

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., quince de junio de dos mil veintidós

SEGUNDA INSTANCIA: APELACIÓN SENTENCIA

RADICADO No. 11001400303020190096001

PROCESO: VERBAL - RESTITUCIÓN

DEMANDANTE: ACTIVIDADES DE INSTALACIONES Y SERVICIOS COBRA S.A.

DEMANDADA: CORRETAJE INMOBILIARIO LTDA.

Agotado el trámite correspondiente, procede el despacho a proferir el fallo que en SEGUNDA INSTANCIA corresponde en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

PRIMERA INSTANCIA

DEMANDA: ACTIVIDADES DE INSTALACIONES Y SERVICIOS COBRA S.A. (arrendatario), actuando por medio de apoderado judicial, presentó demanda **VERBAL** contra **CORRETAJE INMOBILIARIO LTDA. (arrendador)**, para que, previo el trámite respectivo previsto en el art. 385 del C.G.P. el arrendador le reciba el inmueble arrendado, en el cual solicitó se sentenciara acogiendo las pretensiones que este despacho se permite sintetizar:

1.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre las partes el 14 de marzo de 2014, sobre el inmueble ubicado en la calle 98 No. 8-28 oficina 402 de esta ciudad.

2.- En consecuencia, declarar que CORRETAJE INMOBILIARIO LTDA. como arrendador está obligado a recibir el referido inmueble y se fije fecha para esta entrega, o en subsidio, se ordene su entrega a un secuestre, cuyos gastos sean asumidos por la demandada.

3.- Declarar que la arrendataria demandante **ACTIVIDADES DE INSTALACIONES Y SERVICIOS COBRA S.A.** no se encuentra obligada a realizar ningún pago por concepto de cánones, ni cuotas de administración, a partir del 1 de marzo de 2019, ni tiene a su cargo ninguna otra obligación derivada de ese contrato.

4.- Condenar en costas a la demandada.

FUNDAMENTOS FACTICOS: En resumen, la parte actora fundó la demanda en los siguientes hechos:

1. Que entre ACTIVIDADES DE INSTALACIONES Y SERVICIOS COBRA S.A. como arrendataria y CORRETAJE INMOBILIARIO LTDA. como arrendadora el 14 de marzo de 2014 celebraron contrato de arrendamiento comercial, para el goce el inmueble ubicado en la calle 98 No. 8-28 oficina 402 de esta ciudad, destinado exclusivamente para oficinas administrativas, por el término de 12 meses, con vigencia desde el 1 de abril de 2014.
2. Que se fijó como canon la suma mensual de \$5'200.000, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada período mensual, pagos que se hicieron siempre en el término indicado.
3. Que, de conformidad con la cláusula octava de ese contrato, este fue prorrogado automáticamente por cinco anualidades, que culminó el 31 de marzo de 2019.
4. Que la arrendataria mediante comunicación del 19 de febrero de 2019 radicada en las oficinas de la arrendadora decidió terminar unilateral y anticipadamente el contrato, pagando el valor de dos (2) cánones de arrendamiento a título de indemnización anticipada de perjuicios, por valor de \$13'662.960.
5. Que en respuesta la arrendadora en correo electrónico del 27 de febrero de 2019 propuso la entrega formal el 4 de marzo de 2019 a las 11:00 a.m., lo que fue aceptado por la arrendataria en correo del 1 de marzo de 2019.
6. Que la arrendataria procedió el 1º de marzo de 2019 a desocupar el inmueble y a cancelar \$505.000 por concepto de cuota mensual de administración el mes de febrero, quedando a paz y salvo por todo concepto.
7. Que el día 4 de marzo de 2019, fecha acordada para la entrega formal, la arrendadora se negó a recibir el inmueble argumentando que a este debían realizarle algunas reparaciones y le solicitó a la arrendataria hacer los siguientes arreglos y adecuaciones:

- “1. Muros entradas a la oficina donde estaba el huellero (resanar y pintar)
2. Retirar timbre, resanar y pintar
3. Puerta entrada a la oficina, faltan dos Naves de seguridad y dos Naves corrientes
4. Arreglar madera puerta, huecos parte superior, arreglar pelones y manchas
5. Seguro de la bisagra ajustar
6. Muro entrada, resanar y pintar
7. Quitar cables y colocar tomas y tapa tomas
8. Piso madera laminado cambiar

9. Guarda escobas entrada faltan
 10. Cocineta piso madera laminada
 11. Falta tapa toma
 12. Baño, una baldosa entrada vencida y falta pirlan
 13. Sanitario biscocho suelto
 14. Falta silla con espaldar en cuarina color café
 15. Ventanal vidrios vencidos
 16. Entregar las tarjetas de administración”
8. Que en correo electrónico del 6 de marzo de 2019 la arrendadora también le solicitó a la arrendataria el retiro de un muro en drywall.
 9. Que la arrendataria procedió a la realización de las adecuaciones de los numerales 1 a 7, 9, 13, 16 y a retirar el muro en drywall, pese a que considera que la mayoría de imperfectos obedece a causas que no le son imputables.
 10. Que respecto de las adecuaciones de los numerales 8, 10, 14 y 15 la arrendataria le manifestó a la arrendadora en correo del que no las haría al estimar que el vidrio fue instalado por la administración del edificio y que el deterioro del piso laminado se debe al desgaste natural luego de ocho años de uso habitual.
 11. Que la arrendataria propuso sobre el piso que cambiaría las láminas que se encontraban afectadas, a lo que no accedió la arrendadora, indicando que debía cambiarse la totalidad del piso.
 12. Que también planteó la arrendataria cambiar la mitad el piso por un precio razonable y aceptado en el mercado, lo que tampoco fue aceptado por la arrendadora y en cuanto al vidrio exigió su cambio por encontrarse vencido.
 13. Que el acta de inventario del 4 de abril de 2014 señala que el arrendatario se compromete a conservar y mantener el inmueble, en el mismo estado en que era recibido “salvo los deterioros naturales originados en el uso decente del mismo...”, por lo que estima la demandante no está obligada a asumir el cambio del piso laminado; en cuanto al vidrio estima que es evidente que su vencimiento no se causó por un daño suyo.
 14. Que la arrendataria ante el no recibo del inmueble por parte de la arrendadora optó el 2 de abril de 2019 por remitirle a sus oficinas los tres juegos de llaves mediante correo certificado, para evitar responsabilidades sobre el mismo, exonerarse de pagar cánones de arrendamiento, cuotas de administración y cualquier otro emolumento, pues no lo usa desde el 1º de marzo de 2019, ha dado cumplimiento a sus obligaciones y ha realizado actuaciones para llegar a un acuerdo y

dar entrega formal, pero la actitud de la arrendadora imposibilitó culminar en buenos términos.

ACTUACION PROCESAL

Mediante auto fechado 6 de noviembre de 2019 se admitió la demanda por el Juzgado 30 Civil Municipal de esta ciudad y dispuso correr traslado al extremo pasivo por el término de 20 días.

La sociedad demandada se notificó personalmente, a través de apoderado, el 17 de enero de 2020, quien contestó la demanda y formuló las excepciones que nominó "Inexistencia de la causa invocada", "Falta de capacidad por activa", "Falta de capacidad por pasiva" y "Buena fe exenta de culpa".

En auto del 10 de marzo de 2020 se decretaron las pruebas del proceso y se fijó fecha para la realización de la audiencia para su práctica.

En audiencia del 20 de marzo de 2020, en la cual se declaró fracasada la conciliación, se practicaron los interrogatorios a las partes, se efectuó control de legalidad, se fijó el litigio, se recepcionó el testimonio de María Angélica López Rojas y se aceptó el desistimiento del testimonio de David Parra; las partes alegaron de conclusión y se profirió la decisión de fondo que es motivo del recurso de apelación por ambos extremos.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En audiencia del 20 de mayo de 2021 (a partir del minuto 2:52:25) se profirió decisión de fondo en la que resolvió: 1. declarar probadas las excepciones planteadas por la pasiva; 2. declarar que el contrato suscrito entre las partes el 14 de marzo de 2014 terminó de forma unilateral por parte de la arrendataria, con fundamento en lo dispuesto en la cláusula décima quinta de ese convenio, a partir del 1º de marzo de 2019; 3. negar las demás pretensiones, y 4. condenar en costas a la demandante en el equivalente a 4 salarios mínimos mensuales por agencias en derecho.

Para lo anterior consideró que la demandante no probó haber entregado el inmueble en el estado en que lo recibió, concretamente con relación al piso, toda vez que el motivo para que la demandada se negara a recibir el bien obedeció a que la arrendataria no efectuó las reparaciones que eran de su cargo, pues el piso laminado presentaba daños en los puntos de anclaje en que se soportaban las divisiones que había realizado la arrendataria para el funcionamiento de las oficinas, por lo que esta optó por remitir las llaves a través del servicio postal, es decir, que no hizo entrega sino que lo abandonó, razón por la cual la arrendadora decidió amparada en la cláusula vigésima segunda del contrato ingresar al bien el 16 de abril de 2019 y recuperar la tenencia.

Resolvió acceder a la pretensión de declarar terminado en contrato, pese a la prosperidad de las excepciones, porque quedó demostrado que esa terminación se dio el 1º de marzo de 2019, previo pago de la indemnización que establecieron las partes en la cláusula décima quinta; sin embargo, no accedió a la pretensión para que se declarara que el arrendador estaba obligado a recibir el referido inmueble y fijar fecha para esa entrega, pues también se probó que la arrendadora recuperó la tenencia el 16 de abril de 2019 cuando ingresó a él luego del abandono por parte de la arrendataria.

Tampoco accedió a declarar que la demandante (arrendataria) no se encuentra obligada a realizar ningún pago por concepto de cánones, ni cuotas de administración, a partir del 1 de marzo de 2019, ni tiene a su cargo ninguna otra obligación derivada de ese contrato, con fundamento en el art. 2007 del C.C. que establece que para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada es necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio, sino será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador; para el caso, las partes renunciaron al requerimiento para constitución en mora, por lo que la arrendataria está llamada al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora y a los demás que a él competa como injusto detentador, pero como los perjuicios que pudieron haberse causado no se están reclamando en este proceso no hay lugar a su análisis, por no haber sido objeto de debate.

APELACIÓN

Inconformes con la decisión ambas partes **apelaron** con fundamento en los argumentos que más adelante se expondrán.

TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

ADMISIÓN, ALEGATOS Y SUSTENTACIÓN: Por auto de fecha 30 de agosto de 2021 se dispuso que se oficiara a la primera instancia para que remitiera grabación completa de la audiencia llevada a cabo el 20 de mayo de 2021.

Cumplido lo anterior, por auto del 3 de marzo de 2022 esta instancia admitió el recurso de apelación; en aplicación a lo dispuesto en el art. 14 del Decreto Legislativo No. 806 del 4 de junio de 2020 concedió el término de cinco (5) días a los apelantes (ambas partes) para que sustentaran el recurso de alzada, so pena de declararse desierto, lo cual hicieron oportunamente.

Así las cosas, incumbe proveer sobre la apelación de la sentencia de primer grado, teniendo en cuenta para ello las siguientes,

CONSIDERACIONES

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales, necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el Juzgado es competente para conocer del mismo, las partes gozan de capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

PROBLEMA JURÍDICO - DEL RECURSO A RESOLVER

Esgrimen los apelantes, lo siguiente:

La parte demandante (a partir del minuto 0:19:53, ítem 011) mostró desacuerdo con lo resuelto en los numerales 2, 3 y 4 de la sentencia, porque no se valoraron en debida forma las pruebas aportadas al proceso, como la certificación allegada expedida por una empresa especializada en instalación de pisos que aduce que los daños que presentaba el bien al momento de la entrega obedecían al uso normal por más de 40 horas semanales por más de cinco años; tampoco se valoraron los "testimonios" del representante legal de la demandante y de la señora María Angélica López que dan cuenta de que la demandante nunca se mostró renuente a realizar la reparación de las láminas que presentaban afectaciones, ya que lo que pretendía la arrendadora de manera abusiva y ventajosa era el cambio total del piso, lo cual no debía soportar la demandante.

También considera que la arrendataria no incurrió en abandono del inmueble, pues siguió el procedimiento para la terminación anticipada prevista en el contrato, como el envío de la comunicación, la consignación de los dos cánones de arrendamiento establecidos como penalidad y realizó las reparaciones que le solicitó la arrendataria menos el cambio del piso por no estar de acuerdo, por el contrario, estuvo dispuesta a cambiar las láminas afectadas.

La parte demandada (a partir del minuto 0:29:15) manifestó estar en desacuerdo con lo resuelto en el numeral segundo del fallo en el que se declaró terminado el contrato de arrendamiento el 1º de marzo de 2019 y no el 16 de abril de ese año cuando la arrendadora recuperó la tenencia del bien por el abandono que hizo la arrendataria, lo que estima es contradictorio porque quedó demostrado que la arrendataria incumplió con sus obligaciones de entregar el bien en el estado que lo recibió, tanto que debió ser recuperado hasta el 16 de abril de 2019, es decir, que a su juicio sí fue abandonado.

CASO CONCRETO

Sea lo primero señalar que de conformidad con el inciso segundo del art. 328 del C.G.P. el despacho resolverá sin limitaciones dado que ambas partes apelaron.

Como ya se advirtió, las partes se muestran inconformes con la decisión de primera instancia básicamente porque no comparten que se haya concluido en el fallo

que el inmueble fue abandonado y que aun así se haya indicado que la terminación del contrato se produjo el 1 de marzo de 2019, fecha de terminación anticipada por parte de la arrendataria y no el 16 de abril siguiente cuando la arrendadora recuperó la tenencia.

La parte actora como arrendataria discrepa de esa decisión argumentando que la terminación del contrato se hizo de forma anticipada como allí lo establecieron las partes, por lo que procedió: a remitir la respectiva comunicación, a consignar la indemnización prevista por ello y que por no haberse recibido el bien debió remitir las llaves por correo certificado el 2 de abril de 2019, por lo que ha debido accederse a la pretensión en la que solicitó que se declarara no estar obligada a realizar ningún pago por concepto de cánones, ni cuotas de administración, a partir del 1 de marzo de 2019, ni tener a su cargo ninguna otra obligación derivada de ese contrato y no ser condenada en costas.

Por su parte la pasiva como arrendadora sostiene que la terminación del contrato ha debido declararse desde el 16 de abril de 2019 cuando recuperó la tenencia del bien por el abandono de la arrendataria, precisando que es hasta esa fecha que se causaron cánones de arrendamiento, pago de administración y servicios públicos.

Para resolver se hacen las siguientes consideraciones:

Dispone el art. 384 del C.G.P. que **"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...).**

A su turno el inciso segundo del art. 385 siguiente establece que **"También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro"**

En este caso la parte actora, como arrendataria solicitó como pretensiones que se declarara terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre las partes el 14 de marzo de 2014, sobre el inmueble ubicado en la calle 98 No. 8-28 oficina 402 de esta ciudad, por haber hecho uso de la terminación unilateral y anticipada mediante comunicación de fecha 19 de febrero de 2019 y haber pagado el valor de dos (2) cánones de arrendamiento por un total de \$13'662.960 a título de indemnización anticipada de perjuicios, frente a lo que la arrendadora, demandada, mediante correo electrónico del día 27 de ese mismo mes y año propuso que la entrega formal se hiciera el 4 de marzo de 2019, lo que aceptó la primera en correo electrónico del 1º de marzo de 2019, última data en la que desocupó el bien y canceló \$550.000 por concepto de cuota de administración del mes de febrero de 2019.

En ese sentido es claro que operó el desahucio por parte de la arrendataria al notificar a la arrendadora su intención de terminar el contrato anticipadamente a partir del 1º de marzo de 2019 y no por el abandono predicado por la demandada.

El art. 2009 del Código Civil señala:

"Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiéndoselo anticipadamente.

La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles de que se trata en los capítulos V y VI de este título".

(Subraya ajena a texto original).

Las partes de este litigio pactaron en la cláusula **décima quinta** del contrato de arrendamiento que motiva este proceso los presupuestos para la procedencia de la terminación anticipada y unilateral de ese acuerdo señalando: **"La terminación unilateral por cualquiera de las Partes en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de (2) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de la entrega del inmueble".**

La terminación de esa forma anticipada fue aceptada por la arrendadora, toda vez que ante comunicación que en ese sentido le dirigió la arrendataria, fechada 19 de febrero de 2019, cuya copia obra a folio 6 del expediente, en la que le manifestó que esa finalización sería a partir del **"1 de marzo de 2019"**, le respondió en correo electrónico del día 27 de ese mes de febrero lo siguiente: **"Confirмо recibido radicado, cita recibir oficina lunes 4 de marzo 11am, si están listos antes por favor nos confirman".**

Igualmente, la arrendataria acreditó haber pagado la suma de \$13.662.960 mediante transferencia bancaria el 25 de febrero de 2019 como indemnización por la referida terminación anticipada del contrato, como obra en documento del folio 17 del plenario, el cual no fue desconocido por la arrendadora, aquí demandada e incluso en respuesta al hecho quinto de la demanda en el que se hace afirmación sobre ese pago lo asintió, señalando **"El hecho quinto es parcialmente cierto, si bien la sociedad arrendataria procedió con el pago de la sanción por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, es de precisar que la entrega real y material del inmueble debe realizarse en los términos convenido en el contrato,..."**.

En ese sentido no hay duda de que el contrato de arrendamiento que vinculó a las partes de este proceso culminó de manera anticipada, previo el desahucio comunicado por la arrendataria con el pago de la indemnización que habían pactado, y no por el alegado abandono de la demandada, por ende, que el fallo deba ser confirmado en su ordinal segundo en el que declaró esa terminación **"de forma unilateral por parte de la arrendataria, con fundamento en lo dispuesto en la cláusula décima quinta de dicho convenio, a partir del primero de marzo de 2019"**.

Luego, no es de recibo el argumento de la demandada, arrendadora, según el cual debe declararse esa terminación desde el 16 de abril de 2019 cuando recuperó la tenencia por el abandono que hizo la demandante, arrendataria, pues si bien es cierto la arrendataria no hizo entrega del bien a la terminación del contrato, es decir,

el 1º de marzo de 2019, también lo es que esa tardanza no implica que el convenio continuó o que se renovó.

Así lo consagra el art. 2014 del Código Civil al disponer que:

“Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario es una renovación del contrato.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

Con todo, si la cosa fuere raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y es necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera”.

No puede entonces asumirse que por no haberse hecho la entrega del bien en la fecha acordada el contrato se renovó o que continuó, dado que la terminación en este caso ya se había producido por el desahucio aceptado por la arrendataria.

Sobre este punto se pronunció la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en providencia del 21 de julio de 2006, analizado en sede de tutela por la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, expediente STC11675-2017, Radicación N.º 11001-02-03-000-2017-01933-00, en la que se dijo:

“Se extrae entonces del texto normativo que i) en principio, una vez realizado el desahucio este da lugar a la terminación del contrato y no procederá la renovación del mismo por la no entrega de la cosa arrendada; ii) tendría que haber un hecho inequívoco en el cual se dé a entender que ambas partes están interesadas en preservar el contrato de arriendo, situación que nunca ocurrió en el caso concreto, máxime, cuando después de haber conocido la parte demandada el desahucio, en comunicación posterior, fechada el 26 de mayo de 2006 (...) solicitaron: cordialmente, que nos permitan el ingreso del Sr. Gilberto Díaz Loza [...] para que pueda mostrar en horas de oficina el inmueble que será entregado por ustedes, a clientes potenciales a partir de la fecha. Lo anterior dando cumplimiento a lo acordado en la Cláusula Vigésima Cuarta del contrato de arrendamiento’, no es dable entonces, que el arrendador –aquí demandado- asevere que el contrato se prorrogó cuando realizó actos tendientes a arrendar el bien a terceras personas, hecho que refleja de manera inequívoca su aceptación de dar por terminado el mentado contrato (...).”

“(...) Una vez fenecida la convención, nacen entonces para ambas partes obligaciones emanadas tanto de la ley como por el contrato mismo (...).”

(...) una vez terminado el contrato nace para el arrendatario la obligación de entregar la cosa y correlativamente surge el derecho para el arrendador de exigir la entrega, incluso a través de las acciones

pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, entonces, no puede entenderse como prorrogado el contrato por el solo hecho de esa solicitud de 'prorroga', ya que si la parte no estaba conforme con la misma pudo ejercer las acciones legales para obtener la entrega material del bien y no lo hizo, lo que muestra como lo indicó el a-quo una aceptación tácita a tal pedimento (...)".

(...)

"Ahora el hecho que el arrendatario no restituya la cosa en el mismo estado que le fue entregada, no autoriza per sé al arrendador a no recibir pretextando su mal estado y de paso de manera unilateral pretender prorrogado el contrato, pues de conformidad con el inciso 2º del artículo 2000 del C.C., el acreedor está facultado para seguridad del pago del precio y de las indemnizaciones a que tenga derecho, a retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto y que le pertenecieren y que se entenderán que le pertenecen a menos de prueba contraria. Y como [el] derecho patrimonial es renunciable, de modo que se extingue cuando el arrendador permite el traslado del arrendatario con los objetos con que había amueblado la cosa (...)".

(Subraya el despacho).

Tampoco es jurídicamente posible que se acceda a revocar la negativa de la pretensión quinta de la demanda en la que solicitó declaratoria de que la demandante no se encuentra obligada a realizar ningún pago por concepto de cánones, ni cuotas de administración a partir del 1º de marzo de 2019 ni tiene a su cargo ninguna otra obligación derivada del contrato de arrendamiento, pues lo cierto es que esa probada terminación anticipada conllevaba la obligación de entrega, la cual no se materializó en esa fecha sino posteriormente, ante la negativa de la arrendadora de recibir por no encontrarse el bien en las mismas condiciones en que fue entregado, en lo que respecta al piso y a uno de sus vidrios.

Obsérvese que se probó en el proceso que el bien para el momento en que debía ser devuelto a la arrendadora no se encontraba en iguales condiciones a cuando fue entregado, así se logra evidenciar del cruce de comunicaciones entre las partes (folios 12 a 15 del expediente) en los que se enlistan los deterioros encontrados y los que la arrendataria corrigió y también los que consideró no estar obligada a realizar.

Entre los últimos y que son los que finalmente impidieron que la arrendadora recibiera el bien se encuentra el deterioro en el piso y el vencimiento en un vidrio, sobre este en el curso del proceso se pudo establecer que su arreglo no era del resorte de la arrendataria, pues la representante legal de la arrendadora afirmó en el interrogatorio que absolvió que había sido corregido por la administración del edificio.

En cuanto al detrimento del piso se logró demostrar que no correspondía a simple desgaste por el uso durante el tiempo en que duró el arriendo, sino que presentaba literalmente huecos debido a las perforaciones que debieron hacer para anclar los soportes para la adecuación de las divisiones del inmueble dado que este fue acondicionado para oficinas de la arrendataria.

La parte actora se duele en el recurso que no se valoraron las pruebas y concretamente la certificación que allegó (folio 8), la cual fue expedida por una empresa especializada en instalación de pisos, quien aduce que los daños que presentaba el piso obedecían al “normal uso de una oficina la cual es habitada aproximadamente 40 horas semanales” y que tampoco se valoraron los testimonios como el de la señora María Angélica López.

Contrario a esas afirmaciones el fallo objeto de apelación sí efectuó la valoración echada de menos, pues sobre la aludida certificación indicó (a partir del minuto 2:00 audiencia de fallo ítem 011) que no se acreditó que la persona que la suscribe tenga el conocimiento necesario para rendir la experticia, ni explica qué tipo de análisis realizó para arribar a la conclusión, ni la acompañó de fotografías que evidenciaran las condiciones en que se encontrara el piso; seguidamente se refirió al testimonio de la señora Angélica María López para destacar que de su declaración quedó en evidencia que luego de la remoción de las divisiones que adecuaron allí, las láminas del piso presentaban unas perforaciones, las cuales no se mencionan en esa certificación.

Además, a la citada certificación no podía dársele un valor distinto, pues corresponde a un documento generado por la demandante, por solicitud suya, obsérvese que se dirige a ella, por lo que no puede tenerse como prueba por provenir únicamente de la parte a quien favorece.

Con relación a este punto la Corte Suprema de Justicia ha citado en sentencia STC3288-2017, lo siguiente:

“La jurisprudencia ha decantado que las declaraciones de las partes alcanzan relevancia, sólo en la medida en que “el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan, al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba” (sentencia de 13 de septiembre de 1994, citada por Sent. C.. C.. de 27 de julio de 1999 Exp. No. 5195).

En el mismo sentido, la Corte ha reconocido que, en principio, “a nadie le es lícito o aceptable preconstituir unilateralmente la probanza que a sí mismo le favorece, cuando con aquella pretende demostrar unos hechos de los cuales deriva un derecho o beneficio con perjuicio de la otra parte, pues ello sería tanto como admitir que el demandado, ‘mutatis mutandis’, pudiera esculpir su propia prueba, en franca contravía de granados postulados que, de antaño, inspiran el derecho procesal” (Sent. C.. C.. de 4 de abril de 2001, Exp. No. 5502) (CSJ SC 27 jun. 2007 rad. 2001-00152-01)”.

Téngase en cuenta igualmente que el contenido de la referida certificación no fue ratificado, por ejemplo, a través del testimonio de la empresa que la suscribe o de los que declararon en el proceso, por el contrario, resultó opuesto su contenido con lo informado por la testigo Angélica María López, quien pese a ser dependiente de la

demandante, aseguró que el piso presentaba perforaciones producto de anclajes de las divisiones que fueron retiradas.

Finalmente, frente al desacuerdo mostrado por la actora con lo resuelto en el numeral 2 de la sentencia no se acogerá, pues no le fue desfavorable, luego no se encuentra legitimada en la causa para solicitar su revocatoria, obsérvese que corresponde a la prosperidad de la pretensión primera en la que solicitó la declaración de terminación del contrato a partir del 1º de marzo de 2019.

En consecuencia, la sentencia se **confirmará** y sin condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de LA REPUBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR la revocatoria solicitada por las partes de la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO: CONFIRMAR la sentencia proferida en este proceso por el Juzgado Treinta Civil Municipal de Bogotá el 20 de mayo de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO: NO CONDENAR en costas en esta instancia.

Oportunamente devolver las diligencias al Despacho de origen. **OFÍCIESE.**

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ

NA

Firmado Por:

Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
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: **23ae73d8bdfaed4f46e4d601d0ccaa920fc37d9e15aa8678e5269ff8d270be71**

Documento generado en 15/06/2022 09:26:00 AM

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

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