



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., febrero catorce (14) de dos mil veintidós (2022).

**OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto; de conformidad con lo ordenado en interlocutorio de septiembre 28 de 2020.

**ANTECEDENTES**

**1.- La demanda.**

1.1.- La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. [en adelante "SAE"], por intermedio de su mandatario judicial, convocó a los señores Jaime Alejandro Otálora Ruiz y Eliana Paola Castro Bayona, con el propósito de recaudar las mesadas que por concepto de alquiler se causaron desde octubre de 2014 a junio de 2016, por cuenta del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en septiembre 3 de 2014, junto a los intereses moratorios sobre cada una de las mensualidades, en atención a la cesación de pago por parte de los enjuiciados.

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

2.1.- En septiembre 3 de 2014, SAE en calidad de arrendadora, Jaime Alejandro Otálora Ruiz como arrendatario y Eliana Paola Castro Bayona como deudora solidaria del segundo, suscribieron el contrato de arrendamiento 1850, respecto del predio Jamaica, ubicado en la vereda Rio Frio de Zipaquirá.

2.2.- Por concepto de canon se pactó un valor total de \$ 12.000.000, solventados en pagos mensuales de \$ 500.000 que incrementarían automáticamente vencido el plazo de vigencia ordinario [12 meses] en porcentaje equivalente al IPC de la vigencia anterior. Igualmente, se ajustó una prórroga automática a la duración del vínculo a falta de desahucio con antelación a 6 meses de la fecha de expiración del plazo de vigencia del pacto.

2.3.- Los demandados infringieron el vínculo al omitir el pago desde octubre de 2014, habilitando tal mora el recaudo de los saldos insolutos por la vía ejecutiva.

**3.- La defensa.**

3.1.- Alejandro Otálora Ruiz se opuso al buen suceso del cobro compulsivo en su contra, con base en las excepciones perentorias que nominó “*Contrato no cumplido*”, “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*” y “*Buena fe*”.

En lo destacable, increpó la viabilidad del juicio ejecutivo por cuanto la convocante resulta contratante no cumplida, lo que impide que exija de su contraparte contractual el cumplimiento de las prestaciones a su cargo. Lo anterior, habida consideración que la arrendadora jamás entregó el bien objeto de alquiler a su arrendatario impidiendo el ejercicio de una prestación sustancial a esa tipología de tenencia. Adicionó que la entrega no puede tenerse por perfeccionada con la suscripción del negocio, pues expresamente se dispuso que ello solo ocurría mediante la elaboración de un acta signada por ambas partes, hecho que nunca se llevó a cabo.

Como consecuencia, no solo no se cumplieron las reglas del contrato [lo que impide exigir su acatamiento], sino que al no permitirse el goce del activo [elemento esencial del contrato] mal podría perseguirse en su contra un pago, careciendo de legitimación por pasiva. Agregó que dicha actitud solo expresa un actuar de mala fe de su contraparte.

3.2.- Por su parte, Eliana Paola Castro Bayona quien fue representada por curador *ad litem*, no presentó oposición alguna.

## 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.- Se emite sentencia anticipada dentro del juicio, en tanto no hay más pruebas por practicar como fuere indicado a las partes en diligencia efectuada en febrero 26 de 2020 y una vez se rindió el informe solicitado a SAE por cuenta de la regla prevista en el artículo 195 del C.G.P. Así las cosas, ante la configuración de los presupuestos previstos en el artículo 278 *ib* y el actual entendimiento frente a este modo de terminación prematura de los juicios, se definirá la contienda<sup>1</sup>.

3.- Con base en el contrato de arrendamiento traído a juicio, el primer punto que abordará el Despacho con fines a establecer la validez del reclamo en contra de los aquí ejecutados, se circunscribe a establecer si el mismo tiene suficiencia compulsiva para, por sí solo, servir como fuente obligacional y por el camino del proceso ejecutivo, recuperar los importes que se acusan por adeudados por

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, fallo de abril 27 de 2020, Exp.4700122130002020000601, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

concepto de cánones; sin embargo, como entra a explicarse, no habrá lugar a la demanda.

**3.1.-** Es claro que según dispone el artículo 1602 del C.C. *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

En ese orden, un negocio ajustadamente pactado tiene el mismo valor que la ley; sin embargo, no con efectos generales a la sociedad, sino que impera con ese mismo grado coercitivo para las partes que lo suscribieron.

Es por lo anterior que desde tiempo atrás, la Corte Suprema de Justicia con un acerado criterio ha asentado que: *“ (...) Las obligaciones se contraen para cumplirse (...)”*, de tal modo que las partes que celebran un acuerdo bilateral, consciente que su convenio genera obligaciones recíprocas, lo hacen siempre con el fiel propósito de acatarlo.

En cada contratante concurren dos ideas al ajustar el negocio: de un lado la intención de cumplir la prestación a su cargo y, al mismo tiempo, por otra parte, la esperanza de recibir la contraprestación o, lo que es igual, la esperanza de que su contratante o contraparte, también satisfaga su obligación.

Cuando uno solo de las partes quebrante esas ideas, el negocio jurídico pierde su equilibrio natural y por eso, es que el legislador dispuso en el artículo 1546 del C.C. que *“(...) en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnizaciones de perjuicios (...)”* y, por su parte, el 1609 *ib* señala que *“(...) que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o se allana a cumplirlo en la forma y tiempos debidos (...)”*.

Lo anterior se traduce en que si se procura el recaudo forzoso de algunas de las prestaciones incorporadas en un contrato, con antelación el acreedor debe acreditar que satisfizo las cargas propias o, cuando menos, que se dispuso a su acatamiento, pues, de lo contrario, el título frustra su recaudo ante la pérdida del equilibrio contractual.

**3.2.-** En el particular, se cuestiona un arquetípico contrato que involucra las doctrinalmente conocidas prestaciones sinalagmáticas o recíprocas, pues a cambio del pago de un canon, la contraparte entregará al primero la tenencia de un bien para su disfrute. Solo si se efectúan esas cargas mutuas se activa correlativamente la facultad de reclamar de la otra parte la obligación a su cargo; sin entrega material del bien para su goce y uso [prestación natural del arrendamiento], mal puede invocarse por parte del arrendador el pago del canon y, por su parte, si el arrendatario no efectúa el pago por el disfrute de esos

derechos de la tenencia, mal puede reclamar el respeto de las prerrogativas que esa situación jurídica le confieren.

Siendo esto así, quien pretenda acudir al recaudo compulsivo y judicial de las obligaciones dinerarias incorporadas en un vínculo jurídico y usando este como título ejecutivo, además de probar (i) la existencia de ese contrato y (ii) la infracción o incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas por su deudor [así sea mediante una negación indefinida], debe haber claridad en punto a (iii) que el demandante cumplió con los deberes de prestación que le correspondía o, por lo menos, que se allanó a cumplirlos en la forma y tiempo debidos; máxime, cuando los mismos le son enrostrados por vía de excepción y, con mayor razón, cuando la obligación previa que se le imputa corresponde a una de las que enmarcan la esencia del contrato.

**3.3.-** En el particular, aunque se demostró la existencia del contrato y se afirmó que el arrendatario no pagó las mesadas a su cargo, lo cierto es que con la defensa se propuso que esa omisión correspondió causalmente a que el arrendador había omitido la entrega del predio y, por tanto, nunca entró a operar la ejecución del vínculo; de allí, que cualquier reclamo en punto a los cánones no podía tener cabida porque el arrendador, en una clásica prestación escalonada, obvió la primera y principal cual era otorgar al arrendatario la disposición del predio.

Y encuentra el Despacho que le asiste razón al ejecutado. Del análisis sistemático de la estructura y clausulado incorporado en el contrato; empero, con una visión panorámica del tipo de negocio que se regló mediante ese vínculo, esto es, un arquetípico arrendamiento, se verifica que no se acreditó en los términos ajustados por las partes la entrega, lo que impide que el arrendador reclame el pago de los cánones.

Del análisis sistemático de las diversas condiciones ajustadas, que no de la fría y aislada lectura de la cláusula sexta referente a la entrega, encuentra el Despacho que en dicha regla nunca se afirmó que tal acto [entrega] ocurriría desde la suscripción del vínculo, como lo defiende SAE, sino “(...) *el día de la iniciación (...)*”. Ese concepto, en verdad, dista sustancialmente de la firma como también de la duración, por lo que tampoco puede tenerse como esa data de partida el 1 de septiembre de 2014 [cláusula segunda] porque, entre otras cosas, ese instante ya había ocurrido con anterioridad a la fecha en que se ajustó el contrato.

Para dirimir tal aspecto, ha de acudirse a la cláusula vigésima primera. Dicha regla no solo aclara con suficiente lucidez que una cosa fue la suscripción del negocio y otra, completamente diferente en el tiempo, la operación del vínculo tenencial, sino que demarca los momentos a partir de los cuales puede entenderse “*iniciado*” el arrendamiento.

*“ (...) PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes que en el intervienen y*

***para su ejecución se requiere la aprobación de la póliza por parte de EL ARRENDADOR, además de la suscripción por ambas partes de la respectiva acta de entrega del bien inmueble,”***

Así, la iniciación y ejecución del negocio, lo que involucraba la entrega del arrendador al arrendatario para el disfrute de las prestaciones naturaleza a una relación de arrendamiento, solo ocurría en el instante de la suscripción por ambas partes del acta de entrega.

Y precisamente ese elemento que las partes en su expresión autónoma de voluntad determinaron fuera documental, no obra dentro del arsenal suasivo, minando con ello la probanza del acto de entrega. Aunque SAE insiste en que ello sí se efectuó desde la firma del contrato, no hay demostración en punto al acta y aun cuando podría calificarse que la suscripción de la misma ocurrió con base en la confesión ficta del demandado ante su falta de comparecencia a audiencia, no es menos cierto que la confesión [expresa o tácita] es susceptible de infirmación, aspecto que con base en el informe efectuado por el representante legal de SAE, desdice tal aspecto al afirmar que:

*“Si se suscribió el acta de entrega del inmueble tal como se exige en la cláusula vigesimoprimera de contrato de arrendamiento para proceder a su ejecución, me permito informar al Señor Juez, que revisados los archivos **no se encontró tal acta (...)**”*

Sin que le baste insistir en que no obstante la ausencia de probanza del acto de entrega mediante el acta correspondiente, se haya llevado a cabo con la suscripción del contrato, pues su mera afirmación [dialéctica de parte] carece de eficacia suasiva y servir como elemento para contradecir la negación indefinida que su contraparte propuso al indicar nunca haber recibido el predio.

**4.-** Entonces, para el Despacho, a falta de prueba del cumplimiento de las prestaciones a cargo de SAE o haberse allanado a ellas [contratante no cumplido], pero en particular, por encontrar que a falta de entrega mal podría causarse cánones frente a un activo no explotado, carece de mérito la pretensión ejecutiva y, por tanto, se despachará adversamente.

Por último, ante la negación de los pedimentos se condenará en costas al demandante en los términos de que trata 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: NEGAR** las pretensiones de la demanda, conforme a las razones expuesta en este proveído.

**SEGUNDO: ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el presente asunto; no obstante, de existir embargos de remanentes vigentes, los mismos deberán dejarse a disposición de la autoridad judicial solicitante.

**TERCERO: CONDENAR** a la parte demandante al pago de las costas causadas en el proceso. Fíjense por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 580.000.

**CUARTO: DECRETAR** la terminación del presente proceso.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES**  
Juez.

Firmado Por:

Carlos Andrés Hernández Cifuentes  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 014  
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: **d9619fd61a04649a91b3fa650cda41a251657601bd6ef0a0247a25a7747ff367**  
Documento generado en 14/02/2022 03:29:18 PM

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