

## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinte (20) febrero de dos mil veintitrés (2023)

**REF: 11001310301120180029900**

Téngase en cuenta para todos los fines legales pertinentes que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 231 del Código General del Proceso, la contradicción del dictamen pericial decretado de oficio se surte a través de la comparecencia a la audiencia del perito que lo rindió, quien siempre deberá asistir a la misma para tales efectos.

En consecuencia, por improcedente no se accede a la solicitud incoada por el apoderado judicial del extremo pasivo, ni a la petición presentada por la parte demandante tendiente a incluir a las presentes diligencias una experticia rendida por otro profesional, pues ello sólo aplica para el evento señalado en artículo 228 del citado estatuto.

Así las cosas, se cita al perito Roque de Jesús López Caldas para que comparezca a la diligencia señalada en esta providencia, para lo cual, por Secretaría se le comunicará sobre la fecha de la misma.

De otro lado, frente al reconocimiento de los gastos de peritaje, solicitados por el perito que rindió el dictamen decretado de oficio, y como quiera que con su solicitud anexó pruebas de los mismos por valor de \$3'900.000, deberán los extremos de la *Litis* asumir la citada suma en partes iguales y consignar a la cuenta del despacho y para este proceso, conforme se indicó por la titular del despacho en desarrollo de la audiencia inicial.

Finalmente, se dispone fijar como fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del estatuto procesal general, para el día **02 de mayo de 2024**, a las **10:00 a.m.**

La diligencia se surtirá a través de los canales digitales y virtuales que tiene a disposición el Juzgado, por lo tanto, a través de los correos electrónicos registrados en el expediente a las partes, sus apoderados y al perito Roque de Jesús López Caldas y días previos a la misma, la secretaría remitirá el link de acceso a través de la plataforma Microsoft Teams.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
**Jueza**

EC

Firmado Por:  
**Maria Eugenia Santa Garcia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 11**  
**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: **40bc8291ff2ceb8f2608ea4183344163d6f75a49501f36ab79da19c03a7c3cda**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:49 a. m.

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

## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**REF:** 11001311301120190057500

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 372 del Código General del Proceso, el Juzgado,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONVOCAR** a las partes y a sus apoderados para que concurren de forma virtual a este Juzgado, el **15 de mayo de 2024**, a las **10:00 a.m.**, con el fin de llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo en cita, advirtiendo, de un lado, que la inasistencia de las partes, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundan las pretensiones o las excepciones, según el caso y, del otro, que si ninguna de las partes concurren ni justifica su inasistencia se declarará terminado el proceso.

Asimismo, se advierte que, a la parte o al apoderado que no asista a la audiencia, se le impondrá una multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal como lo dispone el numeral 4º de la norma en cita.

La diligencia se surtirá a través de los canales digitales y virtuales que tiene a disposición el Juzgado, por lo tanto, a través de los correos electrónicos registrados en el expediente, y días previos a la misma, se remitirá el link de acceso a través de la plataforma Microsoft Teams.

Las partes y sus apoderados judiciales deberán comparecer a la audiencia con diez minutos de antelación a la hora señalada.

**SEGUNDO: CITAR** a las partes para que concurren de forma virtual a rendir interrogatorio, a la conciliación, y demás asuntos relacionados con la audiencia. –Numeral 8º artículo 372 *ejusdem*–.

**TERCERO: ADVERTIR** que, en la citada audiencia, se fijará el litigio, se efectuará el respectivo control de legalidad y se decretarán las pruebas solicitadas por las partes, en los términos establecidos en el numeral 8º de la norma en cita.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
**Jueza**

EC

Firmado Por:  
Maria Eugenia Santa Garcia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 11  
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: **bd4b3b5abb48f21f231597206e7d260b942043d471f9748853e38414db8c95f8**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:50 a. m.

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA  
JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D. C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

*Exp. Rad. No*      11001310301120200007800  
*Clase:*            *Nulidad de Contrato*  
                          *[Reconvenión existencia e incumplimiento de contrato]*  
*Demandante:*    *Positiva Compañía de Seguros S.A.*  
*Demandada:*     *Marisol Plester Castillo.*  
*Providencia:*    *Sentencia de primera instancia*

**I. OBJETO DE DECISIÓN**

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso adelantado por Positiva Compañía de Seguros S.A., con demanda de reconvenión, en uso de la facultad conferida por el numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso.

**II. ANTECEDENTES**

1. Positiva Compañía de Seguros S.A., actuando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda de nulidad absoluta en contra de Marisol Plester Castillo, con el fin de que (i) se declare la nulidad del contrato de arrendamiento del inmueble urbano ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio la Castellana de la ciudad de Bogotá D.C., suscrito por Positiva Compañía de Seguros en calidad de arrendataria y Marisol Plester Castillo, en calidad de arrendadora, el 21 de noviembre de 2019 e identificado con No. 660 de 2019; (ii) como consecuencia de lo anterior, se ordene las restituciones mutuas; y (iii) condenar en costas y agencias en derecho a la demandada.

2. De manera subsidiaria deprecó: (i) Declarar que la señora Marisol Plester Castillo, en calidad de arrendadora en el contrato de arrendamiento suscrito el día 21 de noviembre de 2019, e identificado con el No. 660, no hizo entrega del inmueble, ni de las llaves del

inmueble, ni mucho menos fue suscrita el acta de entrega por parte de Positiva Compañía de Seguros S.A.; (ii) que, en virtud de lo anterior, no se cumplió la condición suspensiva de la vigencia del contrato; (iii) que como consecuencia de la no entrega del inmueble por parte de la arrendataria, se declare la ausencia de uno de los requisitos sustanciales del contrato de arrendamiento, se declare su invalidez y vuelvan las cosas al estado anterior; y (iv) se condene en costas y agencias en derecho a la demandada.

**3.** Sirvieron como edificación fáctica de las pretensiones los hechos que a continuación se compendian:

**3.1.** Mediante estudios previos presentados por el Dr. Harold Wilson Salazar Virguez, en su calidad de Gerente de Logística de Positiva Compañía de Seguros S.A., se presentó a la gerencia de abastecimiento estratégico, la necesidad de realizar la contratación de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de un laboratorio de higiene y toxicología en Bogotá. Dichos estudios señalaban como proveedor a contratar a la señora Marisol Plester Castillo, como arrendadora del inmueble ubicado en la carrera 48 No. 95-47 Barrio La Castellana.

**3.2.** La referida solicitud se realizó luego de una inspección adelantada por los arquitectos de la compañía, junto con los líderes del proceso de la administración de los laboratorios en conjunto con los gerentes de investigación y control del riesgo y logística, y tras constatar que el inmueble referido cumplía con las necesidades establecidas para su laboratorio de higiene y toxicología.

**3.3.** El 21 de noviembre de 2019, entre positiva en calidad de arrendataria y Marisol Plester Castillo como arrendadora, se suscribió contrato de arrendamiento, identificado con el No. 660 de 2019, sobre el inmueble ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio la Castellana de la ciudad de Bogotá D.C.

**3.4.** La prestación de servicios ofertados por el laboratorio de higiene y toxicología se realiza de conformidad<sub>2</sub> con la norma ISO/IEC 17025:2005

y las técnicas de referencia en materia, la cuales exigen contratar instalaciones físicas y ambientales adecuadas; condiciones expresadas en la etapa precontractual, así como en el texto del contrato.

**3.5.** Positiva y Marisol Plester Castillo, acordaron realizar la suscripción del acta de entrega del inmueble ubicado en la Carrera 48 No. 95-47, del barrio La Castellana de la ciudad de Bogotá D.C., el día 25 de noviembre de 2019; calenda en la cual, los delegados de la demandante, Walter Groihs y Pedro Velandia, asistieron para la suscribir el referido documento [acta de entrega], no obstante, ante la negativa de la demandada señora Plester Castillo de suscribir el acta y entregar las llaves, no se cumplió la condición contractual de vigencia del contrato.

**3.6.** Fenecida la reunión de sus delegados con el extremo pasivo [demanda principal], sin que el contrato hubiera iniciado su vigencia por el mencionado incumplimiento, los señores Groihs y Velandia, fueron informados sobre el trámite de una licencia de construcción de un edificio en el inmueble colindante al que es objeto del contrato de arrendamiento; situación que impide, realizar la actividad para la cual fue arrendado el inmueble por las vibraciones de la construcción; situación que omitió informar la demandada Marisol Plester Castillo.

**3.7.** El 28 de noviembre de 2019, de manera unilateral, la demandada allegó a la compañía acta de asistencia y entrega, acompañada de inventario, fotocopia de los servicios públicos; documento suscrito por dos testigos.

**3.8.** El 5 de diciembre de 2019, Positiva convocó a la demandada principal, para resolver la controversia de manera conciliada, no obstante, no se llegó a ningún acuerdo entre las partes.

**3.9.** Positiva determinó que el contrato de arrendamiento No. 660 de 2019 no tiene vigencia, al no darse cumplimiento a la condición establecida en el párrafo segundo del artículo primero del contrato de arrendamiento.

**3.10.** La señora Marisol Plester Castillo radicó facturas por concepto de canon de arrendamiento de los meses de enero, febrero y marzo de 2020, las cuales se rechazaron por parte de la compañía.

## **II. ACTUACIÓN PROCESAL**

**1.** Luego de ser subsanada, la demanda se admitió el 9 de marzo de 2020. La demandada se notificó personalmente el 15 de junio de 2022 y dentro del término legal, contestó la demanda, formuló las excepciones de mérito que denominó: “Existencia del contrato de arrendamiento”; “validez del contrato de arrendamiento”, “Inexistencia del derecho a desistir del contrato en cabeza del arrendatario”, e “Inexistencia del derecho de indemnización de perjuicios”. Además, presentó demanda de reconvención.

**2.** Los medios exceptivos formulados se sustentaron, en síntesis, en que: (i) el contrato [de arrendamiento No. 660 de 2019 del inmueble ubicado en la Carrera 48 No. 95-47, del barrio La Castellana de la ciudad de Bogotá], fue debidamente suscrito por la representante legal de positiva, y dentro de todo el clausulado se especificó que su vigencia iniciaba el 1 de enero de 2020, y que el mismo se entiende perfeccionando con la firma y aprobación presupuestal, razón por la cual el contrato existe; (ii) el acto jurídico tiene validez, habida consideración que se atendieron las exigencias dispuestas en los artículos 1502 y 1973 del Código Civil; (iii) la arrendataria no tenía la facultad de no cumplir con su obligación de recibir el bien, y dado que fue ésta quien propicio que el mismo contrato no se ejecutara, decidió no cancelar la cláusula penal estipulada; (iv) la demandada nunca causó perjuicio alguno al arrendatario, por cuanto ella no conoció de la construcción vecina y no sabía el alcance de la posible ejecución de la mencionada obra; y (v) la construcción del predio vecino al inmueble objeto de arrendamiento no se desarrolló, y por ello, no puede positiva incumplir con lo pactado y alegar causales que la puedan liberar de sus obligaciones adquiridas.

**3.** La demandada Marisol Plester Castillo igualmente presentó demanda de reconvención, de acción de cumplimiento de contrato, buscando que:(i) se

declare la existencia del contrato de arrendamiento No. 660 del 2019 suscrito entre Marisol Plester Castillo y Positiva Compañía de Seguros S.A. sobre el inmueble de la Carrera 48 No. 95-47 Barrio La Castellana; (ii) se declare que Positiva Compañía de Seguros incumplió el referido contrato de arrendamiento; (iii) como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de Positiva Compañía de Seguros S.A. se ordene pagar a la arrendadora Marisol Plester Castillo: a) el capital de 24 cánones de arrendamientos dejados de percibir por la suma de \$170.688.000, b) el respectivo IVA por la suma de \$ 32.440.720, c) la cláusula penal pactada en tres cánones de arrendamiento al momento del incumplimiento, es decir, la suma de \$21.000.000, d) los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal sobre cada uno de los cánones de arrendamiento relacionados en la pretensión a) desde el día 11 de cada mes, hasta la fecha en que se efectuó el pago total de lo adeudado, que a la fecha ascienden a la suma de \$73.107.101 y hasta cuando se reciba su pago [se anexó tabla de liquidación], y (iv) se proceda a la liquidación del contrato incluyendo en la misma las sumas a que tenga derecho la arrendadora de conformidad con las anteriores pretensiones.

**4.** La demanda de reconvención se admitió el 26 de septiembre de 2022, y dentro del término legal, Positiva Compañía de Seguros S.A. contestó la demanda y propuso las excepciones de mérito que denominó: “Falta de legitimación en la causa para reconvenir por ser contratante incumplida”, “Inexistencia del derecho por nulidad absoluta del contrato”, “Inexistencia del derecho por no haberse ejecutado el contrato por no servir la cosa arrendada para el fin requerido por el arrendatario.” e “improcedencia de cláusula penal e intereses moratorios”.

**5.** Surtido el traslado correspondiente frente a la demanda en reconvención, en auto del 22 de junio de 2023, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial [5 de octubre de 2023], en cuyo desarrollo se agotó la etapa de conciliación, la cual se declaró fallida, se recepcionó el interrogatorio de la señora Marisol Plester Castillo, y considerando la naturaleza jurídica de Positiva Compañía de Seguros S.A., en aplicación del artículo 195 del CGP se concedió al extremo demandado [quien había solicitado el interrogatorio

del representante legal], el término de cinco días para que allegara las preguntas por escrito; sin embargo, el 12 de octubre de 2023, se desistió de la prueba, lo cual se aceptó en auto del 18 de diciembre subsiguiente.

De igual forma, se fijaron los hechos objeto del litigio, se agotó la etapa de saneamiento, se decretaron las pruebas deprecadas y se fijó nueva fecha para llevar a cabo audiencia de instrucción y juzgamiento [Art. 373 del CGP] para el 30 de enero de 2024.

6. En la precitada fecha, se recibieron los testimonios de los señores Pedro Daniel Velandia Torres, Nelson Nicolás Núñez Plester, Andrea Núñez Plester y José Joaquín Saavedra Gil. El apoderado de la parte demandante desistió del testimonio de Diana Patricia Avendaño, Juan Carlos Machuca Vargas y Daniel Leonardo Mesa, lo cual se aceptó por el Despacho.

7. Tras declararse precluida la etapa probatoria dentro del presente asunto, se concedió el uso de la palabra a los profesionales del derecho que representa a las partes en conflicto, para que presentaran sus alegatos de conclusión, quienes obraron de conformidad, cada uno abogando por sus pretensiones y prosperidad de sus excepciones, respectivamente, y acto seguido se anunció que se proferiría sentencia por escrito conforme a lo dispuesto en el inciso 2° del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### **1. Presupuestos procesales.**

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales, pues, en efecto, tanto la demanda primigenia como la de reconvenición, reúnen las exigencias formales; la competencia de este Juzgado para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción. No se avizora la presencia de alguna irregularidad que haga necesario retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

## **2. Planteamiento del problema jurídico.**

El objeto del litigio se circunscribe a establecer si hay lugar o no a declarar la nulidad del contrato de arrendamiento No. 660 del 2019 suscrito entre Marisol Plester Castillo y Positiva Compañía de Seguros S.A. sobre el inmueble de la Carrera 48 No. 95-47 Barrio La Castellana de esta ciudad, como se pretende en la demanda principal; en caso negativo, determinar si la pretensión subsidiaria tiene vocación de prosperidad, esto es, si hay lugar a declarar la invalidez del contrato por la ausencia de uno de los requisitos sustanciales del mismo.

De otro lado, en relación con la demanda de reconvención se analizará si se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos que permiten deprecar el cumplimiento o la resolución del contrato con la consecuente indemnización de perjuicios.

## **3. Demanda Principal.**

### **3.1. Existencia de un contrato bilateral válido y error como vicio del consentimiento.**

En relación con los actos y contratos, el artículo 1502 del Código Civil establece que, para que una persona se obligue con otra es necesario que sealegalmente capaz, consienta en dicho acto o declaración de voluntad y su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga causa lícita. Por ello, la jurisprudencia nacional tiene dicho, de vieja data, que “(...) antes que todo se requiere la **existencia de una obligación que goce de plena eficacia jurídica y que por lo mismo esté protegida por la ley y deba ser cumplida por el deudor**”<sup>1</sup>.

Respecto del contrato de arrendamiento, el artículo 1973 del Código Civil precisa que los elementos esenciales del mismo son la cosa y el precio, de allí que de reunirse éstos, aunados a los generales del 1502 de dicha codificación, se verificará la existencia y validez del contrato de

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, Sentencia d<sup>o</sup> 7 enero 26 de 1967.

arrendamiento.

Dentro de los vicios del consentimiento, la ley<sup>2</sup>, la Jurisprudencia y la doctrina, concuerdan en que existe el error, la fuerza y el dolo, centrándonos en esta oportunidad en el primero de los citados, que es el que alega la parte demandante.

El Código Civil Colombiano regula el error desde los artículos 1509 al 1512, aclarando que el error de derecho [Art.1509 C.C.] no vicia el consentimiento. Por error, se puede entender la discrepancia involuntaria entre lo querido y lo declarado, y el mismo puede recaer sobre la especie de negocio celebrado, el objeto<sup>3</sup>, sus elementos esenciales<sup>4</sup> y la persona con quien se celebra<sup>5</sup>.

El error regulado de hecho, consagrado en el artículo 1510 de la codificación sustancial civil, es conocido tanto por la Jurisprudencia como por la doctrina, como error obstáculo, y el que se refiere a los cánones normativos 1511 y 1512, para la Corte Suprema es error dirimente, el cual da lugar a la nulidad relativa.

Para el caso concreto, el que interesa es el error *ad-substantiam* regulado en el canon 1511 de la codificación civil, el cual dispone:

“El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.

El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.”

Luego, la calidad o elemento esencial del objeto sobre el que recae el negocio jurídico, solo vicia el consentimiento de nulidad relativa, cuando

---

<sup>2</sup> Art. 1508, C.C.

<sup>3</sup> Art.1510 C.C.

<sup>4</sup> Art. 1511 C.C.

<sup>5</sup> Art. 1512. C.C.

dichas condiciones fueron las que motivaron la celebración del acto jurídico o contrato.

Finalmente, sobre la carga de la prueba, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-1681 de 2019, precisó:

“El legislador ha consagrado el error, el dolo y la fuerza como vicios del consentimiento, razón por la cual, conforme prevén los artículos 1741 y 1743 del Código Civil, los afectados pueden solicitar la declaración de la nulidad relativa del acto o contrato, cuando estimen acreditada su configuración.

Adicionalmente, los interesados en la invalidez deben probar los hechos que la sustentan, dado que, conforme el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil y 1516 del Código Civil, «[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.», y «[e]l dolo no se presume sino en los casos especialmente previsto por la ley. En los demás debe probarse.»

Por consiguiente, si se alega que se consintió en una compraventa mediada por fuerza física o moral, debe demostrarse la violencia y su conexión con el negocio celebrado en esas condiciones”

**3.1.1.** Como ya se indicó, Positiva Compañía de Seguros S.A. formuló demanda en contra de la señora Marisol Plester Castillo, elevando en su contra como pretensiones principales de nulidad del contrato de arrendamiento del inmueble urbano ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio la Castellana de la ciudad de Bogotá D.C., suscrito por Positiva en calidad de arrendataria y Marisol Plester Castillo, en calidad de arrendadora, el 21 de noviembre de 2019 e identificado con No. 660 de 2019, y como consecuencia se ordene realizar las restituciones mutuas, y la condena en costas a la demanda.

Para efectos de definir el asunto relativo a la nulidad deprecada, se hace necesario hacer referencia a lo que se encuentra probado dentro del expediente:

**3.1.1.1.** La apoderada judicial de la actora, en los hechos primero, segundo, tercero, y cuarto señaló que su representada [Positiva Compañía de Seguros S.A.], tras realizar estudios<sub>9</sub>previos e inspección al inmueble

ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio la Castellana de la ciudad de Bogotá, adelantada por arquitectos de esa compañía, determinaron que el bien referido, de propiedad de la demandada Marisol Plester Castillo, era apto para el laboratorio de higiene y toxicología que requerían instalar, razón por la cual, tras verificarse la totalidad de los requisitos para el funcionamiento del mismo, se seleccionó dicho bien y a su propietaria para la suscripción del referido contrato de arrendamiento.

Los supuestos fácticos descritos en los numerales 1 al 4 del escrito inicial, son hechos susceptibles de confesión, tienen libertad probatoria, de allí que, se tomarán los mismos como confesión por apoderado judicial, de conformidad con los artículos 191 y 193 del Código General del Proceso.

**3.1.1.2.** Las referidas afirmaciones resultan acreditadas con los anexos 2 y 3 de la demanda principal, documentos denominados, el primero, como formato de estudios y documentos previos, datado del 15 de julio de 2019, suscrito por los señores Harold Wilson Salazar Virgüez como Gerente de Logística de Positiva Compañía de Seguros S.A., Pedro Daniel Velandia Torres, y Lina Otálora gerente de abastecimiento estratégica de la parte actora. En la precitada documental se identifica el número de certificado de disponibilidad presupuestal, el objeto y duración del contrato, proveedor, lugar de ejecución, condiciones del contrato a celebrar, modalidad de selección, entre otros aspectos.

Los apartes 6 y 7 de la prueba indicada, entrañan mayor relevancia en el *sub judice* en la medida en que, el primero de ellos de forma clara, describe la necesidad a satisfacer con la contratación; acápite en el que señalan los requisitos mínimos del inmueble a arrendar para el objeto de un laboratorio de higiene y toxicología, y en el punto séptimo, se verifica que el bien al inmueble ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio la Castellana de la Ciudad de Bogotá D.C., de propiedad de la demandada [demanda Principal] Marisol Plester Castillo, cumple con la totalidad de los requisitos exigidos para el laboratorio que pretendía poner en funcionamiento Positiva Compañía de Seguros S.A.

**3.1.1.3.** Como se observa en la captura de pantalla, los expertos en la materia, delegados por la parte actora para la verificación de las exigencias del inmueble objeto de arrendamiento, concluyeron que las exigencias estaban satisfechas.

<b>Nombre del Producto</b>	Inmueble para arrendamiento ubicado en la Carrera Cra 48 N° 95 - 47 Barrio La Castellana
<b>Especificaciones Técnicas</b>	<p>Las especificaciones técnicas a cumplir por el inmueble son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Cumple con el área mínima de 220 m2</li> <li>2 Se encuentra alejado de vías principales</li> <li>3 El POT permite este tipo de establecimientos (propiedad mixta)</li> <li>4 El vecindario está libre de fuente generadora de vibración (maquinaria pesada)</li> <li>5 El vecindario está libre de fuentes generadora de ruido</li> <li>6 Todos los techos son en placa</li> </ol>

(...).

	Los criterios no encontrados en la casa serán suplidos con la adecuación del inmueble en cabeza de Positiva.
<b>Requisitos de Calidad y Oportunidad</b>	- El inmueble cumple con los requisitos de uso del suelo y área necesaria para los requerimientos de la compañía.
<b>Cantidad</b>	1
<b>Condiciones de Conservación</b>	-
<b>Dimensiones</b>	380 M2
<b>Vida Útil</b>	-
<b>Información adicional / Observaciones</b>	

**3.1.1.4.** Por su parte, el anexo 3, denominado estudio de mercado nuevo inmueble laboratorio de higiene y toxicología, claramente indica que se revisaron nueve opciones con arquitectos de la compañía, y finalmente se pre-seleccionaron dos, una vivienda ubicada en el barrio El Polo, y la de la señora Plester con quienes finalmente decidieron suscribir el contrato. Al respecto, dicho documento indica, sobre la elección de la casa ubicada en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio la Castellana de la Ciudad de Bogotá D.C. lo siguiente:

- Se realizaron las respectivas visitas por parte de uno de los arquitectos de la compañía, junto con los líderes del proceso de la administración de los laboratorios, en conjunto con los Gerentes de Investigación y Control del Riesgo y de Logística.
- De acuerdo con los diferentes criterios definidos en la compañía, como canon de arrendamiento, costos de adecuación, ubicación, distribución de espacio interior, facilidad de acceso, uso del suelo, entre otros, se llevo a la decisión que el inmueble más apropiado era el de La Castellana.
- Los valores reportados en el canon de arrendamiento, fueron producto de una negociación previa.
- El inmueble escogido es más económico y aunque tiene menor área, su espacio interior permite una distribución adecuada de las necesidades de la compañía. Para la decisión final, se realizó un análisis con los respectivos planos, evaluando además de los puntos anteriormente mencionados la facilidad de adecuación.

**3.1.1.5.** En la audiencia celebrada el 30 de enero de 2024, en la cual se recepcionó el testimonio de la señora Paula Andrea Nuñez Plester, hija de la demandada, indicó que aproximadamente a finales de septiembre o a principios de octubre del año 2019, recibió una llamada de su señora madre, quien le solicitó el favor que mostrara la casa [objeto del contrato de arrendamiento que suscitó el presente litigio], por lo cual, aquella se acercó aproximadamente a las 10:00 a.m., abrió la casa, prendió las luces, momento en el cual se acercaron los delegados de positiva [15 personas aproximadamente], quienes llegaron con equipos para tomar cálculos de medidas, sonidos y en general de revisión de la casa objeto del contrato de arrendamiento No.660 de 2019 y sus alrededores, para lo cual se tomaron alrededor de dos horas<sup>6</sup>.

**3.1.2.** De las pruebas referidas [confesión, documental y testimonial], analizadas en conjunto, se colige que, previo a la suscripción del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio La Castellana de esta ciudad, No.660 de 2019, Positiva Compañía de Seguros S.A., determinó, por conducto de personal y equipos especializados, que la vivienda de propiedad de la demandada Marisol Plester Castillo reunía las exigencias específicas requeridas para el funcionamiento de su laboratorio de higiene y toxicología.

No resulta, entonces, acertado alegar que existió error de hecho en los elementos esenciales del contrato, puesto que: (i) los mismos quedaron

---

<sup>6</sup> PDF. 27, Cuaderno Principal, A partir del minuto 55:18.12

plenamente establecidos por el personal idóneo que la misma Compañía llevó al inmueble para su revisión, quienes no encontraron ningún reparo sobre las condiciones del predio y sus alrededores, para el fin perseguido; (ii) si bien el 22 de febrero de 2019<sup>7</sup> se autorizó licencia de construcción sobre el predio vecino, lo cierto es que, para la época de suscripción de contrato, la valla que la anunciaba no existía, y ésta solo fue advertida al momento de la entrega, como así lo indicó el testigo de la Compañía, Pedro Velandia [obra que jamás se ejecutó], además, en el contrato no se indicó nada sobre restricciones, como la advertida, de allí las condiciones que Positiva llama esenciales para la celebración de su contrato, no se alteraron; y (ii) además del predio sobre el que celebró el contrato de arrendamiento, y del que se deprecó la nulidad, hubo otro en el barrio Polo que cumplía las condiciones y no fue elegido, por cuestiones anexas, como son el canon de arrendamiento, costos de adecuación, ubicación, distribución del espacio interior etc.

Luego, ante dos bienes que cumplían con los requisitos, Positiva tomó como alternativa el de la demandada, por cuestiones no esenciales, como canon de arrendamiento, ubicación etc, y encontró acreditadas las exigencias requeridas para el laboratorio que allí se pretendía ubicar.

Conclúyese, entonces, que el móvil del contrato celebrado no fueron esas condiciones especiales de las que ahora se queja Positiva, sino elementos externos como las descritas; situación sobre la cual la arrendadora fue enfática en manifestar, de un lado, que nunca se le indicó que fuera una exigencia para contratar y, de otro, que no tenía conocimiento sobre el particular, esto es, de la existencia de la valla y/o la construcción que se efectuaría en el predio aledaño, sin que la parte actora desvirtuara tal afirmación a través de cualquier medio, como el de la confesión, por ejemplo.

Así las cosas, en el *sub examine* no se atendió por parte de la entidad demandante Positiva Compañía de Seguros S.A., la carga de la prueba, en el sentido que hubo error de los elementos esenciales, y de allí que sus

---

<sup>7</sup> PDF.09, Fol. 60 Cuaderno Principal.

pretensiones principales, habrán de ser negadas. Por sustracción de materia, no es necesario pronunciarse sobre las excepciones de mérito de la parte demandada que atacaban las pretensiones principales.

### **3.2. Pretensiones subsidiarias.**

#### **3.2.1. El contrato como fuente de obligaciones y responsabilidad derivada de su incumplimiento.**

El contrato constituye la máxima manifestación de la autonomía de la voluntad privada, en la medida que, en ésta, los sujetos tienen la facultad de elegir si celebran o no determinado acto o negocio jurídico, con quién realizarlo y estipular las cláusulas llamadas a regular la relación así creada, sin perjuicio –como ha dicho la jurisprudencia nacional-, de comportamientos irregulares que eventualmente pudieran darse con ocasión del ejercicio del llamado poder de negociación.

Dado el carácter de fuente de las obligaciones que se reconoce a los contratos [Art. 1494 Código Civil]<sup>8</sup>, el mismo legislador previó que éstos válidamente celebrados constituyen ley para las partes, sin que puedan ser invalidados o modificados sino por causas legales o el mutuo consentimiento [Art. 1602 *ibídem*]; de tal manera que todas y cada una de las estipulaciones que en él se plasmen son de obligatorio acatamiento, al punto que el incumplimiento injustificado del mismo puede generar responsabilidad civil y, consecuentemente, el deber de indemnizar los perjuicios causados al acreedor.

Cuando las partes asumen una obligación interdependiente, se está en presencia de un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones correlativas, frente al cual, y como sucede en todas las convenciones de ese linaje, ante el incumplimiento de uno de los contratantes “*podrá el otro pedir*

---

<sup>8</sup> “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”.

a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios” [Art. 1546 del Código Civil].

**3.2.2.** En relación con la pretensión subsidiaria, Positiva Compañía de Seguros S.A., solicitó que se declare que la demandada Marisol Plester Castillo, en calidad de arrendadora del bien inmueble ubicado en Bogotá, en carrera 48 No. 95-47 del Barrio La Castellana, no hizo entrega del inmueble, ni de las llaves del mismo, ni mucho menos fue suscrita el acta de entrega por parte de Positiva Compañía de Seguros S.A., por lo cual no se cumplió la condición suspensiva y, como consecuencia, el contrato no tiene validez porque no se cumplió un elemento esencia, como lo es la entrega del bien.

En este punto, vale la pena aclarar que, el contrato de arrendamiento a voces del artículo 1973 del Código Civil, es consensual; solo requiere el acuerdo entre cosa [inmueble ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio la Castellana de la Ciudad de Bogotá D.C.] y precio [\$8.330.000], por lo que este acto está libre de cualquier solemnidad.

Entonces, el documento que las partes suscriben para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento es de los denominados *ad-probationem*, es decir, los mismos tiene como función principal acreditar un negocio jurídico, pero su ausencia no invalida el acto celebrado, por oposición de los *ad-solemnitatem* y los *ad- substantiam Actus*. La Corte Suprema de Justicia, en providencia SC-194 de 2023, indicó sobre este punto:

“Obsérvese que la manifestación inicial, que sirvió de guía al racionamiento judicial, está por completo distante de los artículos 1973, 1974 y 2036 del Código Civil, por elevar la entrega de la cosa a una condición para que el contrato nazca a la vida jurídica, en olvido de lo explicado sobre el consensualismo.

De haberse dado valor al acuerdo de voluntades, expresado en los documentos firmados por las partes, el Tribunal habría tenido que colegir que los contratos de arrendamiento invocados efectivamente existieron, al punto que algunas de sus prestaciones se cumplieron de forma real y efectiva, como se mostrará al acometer el estudio del error *facti in judicando*.

Esto descarta [que] los tratantes se quedaran en una mera etapa precontractual; por el contrario, estando demostrado el acuerdo de

voluntades, con la firma de los escritos del 10 de marzo de 2010 y 26 de mayo de 2012, está claro que se está frente a un contrato vinculante.

2.4.3. Entendimiento que no sufre afectación, frente a la tesis del *ad quem*, en el sentido de que la conclusión de (...) era una condición suspensiva, pues es pacífico en la jurisprudencia que

(...) por lo **común sobre la duración o estabilidad de sus efectos, no así sobre la calidad jurídica de estos ni menos aún sobre la validez del mismo acto o contrato del cual emergen**, criterio éste por cierto acogido con firmeza por la doctrina científica predominante al sostener, Messíneo por ejemplo (Doctrina General del Contrato, Cap. III, num. 1), que considerados como un conjunto la condición, el plazo y el modo ‘...se califican como autolimitaciones o autodeterminaciones de la voluntad, **para indicar que a los mismos queda subordinada la eficacia, pero no la validez, del contrato. No es que queden influenciadas las declaraciones de las partes; el influjo lo ejercen sobre lo que es querido**, es decir sobre el contenido de la voluntad...’, lo que equivale a decir **que se trata de restricciones voluntarias por cuya virtud el contrato a ellas subordinado, existente y dotado de plena validez, queda desviado del que habría de ser su normal desarrollo de no mediar las modalidades en cuestión**, modalidades que en consecuencia sólo en situaciones particulares de escasa ocurrencia en la práctica y por obra de mandatos expresos de la ley como son los contenidos en los artículos 1533 (condición negativa moralmente imposible) y 1535 (condición puramente potestativa dependiente del querer del deudor) del Código Civil, alcanzan a comprometer la validez de la relación contractual integralmente considerada” (negrilla fuera de texto, SC, 28 jun. 1993, rad. n.º 3680).”

En primer lugar, habrá de concluirse que, para el caso que nos convoca, el contrato No. 660 de 2019, existe y tiene validez; cuestión diferente se predica de la eficacia del mismo o de sus cláusulas, en virtud a la condición suspensiva consagrada en el párrafo 2 de la causal primera del contrato No. 660 de 2019, la cual dispone, literalmente lo siguiente:

**“ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:** *Teniendo en cuenta que se realizarán obras de adecuación y estas durarán su acometida por cuarenta y cinco días, se oficializará la entrega material del inmueble con la firma del “Acta de entrega del inmueble”, firmada por las dos partes. A partir de esta fecha, iniciará vigencia el contrato, para los efectos de pago del canon Acordado”*

La condición es una de las modalidades a las cuales puede someterse las obligaciones, y se encuentra regulada por los artículos 1530 al 1550 del Código Civil.

De dicho articulado se concluye que la condición es un hecho futuro e incierto, que puede suceder o no y del que pende el nacimiento de una obligación o su resolución [Art. 1530 y 1536 del C.C.]. De igual forma, el canon 1531 *ibídem*, dispone que existen condiciones positivas, cuando se espera que algo ocurra, o negativa, todo lo contrario, y además las mismas, pueden ser potestativas, causales o mixtas<sup>9</sup>.

En lo que atañe a las potestativas, además, están las simplemente potestativas, que se supeditan a la voluntad del acreedor o deudor, y las meramente potestativas, que se dejan a la mera voluntad del deudor razón por la cual son nulas.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC- 10881 de 2015, explicó sobre el asunto:

“4.2.4. En punto de dicha estipulación, la condición es la que supedita el nacimiento o la extinción de un derecho a un hecho futuro e incierto. El acontecimiento del cual depende, por lo tanto, afecta la obligación, en sí misma, no su fuente, y se refiere, al decir de esta Corporación, a la “(...) *posibilidad de suceder o no, albur que no puede adivinarse con antelación* (...)”<sup>10</sup>.

Si se espera que el hecho ocurra, la condición es de carácter positivo, y negativa, en caso contrario (artículo 1531 del Código Civil). Según su naturaleza, si es suspensiva, esto es, mientras el acontecimiento se encuentre latente, la obligación contraída carece de efectos jurídicos, y si es resolutoria, de cumplirse, el derecho adquirido queda, por sí, extinguido (artículo 1536, *ibídem*).

Se distingue, entonces, el hecho condicionante y el derecho condicionado. No obstante, como en la fase de pendencia de éste se supone las partes en relación, aquél puede dejarse librado a un acontecer voluntario del acreedor o del deudor, pero no a la mera voluntad de la persona que se obliga, por ejemplo, “(...) *si ella quiere, si le place* (...)”<sup>11</sup>, vale decir, según su libre determinación, en cuyo caso la condición, calificada como puramente potestativa, se considera nula (artículo 1535, *ejusdem*), dado que repugna a la lógica que alguien, al mismo tiempo, se obligue y conserve la libertad de quedar desligado.

La Corte, por esto, tiene sentado que “(...) *todas las condiciones*

---

<sup>9</sup> Art. 1534 C.C.

<sup>10</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 8 de agosto de 1974 (CXLVIII-194).

<sup>11</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 27 de junio de 1930 (XXXVIII-376).

*potestativas son perfectamente válidas, salvo aquellas que consistan en la 'mera voluntad del deudor', es decir, las que dependen exclusivamente del capricho de éste, como cuando dice me obligo si quiero, porque esa expresión equivale a negar el respectivo vínculo"*<sup>12</sup>.

Hecho voluntario y mera voluntad, desde luego, no son lo mismo, porque así tengan en común la libertad de acción, aquél no obedece tanto al capricho del deudor, como sí en el caso de la última. La posibilidad de materializar un acontecimiento, por supuesto, se proyecta del exterior, en cambio, la de obligarse o no, desde el interior.

Por esto, si hecho voluntario no es la mera voluntad, así el primero dependa de la última, "(...) *en la hipótesis de que el deudor haya ligado su voluntad a la ejecución de un hecho externo que esté en su facultad ejecutar o no ejecutar, la obligación es válida, porque no pudiendo desligarse sino a costa de ejecutar o de omitir aquel hecho dado, la obligación ya no depende del mero arbitrio (...)*"<sup>13</sup>

Se determina entonces que, para que la condición suspensiva y positiva tenga validez, debe descartarse la mera voluntad del deudor, la cual se consagra con cláusula como "si yo quiero", si me complace realizarlo".

Aplicando los anteriores criterios al asunto objeto de análisis, se observa que la estipulada en el párrafo segundo, de la cláusula primera, es una condición suspensiva y positiva, en la medida que supedita la obligación principal del arrendatario [Positiva Compañía de Seguros S.A.], de realizar el pago, al hecho de la suscripción del acta de entrega por las dos partes, evento que, oficializará la entrega material del inmueble, y, se itera, da vigencia a la obligación de pago por parte del demandante; además dicha condición no es de las meramente potestativas que anulan la estipulación, habida consideración que no se dejó a la mera voluntad de la demandada, bajo las fórmulas, "si quiere" o "si a bien lo tiene" y otra del mismo corte, sino que ambas partes contractuales se comprometieron a suscribir dicha acta de entrega, finalizadas las labores de adecuación, las cuales tomarían un plazo de 45 días, desde la firma del contrato.

Ahora, como se indicó anteriormente, la condición suspensiva puede recaer sobre la totalidad del contrato, o sobre alguna o varias cláusulas del mismo.

---

<sup>12</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 15 de septiembre de 2009, expediente 15015.

<sup>13</sup> GIORGI, Jorge. Teoría de las Obligaciones. Volumen IV, Editorial Reus S.A., 1977, p.318.

La Corte Suprema de Justicia, en providencia SC-194 de 2023 citada en líneas anteriores precisó:

“(…) Consecuencia que puede predicarse del contrato en su conjunto o de determinadas cargas, según la voluntad de los contratantes, como bien lo ha señalado la Sala refiriéndose a esta institución jurídica:

**“[S]on circunstancias objetivamente inciertas, previstas como de realización hipotética por los contratantes e investidas también por ellos de la función de decidir acerca del perfeccionamiento del negocio jurídico celebrado, es decir del nacimiento en todo o en parte de los efectos a cuya creación tiende dicho negocio, sea que se trate de la adquisición de derechos o ya de la asunción de obligaciones, todo esto debido a que no obstante encontrarse la condición en estado de pendencia, la verdad es que el acto en cuestión quedó completo al concertarse, desde este momento se formó válidamente pero hasta tanto la condición no se cumpla sus efectos normales no se producen, razón por la cual se ha sostenido con evidente acierto por la doctrina que en los eventos de modalidades suspensivas de los que viene haciéndose mérito, es el acuerdo válido de las partes el que las establece, al paso que es su cabal cumplimiento el elemento fáctico que le imprime vigencia definitiva a la relación obligatoria que en dicho acuerdo tiene su título, luego si falta ese elemento y llega a ser cierto que el acontecimiento, previsto no podrá ocurrir, el negocio sin embargo existe, es por lo demás válido y lo menos produjo un efecto, el que por voluntad explícita de quienes lo celebraron no hay obligaciones que en él puedan tomar causa legítima...**  
(negrilla fuera de texto, SC, 28 jun. 1993, rad. n.º 3680)”

En este punto, es claro entonces que, (i) el contrato No.660 de 2019, fue válidamente celebrado, y tiene validez, (ii) la eficacia de la obligación principal del arrendatario [Positiva Compañía de Seguros S.A.], se sometió a una condición suspensiva, y (iii) dichas condiciones pueden recaer sobre la totalidad del contrato o algunas de sus cláusulas.

Llegados a este punto, surge con claridad que la cuestión a determinar en el *sub examine* es si dicha condición suspensiva se cumplió o no, y en caso negativo, cuál fue la parte que incumplió la misma; aspecto fundamental para desatar las pretensiones subsidiarias de la demanda principal y la demanda de reconvención.

**3.2.3.** La parte demandante, [Positiva Compañía de Seguros S.A.], adujo que la señora Marisol Plester Castillo, se rehusó a entregar materialmente el bien, sus llaves y suscribir el acta de entrega, por inconformidad con el texto

final del contrato No. 660 de 2019; por su parte, la demandada principal, señaló que, quien no quiso recibir el inmueble fue Positiva Compañía de Seguros S.A., bajo el pretexto de las obras de demolición y construcción que se realizarían en el predio vecino al inmueble objeto del contrato.

A efectos de determinar a quién le asiste razón en su afirmación, procede el Despacho a realizar el análisis de las pruebas decretadas y practicadas al interior del presente asunto.

**3.2.3.1.** En primer lugar, está el contrato No.660 de 2019<sup>14</sup>, por medio del cual la señora Marisol Plester Castillo dio en arrendamiento a Positiva Compañía de Seguros S.A., el bien inmueble ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio La Castellana de esta ciudad, en dicho documento, suscrito por las partes el 21 de noviembre de 2019, como se desprende de su texto, y lo indicaron las partes en el hecho quinto de la demanda principal, y así lo reafirmó la demandada en su interrogatorio de parte [Documento 21, Minuto 9:18, Cuaderno Principal], en la Cláusula Trece se consignó:

**DÉCIMA TERCERA. RECIBO Y ESTADO:** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido los inmuebles objeto de este CONTRATO en buen estado, conforme al inventario que se firma por separado y que hace parte del mismo en donde se determinan los servicios, goces y usos conexos.

En adición al inventario antes mencionado, en la misma hora y fecha, el supervisor del contrato designado por **EL ARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR**, o su delegado suscribirán la correspondiente acta de entrega.

Luego, el inciso primero de dicha cláusula resultó desvirtuada con la demanda, su contestación, los testimonios recibidos y el interrogatorio de parte rendido por Marisol Plester Castillo, quedando pendiente por dilucidar si la arrendadora no hizo entrega del mismo, o el arrendatario se negó a recibirlo. Con todo, el mismo no fue recibido a satisfacción, como quedó en la cláusula analizada.

**3.2.3.2.** El inciso segundo de la precitada cláusula, por su parte, impuso la suscripción del acta de entrega, referida en el Parágrafo 2 de la Cláusula Primera del Contrato No. 660 de 2019, el mismo día de la entrega material del inmueble, lo cual se verificaría, el 21 de noviembre de 2019; y que, por

<sup>14</sup> PDF. 01, Fol. 49 a 60, Demanda principal.

cuestiones de incidentes de orden público ocurridos en la ciudad de Bogotá, quedó aplazado para el 25 subsiguiente. En este punto no hubo discusión.

Lo anterior resulta acreditado con el hecho 12 de la demanda principal<sup>15</sup>, la contestación a este supuesto fáctico<sup>16</sup>, el interrogatorio de parte de la demandada [Documento 21, Minuto 9:36 y 11:23 a 12:09 Cuaderno Principal], y el testimonio del señor Pedro Daniel Velandia [trabajador de Positiva Compañía de Seguros S.A., quien acompañó al delegado para recibir el inmueble objeto de contrato, Walter Grohis [q.e.p.d.] y suscribir acta de entrega por parte de dicha entidad [Documento 27, Minuto 19:54 a 20:23].

Establecido hasta este punto que, las partes de común acuerdo decidieron reunirse el 25 de noviembre de 2019, para firmar acta de entrega y materializar la entrega material del inmueble ubicado en la carrera 48 No. 95-47 del Barrio La Castellana, se tiene igualmente acreditado que, en dicha calenda, fue la señora Marisol Plester Castillo, quien incumplió su obligación de entregar materialmente el predio y suscribir el acta de entrega, debido a reparos con el clausulado del contrato finalmente suscrito, el cual, según ella, difería del que se había revisado antes de la suscripción. En efecto, indica el hecho 13 de la demanda principal:

13. El día 25 de noviembre de 2019, a las 10:00 a.m, los delegados de Positiva, señores Walter Grohis y Pedro Velandia, asistieron al Inmueble con la finalidad de recibirlo y así darle vigencia al Contrato de Arrendamiento. Sin embargo, dada la negativa de la señora Plester de suscribir el acta y entregar las llaves del Inmueble, no se dio cumplimiento a la condición contractual. De lo anterior, se dejó constancia escrita por los funcionarios de Positiva, señores Walter Grohis y Pedro Velandia, anexo a este documento como **Anexo 5**.

Esta afirmación, se encuentra debidamente demostrada, en primer lugar, con el anexo 5 de la de demanda; documento<sup>17</sup> suscrito por el señor Pedro Daniel Velandia y Walter Grohis [q.e.p.d.], por medio del cual dejaron constancia en el sentido que el 25 de noviembre de 2019, siendo las 10:00 a.m., se reunieron los profesionales de gerencia de logística [de Positiva Compañía de Seguros S.A.], Walter Grohis y Pedro Velandia, con la señora Marisol Plester Castillo, para recibir el inmueble de conformidad con

<sup>15</sup> PDF. 01, Fol. 129, Demanda Principal.

<sup>16</sup> PDF.09 Fol. 5, Demanda Principal.

<sup>17</sup> PDF.01, Fol. 62, Cuaderno Principal.

el contrato No. 660 de 2019, y que transcurrida media hora de haber iniciado esta labor, la demandada, Marisol Plester Castillo informó no estar de acuerdo con el contrato suscrito y decidió no hacer entrega del inmueble.

Este es un documento de carácter declarativo, emanado de terceros, cuyo valor probatorio se asimila al del testimonio. La Corte Suprema de Justicia En sentencia SC5533-2017 indicó sobre el asunto:

“La jurisprudencia de esta Corporación se ha referido en múltiples ocasiones a la necesidad de distinguir la naturaleza del contenido de los documentos privados en orden a otorgarle valor probatorio, pues en relación con los que proceden de terceros, el legislador ha supeditado su mérito demostrativo al cumplimiento de algunas exigencias que difieren según aquellos sean dispositivos o constitutivos, representativos o simplemente declarativos.

(...)

En relación con las pruebas documentales de naturaleza declarativa precisó:

*“(...) en lo tocante con su eficacia probatoria, ninguna norma procesal ha exigido la autenticidad», toda vez que «por sus características especiales, han tenido una regulación también particular que, en la legislación permanente, ha consistido en asimilarlos a los testimonios para efecto de su ratificación (o, más bien, su recepción directa), salvo cuando, por acuerdo de las partes se acepta el documento como tal (arts. 277, num 2º ., y 229 inciso 2º C. de P.C.)” (CCXLIII, págs. 297 y 298). Pero a partir de la vigencia del decreto especial de descongestión antes aludido, “Esa ‘ratificación’, que en realidad consiste en recibir una declaración testimonial juramentada, fue la que se relegó..., con la salvedad de que debe producirse siempre y cuando la parte contra quien se presenta lo solicite de manera expresa.(...)” (se subraya; CCXXII, pág. 560)... (CSJ SC, 18 Mar. 2002, Rad. 6649).”*

Con la expedición del Código General del Proceso, todo documento se presume auténtico [Art. 244], y en cuanto a su ratificación, la misma solo procede cuando la parte contra la cual se aduce, lo solicita expresamente. [Art. 262].

De igual forma, el señor Pedro Daniel Velandia Torres rindió su testimonio al interior del presente proceso, en audiencia del 30 de enero de 2024, en el cual indicó:

*“mi jefe, me pidió el favor a mí de que acompañara al arquitecto Walter*

*Groihs para recibir el inmueble.” (...) “Entramos al inmueble y procedimos a hacer el inventario, (...), pues, acompañe a Walter en el primer piso, Mientras tanto, yo le había entregado en ese momento a la señora Marisol copia del contrato para que ella se quedara con una copia (...).*

*Yo, estando con Walter en el segundo piso, la señora Marisol plester me llamó y me dijo, Pedro, este no es el contrato que la aseguradora Mapfre había enviado para firma, y entonces yo le dije, señora Marisol, los contratos, el contrato que ustedes sugirieron y todas las observaciones que ustedes hicieron frente al contrato están ahí, en ese, en ese documento que usted tiene ahí.*

*-Ah, sí, pero es que el encabezado no está con la numeración de la aseguradora.*

*(...).*

*Me dijo, no, yo me muero de la pena, pero yo no le puedo hacer entrega del inmueble previamente a esa ese diálogo, ella me había entregado físicamente las llaves.*

*Recuerdo mucho que ella me las entregó, yo las eché en el bolsillo de mi chaqueta y cuando ella me dijo que no nos podía entregar el inmueble me dijo, Pedro, necesito por favor que me entregue las llaves nuevamente.*

*Yo procedí a entregarles físicamente las llaves (...)” (Documento 27, Min. 20:55 a 24-30].*

El testimonio rendido por el señor Pedro Velandia, coincide con el acta de entrega que elaboró, en la cual se dejó constancia en el sentido que la señora Marisol Plester se negó a entregar el inmueble objeto de arrendamiento por inconformidad con algún aparte del clausulado del contrato; dicho testimonio fue exacto, completo, el testigo indicó la razón de la ciencia de su dicho, con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar<sup>18</sup>, lo anterior como quiera que estuvo presente en el lugar, en la fecha y hora en que se realizaría la entrega del bien objeto de arrendamiento No. 660 de 2019.

La propia demandada en interrogatorio de parte rendido indicó; “Yo de buena fe, cuando Pedro Velandia bajo al carro a que le firmara, yo lo que creí de que era el contrato que se le había dado con las observaciones y que cumplía, (...)” [Documento 21, minuto 10:48 a 10:58], y explicó:

*“(...) yo asistí, Ese día, el 25 de noviembre del 2019, y estaba el señor Pedro Velandia, estaba Don Walter Groihs, Don Walter Groihs se dirigió a hacer el inventario de la propiedad y yo me quedo con Don Pedro Velandia,*

---

<sup>18</sup> Art. 221, No. 3, CGP.

*en el primer piso, dónde él me entrega la copia del contrato.*

*(...).*

*Bueno, yo le dije, Bueno, Pedro, le recogí el contrato y resulta que yo me puse a revisar el contrato y yo le hice una observación a don Pedro Velandia donde le dije, Don Pedro, Eh, no está el documento, según cómo lo mandó la aseguradora Mapfre ¿qué pasó? Y él dijo que lo revisaba y lo enviaba a jurídica (...) “[Documento 21, minuto 12:13 a 13:09].*

La anterior manifestación cobra relevancia en la medida en que guarda coherencia con lo manifestado por Pedro Velandia, que la señora Marisol Plester Castillo sí efectuó reparos al contrato de arrendamiento No. 660 de 2019, por presuntas observaciones que realizó la aseguradora Mapfre.

Reglas de la experiencia indican que, si en el momento de la entrega, la arrendadora evidenció que el texto del contrato o su redacción no correspondía al que le había exigido la aseguradora Mapfre, se haya negado a entregar el inmueble hasta no clarificar el asunto.

Ahora, no puede echarse de menos que en relación con el reparo que realizó la señora Plester al contrato, ésta solicitó escuchar el testimonio del señor José Joaquín Saavedra<sup>19</sup>, quien manifestó que le estaba adelantando el trámite para la expedición de la póliza de arrendamiento, y negó que por parte de la aseguradora Mapfre Seguros, para la cual prestaba sus servicios, se exigiese algún tipo de forma, al ser interrogado en ese sentido [Documento 27, minuto 1:16:30 a 1:19:28]; póliza de arrendamiento que no se alcanzó a materializar porque, dijo, el negocio se paró.

Nótese que la versión de la compañía demandante, en el sentido que la arrendadora no quiso hacer entrega del inmueble en la fecha acordada, encuentra respaldo en el anexo 5 antes referido, el testimonio del señor Pedro Daniel Velandia Torres y el interrogatorio de la propia demandada, mientras la versión de la demandada solo cuenta con su dicho, pues los testigos, ni los documentos aportados acreditan que, para el 25 de noviembre de 2019, quien se negó a recibir el inmueble fue Positiva Compañía de Seguros S.A.

---

<sup>19</sup> Quien informó conocer a la señora Plester desde hace ~~cuince~~ <sup>24</sup> años, porque le maneja seguros.

Lo que sí está probado al interior del proceso, es la negativa de la compañía accionante a recibir el bien objeto de contrato de arrendamiento, con posterioridad al 25 de noviembre de 2019, es decir, después de la fecha acordada para la entrega, como así quedó esclarecido, de tal suerte que, se reitera, quien incumplió con el contrato fue la señora al negarse a entregar ese día el inmueble, así haya acreditado su intención de entregarlo luego, el 28 de noviembre, cuando remitió a la Compañía el acta que ella misma elaboró, firmada por dos testigos, las llaves y facturas de servicios públicos, como ésta mismo lo manifestó al absolver su interrogatorio.

Acudiendo nuevamente a las reglas de la experiencia y la sana crítica, lo que avizora esta instancia judicial es que, en efecto, el día acordado para la entrega material del inmueble [para iniciar las obras de adecuación], cuando se le entregó a la señora Plester Castillo la copia del contrato y vio que no se ajustaba a las exigencias formales de la aseguradora Mapfre, se “arrepintió” de entregar el predio hasta clarificar ese punto, y cuando lo hizo, trató por todos los medios de que Positiva Compañía de Seguros S.A. le recibiera, pero a ésta ya no le interesaba tomar el inmueble, precisamente porque el día de la entrega se advirtió por sus dos delegados que en el inmueble contiguo se iban a adelantar obras de construcción, por una valla que allí observaron, lo cual generaría vibraciones que afectarían el fin para el cual iba a ser tomado el inmueble en arrendamiento.

Al ser preguntado el señor Pedro Velandia por parte del Despacho, si el hecho de haber observado la valla que daba cuenta de la licencia otorgada por la curaduría para ejecutar obras de construcción en el predio aledaño, habría tenido alguna injerencia para recibir el inmueble, éste fue enfático en afirmar que no; que de hecho la señora Marisol Plester ya les había entregado las llaves y ellos iban a firmar el acta de recibo con el respectivo inventario, pero cuando ésta le reclamó por lo que vio en el contrato, les dijo que no entregaría el inmueble y que le hicieran devolución de las llaves, como en efecto lo hizo; *“a pesar de la valla, empezamos a hacer inventario e íbamos a recibir el inmueble y firmar el acta”* [Min. 28:44]; valla de la que, afirmó, sólo hasta ese momento de la entrega se enteraron de su existencia, *“no le comentamos nada a Marisol Plester, ella se enteró fue luego con la*

*gerencia, y ahí se percató ella de la valla” [Min.39:45], y al ser preguntado por el apoderado de la señora Plester por qué callaron, contestó: “porque el objeto era recibir el inmueble, lo importante era esa parte, ejecutar el contrato, para mí no era relevante otra cosa”, y reiteró que la arrendadora fue quien no quiso entregar el inmueble por la redacción del contrato, y agregó: “en la reunión con Vicepresidencia de Promoción y Prevención fue que paramos el proceso, que no recibiéramos el inmueble. No le convenía a Positiva recibir el inmueble después de esa valla, antes no había esa valla” [Min.49:20]*

Lo anotado permite concluir que, (i) no se cumplió por parte de la arrendadora Marisol Plester Castillo, la condición suspensiva estipulada en el párrafo segundo de la cláusula primera del contrato No. 660 de 2019 que supeditó el nacimiento de la obligación principal de Positiva, respecto del pago del canon de arrendamiento, (ii) dicha condición se encuentra en estado fallida, puesto que, fenecido el término para las reparaciones [45 días] el hecho futuro del que dependía la misma, no acaeció; (iii) pese a que la referida obligación no se puede ejecutar, el contrato existe y tiene validez, considerando: a) la naturaleza consensual de contrato de arrendamiento y b) que solo se sometió a condición suspensiva el pago del canon de arrendamiento; y (iv) el incumplimiento de la demandada Marisol Plester Castillo, se anticipa, da al traste con su pretensión resolutoria [art. 1546 del C.C.], que exige ser contratante cumplido.

Ahora bien, toda vez que el incumplimiento contractual aquí advertido daría lugar a solicitar la resolución de contrato, cuya declaración no fue impetrada como tal por el extremo actor, se hace necesario en este punto hacer referencia al tema de la interpretación de la demanda.

**3.2.3.3.** El Código General del Proceso consagró como deber del juez, el de interpretar la demanda de manera que le permita decidir el fondo del asunto; interpretación que debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Art.42, No. 5, CGP.

Sobre el particular ha sido extenso el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, estableciendo los límites del juzgador, y determinado, cuándo se incurre en extralimitación o tergiversación y cuándo se produce error en la atribución jurídica. Aspectos como los mencionados, fueron abordados por la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia STC-493 de 2021<sup>21</sup>, de cuya lectura se concluye que, conforme con el artículo 281 del estatuto general del proceso, las partes son las que delimitan el litigio, con los hechos, pretensiones, fundamentos de derecho, contestación y excepciones de mérito, pero es el juez el que, con base en todo ello, debe aplicar la norma jurídica que se ajusta al caso concreto, pues es quien debe realizar la subsunción normativa, es decir, verificar que los hechos narrados, se ajustan a la hipótesis general consagrada en las normas aplicables.

La citada Corporación, en la sentencia en la SC-1962 de 2022, reiteró lo manifestado en la SC2503-2021, en el sentido que: “(...) y cuando uno de los hechos afirmados en la demanda incoativa del proceso, ya sea que se le considere aisladamente o ya en conjunto con otro u otros para su definición jurídica, ofrece dos o más interpretaciones lógicas, ninguna de las cuales desborda el objetivo de dicho libelo, puede el sentenciador elegir una u otra, sin que su conducta implique error de hecho manifiesto porque tal proceder no entraña arbitrariedad, ni contradice la evidencia que ese escrito ostenta (...)”.

Se concluye, entonces, de un lado, que cuando la demanda o la contestación no son claras, es deber del juez interpretar la misma para

---

<sup>21</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 25 de abril de 2005, expediente 14115. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, en la cual se dijo, entre otras:

*“(...) Conforme al precepto transcrito, los confines del litigio lo demarcan las partes. El problema surge cuando el juez los desborda o malinterpreta. Si los extralimita, incurre en incongruencia objetiva (atinente al petitum) o fáctica (relacionada con la causa petendi). Y si los tergiversa, en error de hecho al apreciar la demanda o su contestación (...)”.*

*“(...) La subsunción normativa de esos parámetros, en cambio, es tarea exclusiva del juzgador. Esto explica las razones por las cuales los errores de adjetivación en que incurran las partes, inclusive su omisión, para nada inciden en la definición del litigio. En sentir de la Corte, el «(...) tipo de juez técnico que reconoce el sistema procesal vigente en Colombia, que lo presume conocedor de la ley (...), le impone el deber de aplicar la que corresponda al caso concreto, haciendo un ejercicio adecuado de subsunción» (...)”.*

*“(...) Así lo guían los principios “narra mihi factum, dabo tibi ius” e “iura novit curia”. Por su virtud, los vacíos de adecuación típica o la equivocación de las partes, deben ser colmados o corregidos por los jueces. Precisamente, por ser estos, no los litigantes, quienes están llamados a definir el derecho en el caso controvertido» (...)”.*

desentrañar la real intención de las partes y con ello garantizar el derecho fundamental al debido proceso, como son el acceso a la administración de justicia y efectividad de los derechos subjetivos y, de otro, que en la interpretación de la demanda, solo el yerro grave y manifiesto del juez desatiende el principio de congruencia, situación que no se presenta cuando el hecho o hechos narrados admiten más de dos interpretaciones lógicas.

Como ya se indicó, en el asunto que nos convoca la parte demandante en sus pretensiones buscó dejar sin efectos el contrato No.660 de 2019, al punto que deprecó la nulidad, como pretensión principal, y la invalidez del mismo de manera subsidiaria, observándose que adolece de la petición de resolución contractual derivada del incumplimiento que se enrostra al otro extremo contratante, no obstante que, de los hechos, las pretensiones y los fundamentos de derecho, se desprende que alegó hechos que dan lugar a dicha acción.

En efecto, en el hecho13 de la demanda se alegó de forma directa el incumplimiento del contrato por parte de la señora Marisol Plester Castillo, al no entregar las llaves del bien objeto del contrato y rehusarse a suscribir el acta de entrega; la primera pretensión subsidiaria en su tenor literal precisa:

1. Declarar que la señora MARISOL PLESTER CASTILLO en calidad de arrendadora en el contrato de arrendamiento suscrito el día 21 de noviembre de 2019 e identificado con el No de contrato 660 de 2019, no hizo entrega del inmueble, ni de las llaves del inmueble, mucho menos fue suscrita el Acta de entrega por parte de POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. Que en consecuencia de ello, no se dio cumplimiento a la condición suspensiva de la vigencia del contrato, por lo que el mismo no inicio su vigencia.

De la misma emerge claro que se pretende la declaración del incumplimiento, y en la tercera solicitó que vuelvan las cosas al estado anterior, y finalmente, de los fundamentos de derecho se desprende los artículos 1984 del Código Civil, que habla de la mora en la entrega del inmueble arrendado, 1615 y 1616 de la codificación adjetiva civil que regula la causación de perjuicios y la responsabilidad del deudor en la generación de los mismos, y 950 del Código de Comercio que refiere el incumplimiento del comprador.

Obsérvese que, si bien no se citó el artículo 1546 del Código Civil, de la demanda en su integridad si se desprende que lo pretendido es una resolución contractual por el incumplimiento de la arrendataria Marisol Plester Castillo, la cual, como quedó visto está completamente acreditada, razón por la que se accederá a las pretensiones subsidiarias de la demanda principal, con la advertencia que en el presente asunto, no habrá necesidad de realizar restituciones mutuas, habida consideración que no se entregó el inmueble objeto de arrendamiento al arrendatario, ni se pagó suma de dinero alguna al arrendador.

Establecida la procedencia de la resolución del contrato No. 660 de 2019, por incumplimiento de la demandada, señora, Marisol Plester Castillo, pasa el despacho a resolver las excepciones de mérito alegadas por la parte demandada.

### **3.3. Excepciones de mérito.**

#### **3.3.1. Existencia y validez del contrato de arrendamiento No. 660.**

Por cuestión práctica se resolverán estas dos excepciones de manera conjunta debido a su conexidad, para lo cual, de entrada, se advierte que éstas no tienen la capacidad de dar al traste con las pretensiones subsidiarias de la demanda principal.

Lo anterior, toda vez que, tal como se dejó claramente dilucidado en esta providencia, el contrato de arrendamiento es consensual, y para el presente caso se encuentran acreditados sus requisitos esenciales [cosa y precio], además, el mismo es válido por atenderse las exigencias del artículo 1502 del Código Civil. Luego, esta es la conclusión a la que llegó el Despacho y de la cual se desprende la intención de la parte actora de dejarla sin efecto por conducto de la resolución contractual, por lo cual, las excepciones analizadas no dan lugar a negar las pretensiones.

#### **3.3.2. Inexistencia del derecho a desistir del contrato en cabeza del arrendatario.**

Se sustentó este medio defensivo en el hecho que la arrendataria no tenía la facultad de no cumplir con su obligación de recibir el bien, y dado que fue ésta quien propicio que el mismo contrato no se ejecutara, decidió dejar el tema sin cerrar y no canceló la cláusula penal para que el contrato se liquidara y se le reconociera los respectivos perjuicios que se le causaron a la demandada.

Desde el pórtillo se avizora la improsperidad de la exceptiva, toda vez que, si bien dentro del contrato de arrendamiento No.660 de 2019 no se estipuló esta facultad a la demandante, lo cierto es que la ley [Art.1546 C.C.], faculta al contratante cumplido o que se allanó a cumplir, para solicitar el cumplimiento forzado o la resolución del acto jurídico. Ahora, como quedó acreditado a lo largo del proceso, fue la señora Marisol Plester Castillo, quien incumplió el citado contrato, razón por la cual, Positiva Compañía de Seguros no estaba obligada a recibir el inmueble después de la fecha fijada para dicho menester, esto es, el 25 de noviembre de 2019.

### **3.3.3. Inexistencia del derecho a indemnización de perjuicios.**

El apoderado del extremo demandado amparó su solicitud, en la manifestación realizada por la demandada en la subsanación de la demanda, por medio de la cual adujo que no pretendía la indemnización de perjuicios.

Al respecto baste decir que le asiste razón al togado, habida consideración que en efecto la compañía demandante renunció a su derecho de deprecar la indemnización de perjuicios regulada en el artículo 1546 del Código Civil. Sobre este punto en particular dispone el artículo 15 de la codificación en cita que: “Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia”; exigencias éstas que se cumplen en el presente caso.

### **3.3.4. No ejecución de la obra que afectaría el contrato.**

Si bien le asiste razón al apoderado del extremo demandado, en el sentido que la obra autorizada en el predio aledaño al que es objeto del contrato

No. 660 de 2019, no se llevó a cabo, como así se acreditó, lo cierto del caso es que, como al interior de presente asunto se verificó el incumplimiento del contrato por parte de su poderdante, ello torna inocua [irrelevante] la causa por la cual la Compañía demandante se rehusó a recibir después el inmueble, pues, se itera, quien incumplió con la entrega en la fecha acordada fue la señora Marisol Plester Castillo. Por consiguiente, la excepción no tiene vocación de prosperidad.

#### **4. Demanda de Reconvención.**

##### **4.1. Cumplimiento de las obligaciones por quien ejercita la acción de Resolución Contractual.**

En acciones como la que nos convoca, se puede afirmar que quien incumple una obligación surgida de un contrato bilateral, queda sometido a las acciones resolutoria o de cumplimiento que, alternativamente, puede plantear el contratante cumplido, quien también tiene derecho a reclamar, como consecuencia de una cualquiera de ellas, el resarcimiento del daño que se le hubiere ocasionado, como así lo establecen los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

Se trata de una regla que encuentra justificación en el carácter normativo que tienen los contratos [artículo 1602 del C.C.], de suerte que si uno de los contratantes viola o transgrede la ley contractual, la parte cumplida -y sólo ella- queda habilitada para pedir que se rompa el vínculo obligacional, en orden a que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del negocio jurídico, o para demandar que se cumpla el respectivo deber de prestación por parte del infractor.

En compendio, puede sostenerse que, como así lo ha dicho la jurisprudencia, para legitimarse en el ejercicio de la acción resolutoria, el demandante debe acreditar que fue un contratante cumplido, esto es, que honró las obligaciones que contrajo para con la otra parte, o que estuvo presto a hacerlo en los términos acordados. Al fin y al cabo, como en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atiende las propias de la manera y en la

época previstas [artículo 1609 ib.], la resolución del negocio jurídico “no opera sino cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo y modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos”<sup>22</sup>, lo que pone de relieve que dicha acción, la resolutoria, “corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte con sus obligaciones contractuales”<sup>23</sup>.

En tal sentido, para el éxito de la pretensión, no le será suficiente al demandante probar la existencia del contrato fuente de la obligación cuyo incumplimiento alega, y afirmar que su demandado se apartó de la misma, pues también debe aportar evidencia de su legitimación, esto es, se reitera, de que es un contratante cumplido o que se allanó a cumplir<sup>5</sup>.

**4.1.2.** En punto a la demanda de reconvención formulada por la señora Marisol Plester Castillo, queda claro que el artículo 1546 del Código Civil habilita al contratante cumplido para deprecar, la resolución del contrato o su cumplimiento en ambos casos con indemnización de perjuicios.

No obstante, de conformidad con la valoración probatoria realizada en la demanda principal resultó acreditado que fue la demandante en reconvención quien incumplió el contrato No. 660 de 2019 al no realizar la entrega material del inmueble sobre el cual recayó el contrato de arrendamiento ni suscribir el acta de entrega, y de allí que no se verifique uno de los presupuesto indispensables para la prosperidad de las pretensiones de resolución contenidos en la demanda de reconvención, hecho que da lugar a negar las pretensiones y abstenerse de resolver las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada en reconvención.

**5.** Consecuentes con la decisión adoptada dentro del presente asunto, se condenará en costas a la demandada principal Marisol Plester Castillo en favor de la demandante Positiva Compañía de Seguros S.A., de conformidad con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 365 del

---

<sup>22</sup> Consultar G.J. LV, 585

<sup>23</sup> C.J. LX, 686; XC, 79.

Código General del Proceso, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la forma y términos del artículo 366 *ejusdem*.

## V. DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DENEGAR** las pretensiones de la demanda principal de nulidad absoluta del contrato de arrendamiento No.660 de 2019, que recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 48 No. 95-47 del Barrio La Castellana de la ciudad de Bogotá D.C., deprecadas por Positiva Compañía de Seguros S.A. por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** prosperas las pretensiones subsidiarias de la demanda principal y, en tal virtud, declarar que Marisol Plester Castillo incumplió el contrato de arrendamiento No.660 de 2019, que recae sobre el inmueble ubicado en esta ciudad, en la Carrera 48 No. 95-47 del Barrio La Castellana, suscrito con Positiva Compañía de Seguros S.A., por no realizar la entrega del inmueble referido ni suscribir el acta de entrega el 25 de noviembre de 2019.

**TERCERO: DECRETAR** la resolución del precitado contrato arrendamiento No.660 de 2019, suscrito el 21 de noviembre de 2019 entre Marisol Plester Castillo en calidad de arrendadora y Positiva Compañía de Seguros S.A. en calidad de arrendataria.

**CUARTO: DECLARAR** que no hay lugar a decretar restituciones mutuas, como se indicó en la parte motiva de esta providencia.

**QUINTO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito planteadas a interior de la demanda principal denominadas "Existencia del contrato de

arrendamiento”, “Validez del contrato de arrendamiento”, “Inexistencia del derecho de indemnización de perjuicios” y “No ejecución de la obra que afecta el contrato”.

**SEXTO: NEGAR** las pretensiones de las pretensiones de la demanda de reconvencción por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente sentencia.

**SÉPTIMO: CONDENAR** en costas a Marisol Plester Castillo a favor de Positiva Compañía de Seguros S.A., las que serán oportunamente liquidadas por Secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$3.000.000. Secretaría proceda conforme a lo aquí dispuesto.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
**Jueza**

Firmado Por:  
María Eugenia Santa Garcia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 11  
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: **85715b5f8e512408221047269ba29536443c997cc6d6d1d41f951d361d8c8dab**

Documento generado en 20/02/2024 09:49:09 p. m.

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D. C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

*Exp. No.* 11001400307820210079501  
*Clase:* Ejecutivo  
*Demandante:* Conjunto Residencial Almería de San Luis -Propiedad Horizontal-  
*Demandado:* Mariela Riaño Vargas  
*Motivo:* Apelación Auto

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Resuelve el Despacho el **RECURSO** de **APELACIÓN** interpuesto por el apoderado judicial de los señores Milton Camilo Barrios Riaño y Candelaria Isabel Cabrales, opositores a la diligencia de secuestro respecto del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20424814, contra la decisión adoptada por el Alcalde Local de Suba mediante la cual rechazó la oposición presentada.

**II. ANTECEDENTES**

1. En cumplimiento al Despacho Comisorio No. 78 del 19 de diciembre de 2022, librado por el Juzgado Setenta y Ocho Civil Municipal de Bogotá, el 25 de mayo de 2023 el Alcalde Local de Suba practicó la diligencia de secuestro del predio ubicado en la AC 138 No. 72-30 [dirección catastral] y/o calle 138 No. 56-30 Conjunto Residencial Almería de San Luis III Etapa de esta ciudad [M.I. No. 50N-20424814], en cuyo desarrollo se formuló oposición por parte de Milton Camilo Barrios Riaño y Candelaria Isabel Cabrales.
2. Luego de incorporar las documentales aportadas por los precitados opositores y practicar interrogatorio de parte, el comisionado resolvió no acceder a la oposición planteada y declarar legalmente secuestrado el predio; decisión que fue objeto del recurso de alzada por parte del gestor judicial de los opositores.

3. El funcionario administrativo sustentó su decisión en que, si bien los opositores manifestaron haber suscrito contrato de promesa de compraventa con la propietaria, este no fue aportado al plenario, además, la declaración juramentada en la que los opositores manifestaron haber comprado el predio junto con su garaje, y que desde agosto de 2020 detentan la posesión del mismo, no se indicó a qué título fue adquirido y con quién celebraron la compra. De otro lado, los opositores manifestaron que no han pagado impuesto predial del inmueble ni cuotas de administración. En consecuencia, no se acreditaron actos de señores y dueños en el predio objeto de la diligencia aunado a que apenas llevan allí dos años y nueve meses aproximadamente.

4. El apoderado judicial de los opositores, interpuso recurso de apelación con fundamento en que la señora Cabrales aportó constancias de pago por concepto de administración, el cumplimiento de diez años de posesión es un requisito axiológico de otro tipo de acción.

### **III. CONSIDERACIONES**

1. Empecemos por decir que el numeral 2° del artículo 596 del estatuto procesal general establece que a las oposiciones a las diligencias de secuestro, se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en relación con la diligencia de entrega y, en tal virtud, nos remitiremos al artículo 309 del mismo código. En virtud de lo anterior, puede oponerse a la diligencia de secuestro la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión como: *“La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*.

De la anterior definición se colige que jurídicamente la posesión está constituida por dos elementos esenciales conocidos como el **corpus** o elemento material y objetivo, y el **ánimus** o elemento espiritual o subjetivo. El corpus es propiamente la relación de hecho entre la cosa y su detentador y el ánimus es la voluntad que debe existir en la persona que detenta la cosa, de tenerla para sí, sin reconocer dominio ajeno.

La posesión, además, debe manifestarse a través de una serie de actos de inconfundibles que guarden íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal de la cosa cuya posesión se alega *-mejoras, pago de impuestos, ejercicio de acciones frente a eventuales perturbaciones etc.-*. Los medios probatorios con los cuales se pretenda dar a conocer esta situación de hecho, deben estar revestidos igualmente de vigor persuasivo, esto es, que tengan la virtud de llevar al juez al convencimiento de que el interesado, en realidad, ha ejecutado hechos que conforme a la ley son expresivos de la posesión que detenta y alega.

2. De entrada se advierte que el auto cuestionado en el caso *sub júdice* habrá de confirmarse, toda vez que, primero, se aplicó la norma que en derecho correspondía y, segundo, los opositores no acreditaron actos de señor y dueño frente al predio objeto de la diligencia de embargo.

En efecto, si bien Milton Camilo Barrios Riaño y Candelaria Isabel Cabrales manifestaron haber suscrito contrato de promesa de compraventa con la ejecutada, dicha documental no fue aportada al plenario y, en todo caso, en el evento de haberla arrimado al expediente, no pueden ser considerados poseedores, en la medida en que ese negocio jurídico implica que los promitentes compradores reconocen derechos a su promitente vendedora. Sobre este particular, ha precisado la Corte Suprema de Justicia que:

*“para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G.J. T. CLXVI, Pág. 51)*

De otro lado, la declaración juramentada de los opositores no contiene el nombre de la persona con la que aseguraron haber celebrado promesa de compraventa, ni describe cuáles son los actos de señores y dueños que aseguraron haber realizado desde el 13 de agosto de 2020. En cuanto a las constancias de pago en favor de la copropiedad donde se ubica el predio, téngase en cuenta que ello no constituye actos de dominio, pues, dichos rubros pueden ser cubiertos por quien ostenta la mera tenencia [artículos 1974, 2004 del Código Civil y artículo 9 de la Ley 820 de 2003]

Aunado a lo anterior, en desarrollo del interrogatorio de parte rendido por el señor Milton Camilo Barrios Riaño, éste no indicó cuándo tendría lugar la firma de la escritura de compraventa, aseguró que no ha cancelado la totalidad de las cuotas de administración ni el impuesto predial, además, no ha pagado la totalidad del valor que adujo haber pactado con la aquí demandada por la compra del inmueble. Así las cosas, los opositores no acreditaron al menos sumariamente la posesión en que fincaron su oposición.

Se concluye, entonces, que la decisión del comisionado fue acertada y conforme a la situación fáctica evidenciada en el asunto objeto de debate, como al *ab initio* se consignó.

3. Por las reflexiones que se acaban de exponer, se obliga a confirmar la decisión atacada, sin lugar a condena en costas en esta instancia, en la medida que no existió controversia –numeral 8º del artículo 365 del Código General del Proceso.

#### **IV. DECISIÓN**

En virtud de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C.,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el proveído emitido en la diligencia llevada a cabo por el Alcalde Local de Suba el día 25 de mayo de 2023, mediante la cual

rechazó la oposición al secuestro presentada por Milton Camilo Barrios Riaño y Candelaria Isabel Cabrales, conforme las razones consignadas en esta providencia.

**SEGUNDO: ABSTENERSE** de condenar en costas, por no aparecer causadas, a la luz de lo previsto en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso.

**TERCERO: ORDENAR** la devolución del expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor. Por Secretaría procédase de conformidad con lo aquí ordenado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
Jueza

EC

Firmado Por:  
Maria Eugenia Santa Garcia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 11  
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: **ce94583794ec50db0f4b4821cbff6e5e1f166c32454d078914dcbd35ef1ea91f**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:50 a. m.

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

## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**REF:** 11001311301120220004600

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 del Código General del Proceso, procede el Despacho a corregir la providencia del 02 de febrero de 2024, en el sentido de indicar que Oscar Darío Duque, se encuentra notificado a través de curador *ad-litem* designado por el despacho en proveído del 12 de octubre de 2023, y no sus herederos indeterminados, como allí se dijo. En lo demás permanezca incólume.

De otro lado, en atención a lo consagrado en el artículo 372 *ibídem*, el Juzgado,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONVOCAR** a las partes y a sus apoderados para que concurren de forma virtual a este Juzgado, el **22 de mayo de 2024**, a las **10:00 a.m.**, con el fin de llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo en cita, advirtiendo, de un lado, que la inasistencia de las partes, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundan las pretensiones o las excepciones, según el caso y, del otro, que si ninguna de las partes concurren ni justifica su inasistencia se declarará terminado el proceso.

Asimismo, se advierte que, a la parte o al apoderado que no asista a la audiencia, se le impondrá una multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal como lo dispone el numeral 4º de la norma en cita.

La diligencia se surtirá a través de los canales digitales y virtuales que tiene a disposición el Juzgado, por lo tanto, a través de los correos electrónicos registrados en el expediente, y días previos a la misma, se remitirá el link de acceso a través de la plataforma Microsoft Teams.

Las partes y sus apoderados judiciales deberán comparecer a la audiencia con diez minutos de antelación a la hora señalada.

**SEGUNDO: CITAR** a las partes para que concurran de forma virtual a rendir interrogatorio, a la conciliación, y demás asuntos relacionados con la audiencia. –Numeral 8º artículo 372 *ejusdem*–.

**TERCERO: ADVERTIR** que, en la citada audiencia, se fijará el litigio, se efectuará el respectivo control de legalidad y se decretarán las pruebas solicitadas por las partes, en los términos establecidos en el numeral 8º de la norma en cita.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
**Jueza**

EC

Firmado Por:  
Maria Eugenia Santa Garcia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 11  
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: **9830e52aa6ef07939798a79f76f192e12101277ec4f0b345cc725323b6d4126d**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:49 a. m.

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

## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**Exp. N°.1100131030112023039000**

Toda vez que la demanda reúne las exigencias legales, y con ella se acompaña el título que presta mérito ejecutivo, el cual cumple con las exigencias establecidas en los artículos 422 y 430 del Código General del Proceso, el Juzgado,

### RESUELVE:

**PRIMERO:** Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva de mayor cuantía a favor de **Banco Davivienda S.A.** contra **Deyci Chaparro González**, por las siguientes sumas de dinero:

**1.1.** La suma de \$325'658.836 por concepto de capital contenido en la letra de cambio base de la acción.

**1.2.** Por los intereses moratorios generados sobre la suma que compone el numeral anterior, desde la fecha de presentación de la demanda y hasta que se verifique su pago total, a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**1.3.** La cantidad de \$113'569.681 por concepto de intereses causados y o pagados, y contenidos en el título valor base de recaudo ejecutivo.

**SEGUNDO:** Sobre costas del proceso y agencias en derecho se resolverá oportunamente.

**TERCERO: ORDENAR** a la parte demandada pagar la obligación aquí ejecutada dentro del término de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia advirtiéndole que a partir de esta misma fecha cuenta con diez (10) días para proponer excepciones de conformidad con el artículo 442 *ibídem*.

**CUARTO: NOTIFICAR** esta providencia al demandado en la forma y términos establecidos en los artículos 290 y 291 *ídem*, y/o en la forma establecida en la Ley 2213 de 2022.

**QUINTO: OFICIAR** a la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, de conformidad con el artículo 630 del Estatuto Tributario.

**SEXTO: RECONOCER** personería adjetiva a la abogada Danyela Reyes González como apoderada judicial de la parte demandante.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**

**Jueza**

**(1)**

EC

Firmado Por:

**Maria Eugenia Santa Garcia**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 11**

**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: **f13498d8c5248f92bea7c504a6b800e08bade9556f61cb660fb6dd2156dc460c**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:52 a. m.

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

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

## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**Exp. Nº.11001310301120230039000**

De conformidad con lo establecido en los artículos 593 y 599 del Código General del Proceso, el Juzgado,

### RESUELVE:

**DECRETAR** el embargo y retención preventiva de los dineros que a cualquier título bancario o financiero, tenga el extremo pasivo en las entidades referidas en el escrito de medidas cautelares. Límitese la medida a la suma de \$658'843.000 M/cte. Por secretaría líbrese oficio circular, conforme las reglas de los numerales 4º y 10º del artículo 593 *ibídem*. Téngase en cuenta los límites de inembargabilidad.

### NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
Jueza  
(2)

Firmado Por:  
Maria Eugenia Santa Garcia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 11  
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: **e0120068f20dcb046eb9732475711bf9154f4e770c84b59c05ce76b0c92b11b5**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:51 a. m.

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

## **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**Exp. N°. 11001310301120240006000**

De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la anterior demanda, para que dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo, subsane lo siguiente:

Adecúe la pretensión 3º de la demanda, en el sentido de indicar qué tipo de perjuicios son los que solicita [lucro cesante - daño emergente] discriminando la cuantía de los mismos.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
**Jueza**

Firmado Por:  
Maria Eugenia Santa Garcia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 11  
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: **dbb0a497cfc80190c7578acd3fe0c7e9260eebe7f0dc91d00f9ff76d07da6f99**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:53 a. m.

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

## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**Exp. N°.11001310301120240006400**

De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la anterior demanda, para que dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane lo siguiente:

1.) Modifique las pretensiones de la demanda respecto del pagaré No. 53130018905, en atención a que la obligación allí contenida fue pactada en instalamentos, razón por la cual deberá discriminar las cuotas vencidas y no pagadas, del capital que se pretende acelerar con la presentación de la demanda, tomando en consideración que el libelo genitor se radicó el 16 de febrero de 2024.

2.) Excluya las pretensiones contenidas en el literal “D” numeral 1.1. y 2.3. del ordinal segundo, tomando en consideración que dichos rubros no se pactaron en los títulos valores, ni se allegó con el libelo genitor prueba de su pago.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
**Jueza**

EC

Firmado Por:  
Maria Eugenia Santa Garcia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 11  
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: **c78051fd84b52ca936b904ab8efcee4fa62736f2fae33d026016e2ab6b586d1f**

Documento generado en 20/02/2024 11:48:52 a. m.

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