

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá, D.C., Diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: 11001 – 4003 - 054 – **2019-00379-00**  
DEMANDANTE: **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA**  
DEMANDADO: **MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**  
PROCESO: **VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL**  
TRÁMITE: **SENTENCIA**

---

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso **VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL** de menor cuantía, promovido por **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA** contra **MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**, después de observar que no se ha configurado vicio alguno capaz de conllevar a la nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes se encuentran legitimadas en la causa.

**I. ANTECEDENTES**

**A. La pretensión y los hechos**

La parte demandante por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda por **INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL** para se realicen las siguientes declaraciones:

- *Que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial por parte de los señores HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ y la señora MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ, en calidad de arrendadores en razón a que en forma abusiva y arbitraria estos le impidieron el ingreso al inmueble a continuar su actividad comercial.*
- *Se ordene la entrega del vehículo de placas SGC 662 de propiedad del señor JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA, el cual como consecuencia de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento del local comercial (parqueadero), por parte del arrendador este dejó encerrado dicho vehículo.*
- *Como consecuencia del incumplimiento por parte del arrendador se ordene el pago de los siguientes perjuicios ocasionados y debidamente discriminado así:*

**LUCRO CESANTE:**

- *La suma de \$36.000.000.00, por concepto de los 12 meses en los cuales el demandante tenía derecho de ejercer su actividad comercial así:  
Ingreso diario \$ 100. 000.00  
Ingreso Mensual \$3.000. 000.00  
Total 12 meses \$36.000. 000.00*

**DAÑO EMERGENTE:**

- *La suma de \$3.000.000.00 por incumplimiento a la cláusula 7 del contrato objeto de demanda*
- *La suma de \$9.000.000.00 por los daños que se causen al vehículo SGC 662 Renault de propiedad del demandante, que quedó encerrado en el inmueble, impidiendo el goce y usufructo del mismo.*

*Total, de Lucro Cesante y Daño Emergente \$46.000. 000.00*

Como sustento a las anteriores pretensiones, expuso los argumentos

fácticos que a continuación se sintetizan:

Argumentó que, el demandante celebró el día 11 de abril de 2006, contrato de arrendamiento de local comercial con los señores MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HECTOR GABRIEL GONZALEZ CRUZ, del parqueadero ubicado en la Carrera 4 E No 33 sur-41 identificado con FMI 50S-292481 que fue recibido en misma fecha, donde inicio actividad comercial de parqueadero de vehículos, donde se comprometió a cancelar canon de arrendamiento diario por la suma de \$30.000.00

El 26 de abril de 2006, se suscribió nuevo contrato de arrendamiento del mismo local comercial (parqueadero), con el fin de establecer nuevas cláusulas de la relación comercial derivada del contrato del año 2006, con vigencia de 6 meses con derecho de prorrogas.

El 10 de septiembre de 2008, las partes suscribieron nuevo contrato de arrendamiento, del mismo local comercial, en razón a que debían modificar y reafirmar la relación contractual que inicio en el 2006, inmueble destinado a la actividad comercial de parqueadero de vehículos, el cual se modificó en el valor del canon de arrendamiento que se fijó en la suma de \$35.000.00, contrato por 6 meses que se prorrogaba automáticamente y se suprimió la exigencia de coarrendatario.

Indicó que, la actividad comercial desarrollada por el señor Guerrero Barrera, solo se realizada en las noches, situación que fue aprovechada por los demandados para arrendar el mismo inmueble al señor JOSE PINTO, para que este último ejerciera actividades comerciales de cambio de aceite a vehículos y a la señora BLANCA CECILIA BOHORQUEZ DE MESA Q.E.P.D para que ejerciera actividad comercial de lavadero de carros.

Sostiene que, el demandante JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA, cumplió con el objeto del contrato de arrendamiento del local comercial desde el 11 de abril de 2006 al 23 de octubre de 2018, fecha en la que el demandado HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ, de manera arbitraria cambio las guardas y colocó candados al local de comercio parqueadero, impidiendo el acceso al inmueble y por ende a la actividad comercial desarrollada por el actor, constituyendo así, incumplimiento del contrato de arrendamiento pese a que este cancelaba la suma de \$50.000.00 pesos diarios como canon de arrendamiento, toda vez que, nunca fue avisado con antelación de la terminación de la relación contractual comercial.

Advierte que, ese 23 de octubre de 2018, siendo las 17:50 horas, el demandante se acercó al parqueadero para ejercer su actividad comercial, y no pudo ingresar, pues habían cambiado las cerraduras y candados, razón por la que se comunicó con el arrendador hoy demandado González Cruz, quien le manifestó que no lo iba a dejar ingresar más al inmueble y que le daba por terminado el contrato.

En consecuencia, el señor JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA, desde el 2018 no ha podido ejercer su actividad económica, causándole perjuicios económicos de pérdidas diarias; De igual forma por la terminación abrupta del contrato, el demandante no ha podido sacar el vehículo de placas SGC 662 que es de su propiedad.

## **B. Síntesis procesal**

La demanda fue admitida en auto adiado 10 de Junio de 2019<sup>1</sup> y se dispuso imprimirle el trámite del proceso verbal; El demandado HECTOR GABRIEL GONZALEZ CRUZ, se notificó personalmente el 9 de julio de 2019 y por su parte la demandada MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ se notificó por conducta concluyente el 19 de julio de 2019<sup>2</sup>, quienes contestaron la demanda a través de apoderado judicial y propusieron medios exceptivos denominados **“1. Prescripción de la Acción Ejecutiva u ordinaria para ejercer presunto incumplimiento de contrato**

<sup>1</sup> Folio 37 C1

<sup>2</sup> Folio 89 C1

**de arrendamiento; 2. Cobro de lo no debido; 3. Incumplimiento contractual por parte del arrendatario”**

**1. Prescripción de la Acción Ejecutiva u ordinaria para ejercer presunto incumplimiento de contrato de arrendamiento.**

Expone que el demandante no ha ejercido la acción ejecutiva, ni ordinaria y han pasado más de 5 años, para un total de 10 años desde la suscripción del contrato de arrendamiento con BLANCA CECILIA BOHORQUEZ q.e.p.d. y JOSE ROBERTO MEZA, a partir del 2 de enero de 2009, al mes de abril de 2019, teniendo en cuenta que la demanda se presentó el 8 de abril de 2019.

**2. Cobro de lo no debido**

Indicó, que las sumas objeto de condena solicitadas por el extremo actor son infladas y no posee sustento legal, ni contable, siendo temerarias, pues el demandante conocía del contrato de arrendamiento celebrado el 2 de enero de 2009 con la señora BLANCA CECILIA BOHORQUEZ q.e.p.d. y JOSE ROBERTO MEZA; Toda vez que, el señor Guerrero Barrera suscribió contrato con los nuevos arrendatarios por más de 5 años, a partir del 11 de noviembre de 2014, donde el actor suscribe un nuevo contrato y posterior a ello suscribe otro contrato el 10 de octubre de 2018, según indica el paz y salvo que expiden los señores PINTO BOLAÑOS y GUERRERO BARRERA, por ende no le asiste a los demandados reconocer suma alguna a favor de la parte actora.

**3. Incumplimiento contractual por parte del arrendatario**

Sustentan el incumplimiento contractual en cabeza del actor, y por ende la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento suscritos entre el señor JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA (arrendatario) y los señores MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZALEZ CRUZ (arrendador), con base en la Cláusula NOVENA que, imponía al arrendador tramitar, diligenciar y obtener los permisos de las autoridades competentes, es decir, la respectiva licencia de funcionamiento y/o documentos y requisitos legales para ejercer la actividad comercial de parqueadero- Incumplida; Cláusula DECIMA SEGUNDA, donde se estipuló el pago por partes iguales entre el arrendador y arrendatario del servicio de energía del inmueble -Incumplida; y la cláusula DECIMA QUINTA, donde se estipuló que sin necesidad de desahucio o requerimiento, los arrendadores darían por terminado el contrato.

En auto adiado 27 de enero de 2020, se corrió traslado de la contestación de la demanda al extremo actor; Quien recorrió el traslado de las excepciones propuestas el 28 de enero de 2020 y solicitó la práctica de prueba testimonial al señor JOSE ARCADIO PINTO BOLAÑOS.

Integrada la Litis en debida forma, en auto del 15 de septiembre de 2021, el despacho abrió a pruebas y decreto como tales, las allegadas documentales allegadas con la demanda y con la contestación de la demanda y decretó los testimonios solicitados por el extremo actor de FREDY ESTIVEN VERA VERA, LAURA SOFÍA GUERRERO BEJARANO, JOSE CASANOVA RANGEL y JOSE ARCADIO PINTO BOLAÑOS y por los demandados decreto el testimonio de JUAN JESUS PINZON; fijo fecha para adelantar el interrogatorio de parte y las etapas procesales conforme al artículo 372 del CGP.

El 1º de diciembre de 2021, en audiencia inicial se adelantaron las etapas de resolución de excepciones previas, conciliación, interrogatorio de parte, fijación del litigio y ratificó las pruebas decretadas en auto calendado 15 de septiembre de 2021, donde se fijó fecha para adelantar la audiencia de instrucción y juzgamiento.

El 25 de febrero de 2022 a la hora de las 3:00 p.m., se continuó con el trámite de las audiencias descritas en los artículos 372 y 373 de la norma procesal

civil vigente, donde se recepcionaron por la parte actora los testimonio de LAURA SOFIA GUERRERO y JOSE ARCADIO PINTO BOLAÑO; y por la parte demandada el testimonio de JUAN JESUS PINZON y se dio por concluido el debate probatorio, corriendo traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión, y conforme a lo previsto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 ibídem se ordenó emitir sentencia escrita dentro de los diez (10) siguientes.

Por lo que, este despacho procederá a dictar sentencia.

## II. CONSIDERACIONES

### 2.1 Del Contrato de Arrendamiento

Nuestro ordenamiento jurídico, definió en el artículo 1973 del C.C. el arrendamiento: "*DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*".

En el caso que nos ocupa, estamos frente a la controversia suscitada al interior de contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito entre el señor JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA en calidad de arrendatario y los señores MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ en calidad de arrendadores del local comercial lote, con destinación comercial para el parqueadero de vehículos, contratos que fueron suscritos en las calendas 11 de abril de 2006, 26 de abril de 2006 y 10 de septiembre de 2008.

### 2.2. Del Contrato de Arrendamiento Local Comercial.

En el ordenamiento jurídico los artículos 518 al 524 del Código de Comercio, establecen las normas aplicables a los contratos de arrendamiento en materia comercial y lo no regulado en esa codificación se remite a lo dispuesto en el Código civil.

En ese sentido, las características que rondan las relaciones contractuales en materia de arrendamiento local comercial, estipuladas en el Código de comercio, hacen alusión a (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos, cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal; (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación; (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares; por su parte el artículo 523 del Código de Comercio, prevé el subarriendo hasta la mitad del inmueble, sin necesidad de autorización, pero sin lesionar los derechos del arrendador o darle una destinación diferente a la prevista en el contrato.

Así mismo, cabe resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.<sup>3</sup>

### 2.3. De La Legitimación en la causa.

Enseñado lo tiene nuestra Corte Suprema de Justicia que la legitimación en la causa no constituye presupuesto del proceso, sino cuestión relativa a la titularidad del derecho de acción o contradicción; es por tanto cuestión propia del derecho sustancial, que no del procesal, y por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de mérito la litis, porque en nada se afecta su integración y desarrollo. La legitimación en la causa, entonces, "*consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigirla obligación correlativa*". (C.S.J. Sentencia de 4 de diciembre de 1981)

Descendiendo al caso en concreto, por activa debe atender a la persona que tiene el derecho de reclamar, es decir quien ha sufrido el daño o menoscabo patrimonial consecuente del vínculo contractual; y por pasiva, la otra parte contratante que causa el daño y a la que se le puede exigir la obligación de pago.

---

<sup>3</sup> Sentencia T-537-09

Vistas así las cosas es claro que concurre legitimidad por activa y por pasiva para el cabal ejercicio de la acción indemnizatoria, pues de aquel lado está demandando quien sufrió los daños y de este otro existe identidad con la persona a la que se le puede reclamarla indemnización, siendo los mismos actores de un vínculo contractual.

### III) DEL CASO CONCRETO

Procede el despacho a determinar, si dentro del presente asunto existió un incumplimiento por parte de los demandados MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ, respecto de la relación contractual con el señor JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA, en razón, a los contratos de arrendamiento de local comercial suscritos el 11 de abril de 2006, 26 de abril de 2006 y 10 de septiembre de 2008, donde se estipuló la explotación comercial del lote parqueadero ubicado en Avenida Carrera 4° Este No 33 sur -41 del Barrio Las Columnas de Bogotá y que fijo como canon para el 2006 la suma de \$30.000.= diarios y que para el 2008 incremento en la suma diaria de \$35.000=.

Para resolver las excepciones planteadas por el extremo pasivo, dentro del caudal probatorio recaudado a lo largo de la instancia, se observan las documentales aportadas por el extremo actor<sup>4</sup> que dan cuenta de la relación contractual que sostenía el demandante y los demandados, es decir, los contratos de arrendamiento y en efecto se hace claridad en el sentido de establecer que el 11 de abril de 2006 se suscribió documento denominado *“ACUERDO PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL”* documento que tenía una vigencia de 8 días como periodo de prueba; En virtud a lo anterior, se suscribió el 26 de abril de la misma calenda *“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL”*, en dicho instrumento se estableció como canon de arrendamiento diario la suma de \$30.000.00=; La vigencia del contrato se estipuló por el termino de 6 meses, los cuales podrán ser prorrogados por un periodo igual al inicialmente pactado mediante comunicación escrita con antelación de un mes previo al vencimiento y con ajuste del 10% para el nuevo periodo pactado, sin perjuicio de la renovación que trata el artículo 518 del Código de Comercio; Cuya destinación reza; *“CLAUSULA QUINTA: los arrendatario se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para el uso de parqueadero de 6:00 P.M. a 9:00 A.M. Los arrendatarios no podrán darle otro uso a todo o parte del pensionado inmueble o garaje. Los arrendadores se reservan el derecho de darle uso a dicho inmueble de 9:00 A.M. a 6:00 P.M.”*

Así las cosas, se observa que las partes desarrollaron normalmente la relación contractual por más de 2 años, relación que, se renovó a luz del artículo 518 del C.Cio, y no fue sino hasta el 10 de septiembre de 2008, que las partes suscriben un nuevo contrato, que guarda identidad con el contrato primigenio en cuanto al objeto y actividad comercial desarrollada por el señor **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA**, sin embargo, advierte este juzgador que, sufrió variaciones, por un lado suprimiendo la CLAUSULA QUINTA y modificando la *“CLAUSULA SEPTIMA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO”* donde se incrementó el canon diario en la suma de \$ 35.000.00=, y como nota marginal se estipuló que, los cánones por valor de \$238.000.00= debían ser consignados por el arrendatario cada 8 días, a la cuenta de ahorros Davivienda No 007900287736 a nombre de la arrendadora Martha María Muñoz, dicha relación contractual, según el actor se mantuvo hasta el 24 de octubre de 2018.

Con el libelo de demandatorio la parte actora allegó, constancias de las consignaciones realizadas en las siguientes fechas: 10 septiembre de 2008, 23 septiembre de 2008, 23 septiembre de 2008, 1 octubre de 2008, 9 de octubre de 2008, 18 de octubre de 2008, 24 octubre de 2008, 1 noviembre de 2008, 8 de noviembre de 2008, 18 de noviembre de 2008, 25 noviembre de 2008, 3 de diciembre de 2008 y 26 diciembre de 2008.

Posteriormente se observa que el demandado constituyo depósito de arrendamiento en el Banco Agrario por la suma de \$100.000.00= a favor el señor **HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ** en octubre de 2008 indicando como causal *“no recibe”*, y a su vez, se observas dos escritos del 17 y 22 de octubre de 2018 por pago de alquiler de parqueadero de **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA** a favor de **HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**.

Por su parte, el extremo pasivo para sustentar sus excepciones allegó la documental

---

<sup>4</sup> Folios 8 al 12

“ **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA SUSCRITO ENTRE MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ, HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ Y BLANCA CECILIA BOHÓRQUEZ DE MEZA – JOSE ROBERTO MEZA**” contrato suscrito a partir del 2 de enero de 2009, con objeto contractual estipulado en la CLAUSLA QUINTA: DESTINACION: (...) *desatinar este inmueble exclusivamente para uso de Serviteca, lavadero, aceites, montallantas, parqueadero y todo lo relacionado con el ramo(...)*”; donde se puede establecer que se arrendó la totalidad del inmueble y no se estipulo clausula, ni nota marginal que advirtiera la existencia de un contrato de arrendamiento anterior celebrado con el señor **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA**.

El 25 de noviembre de 2014, se celebró por parte de los demandados **MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**, un nuevo **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** con el señor **JOSE ARCADIO PINTO BOLAÑOS**, y en calidad de deudora solidaria figura la señora **BLANCA CECILIA BOHORQUEZ DE MEZA**, es decir, la arrendataria que suscribió el contrato del 2 de enero 2009.

En punto a la **Excepción de Prescripción de la Acción Ejecutiva u ordinaria para ejercer presunto incumplimiento de contrato de arrendamiento**, aduce el extremo pasivo, que la presente acción se encuentra prescrita conforme a lo establecido en el artículo 2536. **PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA Y ORDINARIA**, modificada por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002.

*“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).*

*Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.”*

Señaló que, el término de prescripción se predica, desde el 02 de enero de 2009 momento en que cual se suscribió contrato con los señores **BLANCA CECILIA BOHORQUEZ** y **JOSE ROBERTO MESA**, término que no se suspendió con la presentación de la demanda esto es el 29 de marzo de 2019.

De las pruebas documentales y los interrogatorio de parte rendidos en audiencia, se pudo establecer que, el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA** y los demandados **MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**, se encontraba vigente al momento que los demandados suscribieron nuevo contrato el 02 de enero de 2009, tal y como quedo probado, en el interrogatorio rendido por el señor **GONZÁLEZ CRUZ**, al momento de responder la pregunta realizada por el despacho, que indagó si el contrato con el señor **GUERRERO BARRERA** estaba vigente al momento de suscribir la relación contractual del 02 de enero de 2009, manifestando que “*si*” y aunado a ello no puedo establecer de forma clara y concreta, como se produjo la terminación del contrato de arrendamiento o su efectiva comunicación al arrendatario.

Así la cosas, se tiene que, la relación contractual entre la parte actora y los demandados, se prolongó en el tiempo hasta el año 2018; Por ende, la pretensión de prescripción esta llamada a fracasar y en consecuencia, se continuara con el estudio de las excepciones “**Cobro de lo no debido**” e “**incumplimiento contractual**”.

Es inobjetable que la ocupación del lugar objeto de contrato de arrendamiento por parte del arrendatario (empresario), que inicio el 26 de abril de 2006 fue superior a dos años, hecho que daba lugar a continuar con la renovación que trata el artículo 518 del C. Cio, es decir, no había necesidad de suscribir un nuevo contrato para el año 2008, sin embargo y pese a ello, el contrato del 10 de septiembre de 2008, se suscribió suprimiendo la clausura quinta y modificando la cláusula séptima, situación que no podía advertir el arrendatario, quien no sabe leer ni escribir.

También, del acervo probatorio y de los interrogatorios y testimonios rendidos en audiencias, se pudo establecer que el señor **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA**, desarrollaba el objeto contractual, en horas de la noche, tal y como se estipuló en el contrato adiado 26 de abril de 2006, y si bien, dicha cláusula fue excluida del contrato suscrito el 10 de septiembre de 2008, el arrendador continuó explotando comercialmente el inmueble comercial, con la actividad de parqueadero de vehículos en horas de la noche, tal y como lo corroboró en el interrogatorio de

parte rendido por el demandado.

Respecto a las causales invocadas por el extremo pasivo, que dieron lugar a terminar el contrato de forma unilateral, esto es, la cláusula NOVENA de ambos contratos, al “*no haber gestionado o adquirido la licencia de funcionamiento*” para la explotación comercial de parqueadero, no guarda relación tal afirmación con los hechos de la demanda, pues de haber sido así, los demandados no debieron haber suscrito un nuevo contrato el 10 de septiembre de 2008, sino haber enterado al señor **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA** de la terminación contractual fundada en dicha causal.

De igual forma procedía con el incumplimiento alegado por los demandados, estipulado en la cláusula DOCE, en donde el arrendatario nunca pagó el servicio de energía en la proporción estipulada, incumplimiento que fue ratificado por el demandante en el interrogatorio de parte.

Decantado lo anterior, y de acuerdo a los testimonios deprecados, se logró establecer que, efectivamente la relación contractual entre el señor **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA** y los señores **MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**, no se terminó en el año 2009, sino que dicha terminación acaeció el 24 de octubre de 2018, fecha en la que por arbitrio del demandado **HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**, no se le permitió el ingreso al inmueble donde desarrollaba su actividad comercial, hechos que quedaron consignados en las anotaciones de la policía del CAI HORIZONTE y en la denuncia ante la Fiscalía, corroborando así, que el señor solo tenía el uso y goce del local – parqueadero- en las horas de la noche, pues la minuta consigna que el señor GUERRERO BARRERA llegó al sitio siendo las 19:00 horas.

Ha decantado la Corte Suprema de Justicia, que uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento es el “*la concesión del goce o uso de la cosa*” que sin duda es requisito de la singularidad y de la que se ha diseñado protección legal, cuando el disfrute tiene por objeto un local comercial, destinado a la explotación comercial, donde el esfuerzo constante del comerciante allanan el camino para que sobre esa estructura se consoliden derechos inmateriales como el contrato de arrendamiento<sup>5</sup>.

Cuando el arrendatario es perturbado en el goce de la cosa, a la luz del artículo 1987 del Código Civil, puede ser objeto de indización por parte del arrendador.

*“INDEMNIZACION POR PERTURBACION. Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.”*

Frente a lo anterior, se tiene que la parte demandada no pudo probar la terminación unilateral del contrato adiado 10 de septiembre de 2008, pues como ya quedo por sentado, al momento de suscribir otro contrato el 02 de enero de 2009, aun subsistía el contrato con el señor **GUERRERO BARRERA** y por ende, este se renovó por una vigencia de 6 meses, según reza la cláusula OCTAVA, es decir, para el 24 de octubre de 2018, se había renovado hasta el 10 de marzo de 2019.

Ahora bien, pretende el actor, en virtud al incumplimiento contractual atribuida al arrendador, exigir el reconocimiento de perjuicios ocasionados, al no permitir el goce del inmueble, sin embargo, debe tenerse en cuenta la interpretación realizada por el la H. Corte Suprema de Justicia, de los artículos 1546 y 1609 del código civil; así las cosas, el artículo 1546, regula la insatisfacción proveniente de una sola de las partes en el contrato bilateral y le da la herramienta de solicitar la resolución o el incumplimiento, esta última aplicable al caso en estudio, con la respectiva indemnización de perjuicios.

<sup>5</sup> CSJ Sentencia SC2500-2021RAD 08001-31-03-010-2013-00168-01 MP Luis Armando Tolosa Villabona.

Lo anterior, permite establecer la ocurrencia de un incumplimiento recíproco, pues nótese que la potestad que brinda la condición resolutorio tácita debe ser alegada por aquel contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que, se allanó a ellos; No obstante, cuando el incumplimiento se atribuye a comportamientos bilaterales no cabe tal sustento, pues el incumplimiento no puede basarse en la desatención de ambos contratantes

*“hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor , que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual”<sup>6</sup>*

Del trámite adelantado en instancia, es diáfano, que en el presente asunto, la parte demandante, no se encuentra en la posición de alegar incumplimiento por parte de los demandados, cuento este, a su vez, también desatendió obligaciones pactadas, cuyo cumplimiento no dependía del actuar de los demandados, según lo estipulado en la *“CLAUSULA NOVENA: Los arrendatarios se obligan, mediante este contrato a tramitar, diligenciar y obtener de las autoridades competentes la respectiva licencia de funcionamiento, y/o documentos o requisitos legales, los gastos que esto conlleva serán por cuenta de los arrendatarios. Los arrendadores no reconocerá, ni devolverá suma alguna por tales conceptos”* y *“CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: El servicio público de luz será cancelado por partes iguales entre el arrendador y arrendatario.”*, circunstancia que quedo probada en el interrogatorio de parte, absuelto por el demandado, quien manifestó no haber tramitado las licencias de funcionamiento para parqueadero, ni haber cancelado el servicio de energía.

Así las cosas, existen dos formas para determinar la resolución o el incumplimiento del contrato, a saber, *“a) cuando uno solo incumple y el otro si cumple. En tal evento hay lugar a la resolución o ejecución con indemnización de perjuicios, y b) cuando ambos contratantes incumplen, caso en el cual hay lugar a la resolución o ejecución, pero sin indemnización de perjuicios y sin que haya lugar a condena en perjuicios o clausula penal”<sup>7</sup>*

Con base en las anteriores tesis, para el caso que nos ocupa, se establece la hipótesis del incumplimiento recíproco por parte de los contratantes, que permite determinar el alcance que tienen las partes al solicitar la resolución o incumplimiento contractual, sin que haya lugar a reclamar perjuicios o cobro de la cláusula penal, pues de conformidad con el artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes se encuentra en mora, en consonancia con el artículo 1615 ibídem.

Corolario de lo aquí expuesto, este juzgador, despachara el presente asunto, declarando la excepción denominada ***incumplimiento contractual*** ante el incumplimiento recíproco de los contratos, respeto del contrato de arrendamiento suscrito el 10 de septiembre de 2018, entre el señor JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA en calidad de arrendatario y los señores MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ y HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ en calidad de arrendadores, situación que excluye el éxito de declarar la prosperidad de las pretensiones tendientes a la indemnización de perjuicios y por ende, al pago de la cláusula penal, en consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte demandante.

Finalmente, en lo que concierne al vehículo de placas SGC 662 Renault de propiedad del actor, se observa que, en el curso de las audiencias, el señor JOSE ARCADIO PINTO BOLAÑO manifestó que, el automotor fue retirado del parqueadero y se encuentra en su poder, se tendrá por satisfecha la solicitud elevada en la contestación de la demanda respecto del retiro de dicho vehículo.

### III. DECISIÓN

<sup>6</sup> CSJ Sentencia SC1662-2019 RAD 11001-31-03-031-1991-05099-01 MP Álvaro Fernando García Restrepo

<sup>7</sup> CSJ SC del 7 de diciembre de 1982, proceso ordinario de Luis Guillermo Aconcha contra Antonio Escobar.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, tendientes al “*pago de perjuicios derivados del incumplimiento contractual*”, solicitada por el demandado **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA**, en razón, a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **DECLARAR** probada la excepción **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO** al estar probado el incumplimiento recíproco de los contratos, respeto del contrato de arrendamiento suscrito el 10 de septiembre de 2018, entre el señor **JOSÉ GENARO GUERRERO BARRERA** en calidad de arrendatario y los señores **MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ** y **HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**, por las razones expuestas ut supra.

**TERCERO: NEGAR** las excepciones de mérito denominadas Prescripción de la Acción Ejecutiva u ordinaria para ejercer presunto incumplimiento de contrato de arrendamiento y Cobro de lo no debido; propuestas por los demandados **MARTHA MARÍA NÚÑEZ GÓMEZ** y **HÉCTOR GABRIEL GONZÁLEZ CRUZ**.

**CUARTO:** En consecuencia, **SE DECLARA TERMINADO** el presente proceso.

**QUINTO: ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares practicadas, en el presente asunto, previa verificación de existencia de embargo de bienes y/o remanentes; De ser así, póngase a disposición del Despacho u Oficina que los solicita. Por secretaria ofíciase

**QUINTO: CONDENAR** en costas de la presente acción a la parte demandante, teniendo como agencias en derecho la suma de \$1.840.000.00 Tásense.

**SEXTO:** Cumplido lo anterior archívense las presentes diligencias, al tenor del artículo 122 del CGP, dejando las constancias de caso.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**Jorge Enrique Mosquera Ramirez**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 054**  
**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:  
**7f6bcf9d4042143dc148588dd8428c3df7b78442324478030b8af3e  
bcb4f123d**

Documento generado en 10/03/2022 05:03:18 PM

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

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