



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., mayo dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022)

OBJETO DE LA DECISIÓN

En ejercicio del deber impuesto en el artículo 278 del C.G.P., procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto, por encontrarse estructurada la hipótesis prevista en el numeral segundo de la referida norma.

ANTECEDENTES

1.- La demanda:

1.1.- La señora Magdalena Adames Morales, por intermedio de su mandatario, convocó judicialmente a William Ignacio Quemba Jiménez con el propósito que, como consecuencia de la declaración de terminación del contrato de arrendamiento increpado en juicio, este le restituya a aquella el bien denominado Bodega 1, ubicado en la Cra. 22 # 27 – 91/55/49 e identificado con matrícula inmobiliaria 50C-236218 [en adelante “Bodega 1”], ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados por la relación de tenencia.

2.- La *causa petendi* la hizo consistir, en suma, en los siguientes hechos:

2.1.- En el marco del Contrato Marco de Compraventa de Establecimiento de Comercio y Cesión de Cuotas Sociales [en adelante “Contrato de Compraventa”] suscrito en diciembre 22 de 2007 entre Magdalena Adames Morales y Ulpiano Romero Bustos, de una parte, y William Ignacio Quemba Jiménez, de otra, estos enajenaron a aquel un establecimiento de comercio y, en particular, cedieron un total de 9000 unidades accionarias de la compañía Centro Automotriz Valbuena & Cía Ltda.

2.2.- Dentro del Contrato de Compraventa se dejó claro que, entre otros, la Bodega 1 no hacía parte del proceso de adquisición y por el contrario, se pactó que se arrendaría por un canon mensual de \$ 1.000.000 para la vigencia comprendida entre septiembre 1 de 2008 y agosto 31 de 2009 con un automático incremento sucesivo y anual equivalente al IPC.

2.3.- Mediante diligencia de interrogatorio de parte anticipado que la convocante efectuó respecto del enjuiciado ante el Juzgado 40 Civil Municipal de Descongestión de Mínima cuantía en febrero 25 de 2014, el señor Quemba confesó su calidad de arrendatario y las condiciones del vínculo [monto y fechas], como a su vez, que no ha acatado sus prestaciones contractuales, entrando en cesación de pagos, sin que a la fecha haya restituido el bien.

3.- La defensa

3.1.- El convocado recusó el buen suceso de la pretensión restitutoria con base en las excepciones meritorias que nominó “*No existe contrato de arrendamiento de la bodega objeto de este debate*”, “*Derecho de posesión vía usucapión*” y “*El contenido de la cláusula decimoprimera del Contrato Marco se contradice en sí misma*”.

En suma, expuso que el contenido del Contrato de Compraventa impuso suscribir en documento separado un nuevo contrato de arrendamiento que jamás se llevó a cabo, por tanto, ante inexistencia de vínculo obligacional, mal puede deprecarse un incumplimiento y una relación de tenencia, sin que tampoco [de hecho] se reúnan los elementos esenciales de esa tipología contractual.

Con todo, como desde 2007 y como quiera que nunca se elaboró el contrato ni le fue cobrado, comenzó a ejercer actos de posesión quieta, pacífica e ininterrumpida que lo habilitan para enervar el contrato.

CONSIDERACIONES

1.- La demanda reúne los requisitos formales, no contiene una indebida acumulación de pretensiones y su trámite se sujetó al rito establecido en la codificación adjetiva; está demostrada la capacidad para ser parte y comparecer al proceso tanto de la parte activa como de la pasiva, razón por la cual el Despacho definirá la contienda de fondo.

2.- Del deber y viabilidad de emitir sentencia anticipada.

2.1.- Aunque todo acto procesal se caracteriza por el cumplimiento de una serie de etapas que permiten calificar, integrar, debatir y definir el acierto o no de determinada solicitud judicial, el legislador previó ciertas hipótesis que, de configurarse, permiten el cierre de una contienda sin necesidad de consumir cada uno de los referidos ciclos mediante la emisión de sentencia anticipada.

Lo destacable, es que a la luz del artículo 278 del C.G.P. ello en modo alguno comporta una opción sometida a la liberalidad o buen juicio del fallador, pues se configura en una obligación. En ese sentido, ha indicado la jurisprudencia en punto al asunto que:

“(...) De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que “dictar sentencia anticipada”, porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento (...)”¹.

2.2.- Ahora, como quiera que durante la parte instructiva del juicio se coligió que no habían más pruebas por practicar a las documentales adosadas al juicio, se dispuso la finalización prematura del proceso, sin necesidad de convocar a vista

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de abril 27 de 2021. Exp. 47001221300020200000601, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

pública mediante interlocutorio de abril 20 del año en curso [derivado 23], sin que contra tal determinación se interpusiera recurso alguno.

3.- Del caso concreto.

3.1.- Sea lo primero indicar que, no obstante que el enjuiciado no solventó los pagos que se le imputan por omitidos dentro del juicio consignándolos a orden del Juzgado, no es dable para el particular caso impartir la consecuencia de que trata el inciso segundo artículo 384 del C.G.P, esto es, no oír al convocado.

Lo anterior, pues como lo ha asentado la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuando se desconozca el vínculo, como ocurre en el particular asunto, mal puede descargarse en el demandando una condición para ejercer su defensa, condición que, sin duda, solo tiene fuente en el contrato que, precisamente, se reputa por inválido.

“(…) Así, siendo clara y ajustada a la Carta Fundamental la regla a seguir en materia de procesos de restitución de tenencia de inmueble arrendado, en cuanto a las cargas procesales impuestas al demandado para ser oído en el juicio cuando la causal invocada es la mora en el pago del canon, las cuales implican la suficiente carga probatoria para que el arrendatario demuestre el cumplimiento de esa obligación, la jurisprudencia constitucional ha desarrollado una subregla que exime al demandado de probar el pago de la prestación económica convenida, en los casos en que se avizoran serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

(…)

No obstante, ha avalado la inaplicación de dicha carga procesal señalando que:

«Empero, la jurisprudencia constitucional, en particular la de esta Sala, ha establecido que no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los presupuestos normativos no se cumplan, y esto se da, ‘cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia’ (CSJ, Sala civil, sentencia del 14 de abril de 2010, exp. 2010-00124-01).” [STC1020-2017², STC13364-2017³ y STC21528-2017⁴].

Tesis compartida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial al indicar, a propósito de la regla de no oír al demandado por el no pago de los cánones durante el juicio que:

“ (….) regla que, en principio, regiría para el asunto dada la causal de mora que invocó la allá demandante; sin embargo, acertado resulta afirmar, que por construcción jurisprudencial y atendiendo a conceptos de equidad, cuando el demandado infirme la calidad de arrendador de su demandante o la suya como arrendatario, ora que, estructure un juicio que ponga en tela de juicio el vínculo contractual, dados los cuestionamientos que producen incertidumbre en torno a la existencia o vigencia del acto negocial, se ha de prescindir de la

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 02 de febrero de 2017. M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de agosto de 2017. M.P. Dr. Luis Alfonso Rico Puerta.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 15 de diciembre de 2017 M.P. Dr. Luis Alfonso Rico Puerta.

carga demostrativa de pago, en tanto, se mina o, cuando menos, se abre un debate de validez del negocio generador de la presunta obligación de pago que debe ser definido preliminarmente. (...)".⁵

3.2.- A pesar de lo anterior y una vez calificados los medios de defensa propuestos por pasiva, estima el Despacho que, por las razones que entran a explicarse, estos no prosperarán, abriendo cabida a la pretensión restitutiva.

3.2.1- Aunque en estricto sentido no obra dentro del expediente un contrato que documentara la relación de tenencia alegada por la actora, no por ello se destruye la existencia del mismo, razón por la que las excepciones propuestas en punto a la inexistencia del vínculo y por tanto, la imposibilidad de ocurrir una infracción contractual, serán despachadas adversamente.

3.2.2.- En materia contractual, importante resulta precisar que no toda disposición integra la esencia o estructura del negocio; de allí que la ausencia de ciertas cláusulas, en verdad, no todas las veces mina la validez del vínculo, pues solo se precisará imperativamente de las esenciales.

La teoría general de las obligaciones refiere a tres tipos de elementos, a saber, esenciales, naturales e incidentales o accidentales.

Los primeros [que son los que aquí importan], también conocidos como necesarios, son los que deben integrar determinado negocio para que sea calificado como válido y eficaz, pues ante su ausencia no existe el contrato o comporta otra modalidad negocial, de suerte que operan como arquetípicos requisitos del acto.

En esto se destaca que, a su vez, se subdivide en dos grupos: comunes y especiales. Aquellos incumben a las exigencias que debe reunir cualquier contrato [art. 1502 del C.C.], al paso que estos son propios de cada acto jurídico, siendo imperativos para la ya indicada eficacia y validez.

Los segundos, por su parte, atienden a condiciones, circunstancias o eventos que derivan de las normas dispositivas que reglan el contrato y, en lo importante, se activan en defecto por omisión o disposición en contrario por parte de los contratantes. En otras palabras, son normas meramente supletivas que integran el negocio por silencio de los interesados o por una previsión que contradiga esas precisas reglas, sin que su ausencia afecte el negocio pues, por lo dicho, se activan en modo sustitutivo.

Por último, las accidentales, que sin ser necesarias ni naturales solo integran el vínculo por pacto expreso de las partes.

3.2.3.- Alegó la pasiva, entonces, que ante falta de los requisitos esenciales del negocio nunca se concertó el contrato de arrendamiento y por tanto, a falta de este, mal podía endilgarse en su contra el incumplimiento de prestaciones inexistentes.

⁵ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil. Sentencia de marzo 20 de 2018, Exp. 01-2018-00081-01. M.P. Dra. Adriana Saavedra Lozada.

Según lo ha previsto la Corte Suprema de Justicia y en contra de la tesis defendida por la pasiva, únicamente integran esa categoría la cosa y el precio. El resto de requerimientos corresponden a los naturales [suplidos por la ley ante el silencio] o incidentales [que ata únicamente a las partes pero no afectan el negocio]:

“(...) Dentro de los distintos negocios jurídicos está el contrato de arrendamiento, en el cual «dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado» (artículo 1973 C.C.).

Del referido enunciado emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: (i.) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; (ii.) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado.

En tanto que resultan de su naturaleza, al estar expresamente regulado, lo referido a la perturbación por el uso de la cosa arrendada, la responsabilidad del arrendatario, sus familiares y dependientes por el deterioro, así como las reparaciones locativas o lo concerniente al reembolso por reparaciones indispensables o mejoras, respecto de los cuales las partes pueden omitir pronunciamiento en el contrato, pero quedan sometidas a lo que al respecto dispuso el legislador, ora pueden consignarlo expresamente, ajustado a lo dispuesto en la ley, o incluso pactar en sentido contrario, sin que se afecte el acto. (...)”. [SC1906-2019]⁶.

Siendo así las cosas, no hay duda que desde el Contrato de Compraventa, se dejó pactado que el bien denominado Bodega 1 no integraría el proceso de M&A⁷ [cláusula segunda], muy por el contrario, ese mismo activo, que allí se identificó con la dirección Calle 28 No. 20 A-05 hoy correspondiente al solicitado en la demanda [según su FMI], sería arrendado con opción de compra, última en beneficio del entonces comprador [hoy demandado], por lo que claro es que asumió la calidad de arrendatario.

Pero además, fue él mismo quien confesó en el interrogatorio de parte que le fuere practicado a título de prueba anticipada al preguntarle si *“usted a partir del 1 de septiembre de 2008 (...) cancelaría un canon (...) mensual por cada bodega (...)”* que *“Sí”* [fols. 15 y 16 Derivado 01]. Por tanto, no hay duda frente a la identidad de la cosa y la calidad en que actuó el demandado.

De otro lado, tampoco hay inquietud frente al precio. Tanto en el contrato, como en la confesión de parte, se especificó con absoluta claridad que el monto equivaldría \$ 1.000.000 mensual con un incremento anual equivalente al IPC.

Sin que para el caso concreto represente mayor relevancia una eventual confrontación frente al aumento del precio ante la prórroga de la vigencia, pues aquí no se debate el cobro de los cánones no saldados, sino la resolución ante el incumplimiento frente al pago de la mensualidad.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de junio 4 de 2019, Exp. 11001310304120110027101. M.P. Dra. Margarita Cabello Blanco.

⁷ *Mergers and acquisitions* o, en derecho interno fusión y adquisición.

Con ello, se reúnen los requisitos esenciales y, por tanto, existe el contrato base del juicio, sin que los tópicos aludidos por la defensa, estos son: condiciones de entrega, obligaciones de las partes, causales de terminación, prohibición de destinación ilegal, servicios públicos y quién los pagará, alteren tal conclusión pues corresponden a elementos naturales e incluso accidentales que, con todo, ante su falta de presencia consensuada, no extinguen la realidad y efecto vinculante del convenio.

3.2.3.- Por último, aunque en el Contrato de Compraventa se ajustó que el arrendamiento de la Bodega 1 se haría mediante documento independiente, tal circunstancia por sí sola tampoco frustra la eficacia del negocio jurídico de tenencia.

Sea lo primero indicar, que un contrato tendrá el calificativo de solemne y, por tanto, para su existencia jurídica y probanza procesal requerirá del cumplimiento de ciertas formalidades [como lo puede ser que se documente], cuando la ley prevea esa exigencia; de no ser así, de no haber un supuesto normativo que imponga la condición documental, primará la consensualidad del negocio y la libertad probatoria.

En materia comercial, la consensualidad tiene un valor significativo en el tráfico negocial debido al dinamismo y velocidad en que se ajustan las relaciones con efectos económicos entre comerciantes y quienes esporádicamente ejecutan actos de comercio. De tal regla no es ajena el arrendamiento mercantil, de ahí que las disposiciones que regulan el vínculo tenencial tanto de establecimientos como de locales comerciales, contrario a la tesis de la recurrente, no exigen para su validez y probanza, el principio documental; en otras palabras, dada su naturaleza y sustento normativo no se enmarca dentro de un contrato de carácter solemne.

Quiere ello decir que, pese a que en la cláusula 11 del Contrato de Compraventa se estableció que el arrendamiento de la Bodega 1 [que no integraría la adquisición corporativa] se haría *“en documento separado”*, nada obstaba para que, bajo la regla de la consensualidad, las partes ajustaran la relación de tenencia y la desarrollaran en el tiempo. Precisamente, según el artículo 1602 del C.C., si bien los contratos son ley para las partes, solo pueden ser invalidados en su objeto y especificidades *“(…) por su consentimiento mutuo [el de los contratantes] o por causas legales (…)”* legitimando el valor de la voluntad de las partes.

En el caso concreto, pese a que no se aportó principio documental de cara a demostrar el contrato de arrendamiento, no es menos cierto que fue acreditado que el vínculo de arrendamiento existió para las partes desde 2008, incluso, por la propia confesión del convocado quien, al ser increpado frente al no pago, alegó que pese a que se pactó el arriendo y el precio, no le cobraron y, por tanto, nunca solventó el importe.

3.2.4.- Tampoco existe mayor debate en punto a la omisión de pago por parte del arrendatario, pues conforme no solo lo confesó en su interrogatorio al afirmar que *“no”* ha *“(…) cumplido puntualmente con los arrendamientos cancelando los mismos (…)”*, sino que así lo refrendo en la contestación de la presente demanda al recusarse en el pago, se configura la causal restitutiva.

Sin que sea suficiente afirmar que no sabía dónde debía cancelar a sus arrendadores, pues ese eventual aspecto pudo zanjarse por el camino del pago por consignación como medio de solventar las prestaciones indeterminadas.

3.3.- Una última cosa. La usucapión alegada tampoco enerva el éxito de la pretensión por dos razones; de un lado porque más allá de la manifestación de ser poseedor, el convocado no logró acreditar actos positivos y calificados propios de un señor y dueño, por cuanto el pago de servicios públicos e impuestos, pueden ser efectuados por terceros ajenos al poseedor, incluso, por un tenedor.

De otro, porque si en gracia de discusión se tuviera al demandado bajo el rótulo de poseedor, no es menos cierto que en 2014, cuando rindió declaración en el marco del interrogatorio de parte anticipado que le fuere ejercido, asintió su calidad de arrendador y, por tanto, reconoció dominio ajeno lo que destruye la tesis alegada.

3.4.- Por lo expuesto, se accederá a la pretensión restitutoria, siendo del caso imponer condena en costas a la pasiva ante el éxito de la demanda; lo anterior, en los términos previstos en el artículo 365.1 del C.G.P.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la aquí demandante, Magdalena Adames Morales como arrendadora y el demandado William Ignacio Quemba Jiménez como arrendatario, respecto del bien inmueble Bodega 1, ubicado en la Carrera 22 # 27 – 91/55/49 e identificado con matrícula inmobiliaria 50C-236218, cuyos linderos aparecen en el escrito contentivo en el escrito de demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se decreta la restitución del referido inmueble a favor de la parte demandante, para tal fin se comisiona con las facultades de ley a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva de ésta ciudad, a quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos del caso, acorde a lo dispuesto por el artículo 38 del Código General del Proceso, la Circular PCSJC17-10 de fecha 09 de marzo del 2017 del C. S. de la J., el Concepto No. 78643 de 2017 de la Dirección Jurídica de la Secretaría Distrital de Gobierno de Bogotá, el Acuerdo 735 de fecha 09 de Enero del 2019, emitido por el Consejo de Bogotá y Ley 2030 del 27 de julio de 2020.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma equivalente a tres (3) s.m.l.m.v. Por Secretaría liquídense en la respectiva oportunidad.

CUARTO: En firme, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES
Juez