberlas autorizado y comprometido expresamente a abonarlas, amen que, en ausencia de dicha autorización, podrá el arrendador reclamar su retiro para que se restituya el inmueble al estado original, tal cual como lo recibió el inquilino, así como exigir el pago de los perjuicios que su ejecución le pudieron generar y/o eximirse de abonarlas"⁷.

Partiendo de tales prerrogativas, al examinar el caso en comento, debe acotarse que si bien ya se estableció que los demandantes en ningún momento ostentaron la calidad de arrendatarios, debido a que no existió el contrato de arrendamiento que reclamaron a través de sus pretensiones, la tenencia que ejercieron sobre el inmueble de propiedad de la SAE fue generada a partir del contrato de la misma especie que esta última consintió con la demandada LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES, en el cual, en su literalidad, la cual fue constatada de igual forma por la representante legal de dicha compañía, a través del interrogatorio de parte que le fuera practicado, prohibió de manera expresa e inequívoca la posibilidad de incorporar mejoras al predio arrendado, sin autorización de su propietario. A la par, se contempló en dicho consenso que aun si las mejoras a realizarse sobre el predio fueren autorizadas por el arrendador, las mismas no serían reconocidas dinerariamente en favor de quien las realizó, de conformidad con la cláusula séptima del documento.

⁷ Ibid.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

En ese orden de ideas, este estrado discurre que los demandantes, como presuntos socios de la demandada CASTRILLÓN YEPES, así como ocupantes ilegales del predio en virtud de la tenencia que pasaron a detentar con posterioridad a la terminación del contrato mencionado, y conforme se prueba en el plenario, tenían conocimiento de los impedimentos erigidos por el arrendador para la realización de las mejoras incorporadas al predio, así como también que estas no serían reconocidas económicamente en su favor en caso de requerir su contraprestación, por lo cual deberán desestimarse las pretensiones elevadas al respecto. Adicionalmente, debe puntualizarse que al carecer el extremo actor del carácter de arrendatarios, estos no tienen la facultad de reclamar los derechos que creen detentar, así como tampoco existen obligaciones a cargo de la SAE para con estos, toda vez que, como ya se aludió en precedencia, nunca medió expresión de voluntad alguna que hiciera surgir a la vida jurídica deber alguno entre las partes que concurren a este proceso.

No obstante de lo anterior, el estudio de los recibos y facturas adjuntados al legajo por la parte demandante, mediante los cuales pretendió probar las reparaciones y adecuaciones realizadas al fundo en cuestión, fue posible encontrar, en primer lugar, que dichos documentos no dan cuenta de manera inequívoca de que los materiales comprados hubiera sido utilizados en el predio para su mejoramiento, así como tampoco se denotó qué clase de mejoras constituyeron sobre el edificio tales arreglos. Se hace en todo caso inane un estudio sobre el particular, si como se indicó, carecen los demandantes del derecho de reclamar indemnización alguna en esta causa por dicho concepto.

5. Finalmente, luego de auscultados y estudiados los medios probatorios recolectados a lo largo del decurso procesal, este despacho discurre que estos no demostraron de manera suficiente e inequívoca, lo referido por el extremo actor. Sea el caso entonces de analizar los interrogatorios de parte y los testimonios rendidos dentro de trámite procedimental, mediante los cuales se constató reiteradamente que quien realmente detento el rol de arrendataria en el contrato suscrito por las demandadas fue la señora LUZ HELENA CASTRILLÓN YEPES y no los integrantes de la parte actora. Así mismo, se verificó que la tenencia del predio fue del todo ilegal por parte de estos últimos, al demostrarse que los ocupantes irregulares tuvieron conocimiento sobre la voluntad de la SAE de reivindicar el bien previamente arrendado, adicionando a esto que las pruebas practicadas no fueron suficientes para demostrar el estado inicial del predio en cuestión, ni la potestad con la que contaban los tenedores para realizar las mejoras plantadas en el mismo.

6. Por lo antedicho, es posible deducir sin hesitaciones que el *a quo* procedió conforme a los postulados legales y jurisprudenciales que derivaron en que se declararan como probadas las excepciones de mérito denominadas como "inexistencia de presupuestos para iniciar la presente acción en contra de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S." y "carencia de elementos para consolidar un contrato de arrendamiento", generando, a partir de las motivaciones ya presentadas que el fallo vituperado deba ser confirmado en su integridad.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

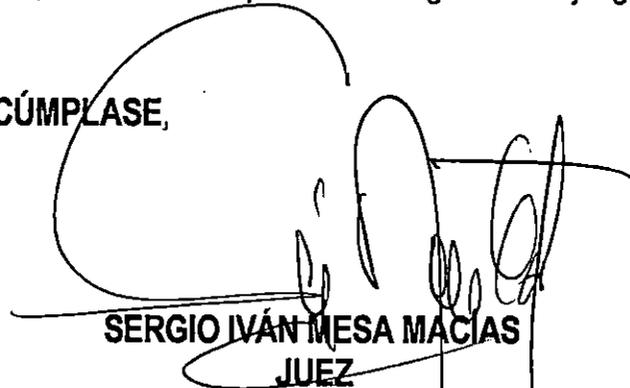
En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el fallo de fecha 13 de noviembre de 2019, proferido por el Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, antes Juzgado 76 Civil Municipal, por lo esbozado en precedencia.

SEGUNDO: En firme, remítanse las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.	
La providencia anterior se recibió por estado No. _____ de	
hoy _____	de la hora de las 8.00 am
18 DIC 2020	
JOSE ELADIO NIETO GALEANO	
SECRETARIO	

CARV