

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, trece de agosto de dos mil veintiuno

Acorde con lo preceptuado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 se decide el recurso de apelación interpuesto por la *parte demandante* contra la sentencia proferida por la *Juez Séptimo Civil Municipal de Bucaramanga* el *10 de marzo de 2021*, al interior del proceso promovido por **Gustavo Puyana y Cia. Ltda.** contra **Inversiones de Alta Cocina S.A., María Cristina Vieira de Sáenz y Cecilia Pico Gutiérrez.**

De la competencia

La competencia para conocer del presente recurso radica en este despacho conforme a la regla prevista por el artículo 320 del C. G. P., al ser el superior funcional de los juzgados municipales de este circuito y por ser un asunto de menor cuantía establecido en el artículo 25, inciso tercero ibidem.

Antecedentes

Gustavo Puyana y Cia. Ltda. demandó a *Inversiones de Alta Cocina S.A., María Cristina Vieira de Sáenz y Cecilia Pico Gutiérrez*, con el fin de que se librara mandamiento de pago por concepto de cánones de arrendamiento de los meses de *septiembre de 2017 por valor de \$ 6.366.500, octubre de 2017 por valor de \$ 6.366.500, noviembre de 2017 por valor de \$ 7.003.200, diciembre de 2017 por valor de \$ 7.003.200, enero de 2018 por valor de \$ 7.003.200, febrero de 2018 por valor de \$ 7.003.200 y marzo de 2018 por valor de \$ 7.003.200*, más los intereses moratorios causados, con base en el contrato de arrendamiento allegado.

El *26 de abril de 2018* se libró mandamiento de pago y *Cecilia Pico Gutiérrez*¹ formuló las excepciones de mérito que denominó “*falta de legitimación en la causa por activa*” fundamentada en que el inmueble ya fue restituido; “*cobro de lo no debido*” afirmando que al haberse surtido en debida forma la entrega del inmueble arrendado el *31 de agosto de 2017*, las pretensiones por cánones que supuestamente se causaron con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento no son procedentes; “*mala fe del demandante respecto a los deudores solidarios*” señalando que la demandante pretende desconocer que la deudora solidaria *Cecilia Pico* estaba legitimada para entregar el inmueble de conformidad a lo establecido en la cláusula vigésima novena del contrato, amén que los presuntos incumplimientos se atribuyen al señor *Henry Osma* a quien entre otras cosas le ha otorgado el estatus de “poseedor” y “tenedor” del inmueble arrendado; “*excepción de enriquecimiento sin causa*” arguyendo que la demandante pretende una ventaja patrimonial y sin razón.

La demandada *María Cristina Vieira de Sáenz*² formuló las mismas excepciones de mérito de *Cecilia Pico Gutiérrez*.

Inversiones de Alta Cocina S.A. se notificó a través de curador ad litem el *26 de agosto de 2020*³ quien guardó silencio durante el término de traslado.

Corrido el traslado de rigor, el extremo activo de la litis afirma que la demandada sigue teniendo la calidad de arrendadora hasta tanto el bien inmueble arrendado no sea entregado a entera satisfacción, agregó que la única responsable de haber concedido la tenencia del inmueble arrendado al señor *Henry Osma* es la señora *Cecilia Pico Gutiérrez* y tal acto no la exonera de sus obligaciones como deudora solidaria.

La sentencia apelada

Mediante sentencia del *10 de marzo de 2021* se declaró probada la excepción denominada “*cobro de lo no debido*” al considerar que habiéndose realizado la entrega al demandante del inmueble el *31 de agosto de 2017*, el cobro de los cánones de arrendamiento causados con posterioridad a esa calenda resulta improcedente.

Del Recurso de Apelación

La parte demandante apeló oportunamente la sentencia, aseverando que el inmueble nunca fue restituido al arrendador y que el acta que obra en el expediente suscrita por la abogada de la aseguradora, la deudora

¹ Archivos 11 y 20 del expediente digital carpeta de primera instancia.

² Archivo 8 y 13 del expediente digital carpeta de primera instancia.

³ Archivo 51 del expediente digital carpeta de primera instancia.

solidaria *Cecilia Pico* y como testigo el señor *Henry Osma*, en calidad de tenedor del inmueble desde el año 2005, fue producto de una negociación privada realizada entre la señora *Pico Gutiérrez* y el señor *Osma*, de la cual fue ajena la arrendadora porque nunca fue notificada. Igualmente, indicó que los abogados de la aseguradora no estaban facultados para hacer efectiva la cláusula de abandono en nombre de la inmobiliaria.

Durante el traslado de la sustentación a la apelación, la curadora ad - litem de *Inversiones de Alta Cocina S.A.* informó su imposibilidad de pronunciarse sobre los argumentos vertidos como fundamento al desacuerdo con la decisión de primera instancia.

CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe a determinar si resulta procedente el cobro de los cánones de arrendamiento causados con posterioridad al 31 de agosto de 2017.

Cuestión Preliminar

En primer lugar, se dirá que con apoyo en los artículos 320 y 328 del C. G. P., es procedente en el trámite del recurso de apelación la revisión y pronunciamiento solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante respecto de los reparos formulados frente a la sentencia, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Régimen normativo

Bajo la égida del canon 422 del CGP se puede demandar el pago de las obligaciones expresas, claras y exigibles; de otra parte, es cierto e indiscutible que el contrato de arrendamiento, sumada a la afirmación del arrendador que se le deben determinados cánones de arrendamiento (negación indefinida), constituye título ejecutivo.

Acorde con el principio de la libertad en la estipulación contractual, si el convenio no contraviene la constitución política y las normas de orden público, se erige en ley para las partes según lo artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil; de la misma manera, las estipulaciones acordadas informan en cada caso en particular las obligaciones y derechos frente a quienes conforman la relación jurídico – sustancial.

El contrato de arrendamiento encuentra su regulación en el artículo 1973 del código civil e implica conceder el “... goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio ...” a cambio del pago de un precio determinado, amén que este contrato no está sometido a formalidad alguna, razón por la que puede ser verbal o escrito; entre las obligaciones del arrendatario están, entre otras, las de usar el bien para el fin pactado en el contrato y pagar el canon respectivo, como bien lo prescriben los artículos 1996 al 2007 ibídem, en tanto que el incumplimiento de las obligaciones da lugar a la terminación del arrendamiento según lo disponen los artículos 2000 y 2008 de la obra en cita.

Cuando se trata del arrendamiento de inmuebles destinados para desarrollar actos de comercio, además de las disposiciones anteriormente referidas, los artículos 518 al 523 del código de comercio regulan aspectos adicionales sobre la materia.

Caso concreto

1.1. Las diligencias acreditan en el grado de certeza que entre *Gustavo Puyana y Cia. Ltda.* en calidad de arrendador e *Inversiones de Alta Cocina S.A.* en calidad de arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento el 14 de noviembre de 2007 respecto del inmueble ubicado en la *carrera 34 # 41 - 27, barrio el prado del municipio de Bucaramanga*⁴.

El documento allegado como base de recaudo para la presente ejecución cumple con las exigencias del artículo 422 del C.G.P. y en tal virtud se libró mandamiento de pago ante la afirmación del incumplimiento en el pago de los cánones relacionados en la demanda.

⁴ Folio 16 – 29 archivo 1 cuaderno 1 carpeta de primera instancia del expediente digital

Se encuentra igualmente acreditado con certeza de la *cláusula vigésima novena* del contrato en mención que las señoras *María Cristina Vieira de Sáenz* y *Cecilia Pico Gutiérrez* son deudoras en forma solidaria e indivisible junto con el arrendatario y respecto de quienes también son exigibles *todas* las obligaciones que recaen en el inquilino, según se indica de forma expresa en la referida cláusula, amén que les fue conferida de forma especial la facultad para hacer la entrega judicial o extrajudicial del inmueble arrendado.

Como bien lo afirma la ejecutante y lo acreditan las demandadas, el aludido contrato no ha sido anulado, razón por la cual el mismo se erige en ley para las partes y los vincula jurídicamente, luego, debe estarse al contenido obligacional acordado entre los contratantes.

1.2. Con certeza también se sabe que la hoy demandante promovió proceso de restitución de inmueble arrendado en el *Juzgado 12 Civil Municipal de Bucaramanga* bajo la partida N° 680014003012-2017-00058-00⁵, respecto del *mismo* inmueble del que aquí pide se paguen los cánones que afirma se encuentran insolutos, amén que en el archivo 81 folio 3 del cuaderno de primera instancia se allegó copia del poder que confirió la aquí ejecutante para que se adelantara la aludida restitución, en donde por lo demás facultó expresamente a su apoderado para recibir el inmueble.

En el interrogatorio de parte rendido por la señora *María Clemencia Puyana* – representante legal de la demandante, manifestó tener relación comercial con la aseguradora *Seguros Comerciales el Libertador*⁶ y afirmó que para el proceso de restitución anteriormente referido se le concedió poder a los abogados *Nancy Prieto Cruz* y *Jonathan Julián Gerena Arguello*, aspecto que se acredita además tanto con las copias allegadas en los anexos de las excepciones invocadas y que hacen parte del proceso de restitución como en los archivos 78 al 79 y 80 al 81.

También afirmó en su interrogatorio la ahora demandante que la abogada *Nancy Lisbeth Prieto Cruz* era a su vez apoderada del abogado *Jonathan Julián Gerena Arguello* en el *Juzgado 12 Civil Municipal de Bucaramanga* bajo el radicado N° 680014003012-2017-00058-00⁷, lo cual se corrobora igualmente con el contenido de los archivos 14 al 19 del cuaderno de primera instancia.

Al folio 34 electrónico del archivo 01 que hace parte de los anexos de la demanda, obra copia del documento titulado *acta de revisión de inmueble* en donde se indica que el **31 de agosto de 2017** se entregó por parte de una de las deudoras solidarias la llave del inmueble ubicado en la *carrera 34 # 41 – 27 barrio el prado del municipio de Bucaramanga*, a la abogada *Nancy Prieto Cruz* como *apoderada del arrendador* y de la compañía aseguradora; del contenido íntegro del referido documento lo que se sabe con certeza igualmente es que ese día se hizo la entrega material del inmueble por parte de los inquilinos y en favor de la arrendadora, pues jamás pueden desconocerse las obligaciones que con ocasión del contrato de arrendamiento adquirieron las deudoras solidarias, de forma especial bajo la ***cláusula 29 del contrato de arrendamiento*** que es bien conocido por la aquí ejecutante.

En los folios electrónicos 51 y 52 del archivo 01 que integra los anexos de la demanda, la inmobiliaria aquí demandante pone en conocimiento de la compañía aseguradora las *inconformidades presentadas con la entrega del inmueble*, de donde se concluye también que conoció de la entrega que se hizo en su favor el 31 de agosto de 2017.

En el archivo número 19 de las diligencias de primera instancia obra la solicitud que hizo la apoderada de la arrendadora y aquí demandante, pidiendo el retiro de la demanda de restitución del inmueble arrendado porque “... *el demandado hizo entrega de manera voluntaria al arrendador el 31 de agosto de 2017.*”.

De lo anteriormente expuesto se concluye con total claridad que la entrega del inmueble tuvo lugar el **31 de agosto de 2017** en donde intervino la apoderada judicial de la arrendadora y los arrendatarios – deudores solidarios quienes también están vinculados inexorablemente a todas las obligaciones del contrato, incluyendo la de entregar el bien, pues así lo pactaron expresamente entre todos ellos; así mismo, de la referida entrega tuvo conocimiento la hoy ejecutante.

⁵ Archivo 14 cuaderno 1 carpeta de primera instancia del expediente digital

⁶ Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A. y/o Agencia de Seguros El Libertador Ltda.

⁷ Archivo 14 cuaderno 1 carpeta de primera instancia del expediente digital

Notorio es que los argumentos de la apelación son totalmente contrarios a la realidad probatoria, pues sin hesitación alguna se probó, tanto por la demandante como por las excepcionantes, que la entrega del inmueble *sí* se hizo el 31 de agosto de 2017, de una parte, porque independientemente que el inmueble estuviera abandonado o no, que se acudiera a la *cláusula 24 sobre abandono* para recuperar la tenencia del bien y de la que se duele la demandante, o a cualquiera otra bajo la denominación que se le quiera dar, lo cierto es que *sí* se entregó el bien a quien representaba los derechos del arrendador para ese día y al interior del proceso judicial; la mendaz hermenéutica de la parte actora sobre el documento que contiene la entrega del predio dado en alquiler no conlleva a desconocer el contenido material de la restitución del bien arrendado y conforme al contenido obligacional del contrato de arrendamiento, máxime cuando las *formalidades* que pretende imponer a su arbitrio la apelante, ora las *falencias* que echa de menos en el *acta de revisión de inmueble*, tampoco implican desconocer el contenido de las manifestaciones que allí se hicieron sobre entrega del bien, de las *llaves* a la arrendadora y por parte de quien estaba también obligada para tal cometido bajo las condiciones del contrato de arrendamiento, incluida la *cláusula 29* que aquí pretende desconocer la propia arrendadora para restarle efectos a la entrega que otrora se le hizo al amparo de aquél contrato.

Distinto es que el inmueble no se hubiera entregado en las condiciones que se pactó en el contrato, pues para tal cometido bien puede el arrendador promover las acciones legales para pedir el cumplimiento de las obligaciones pendientes, ora el pago de los presuntos perjuicios, que en todo caso *no* es el pago de los arriendos luego de la entrega del bien, porque ésta obligación – *pago de arriendos* – solo subsiste mientras el inquilino tenga el bien para su uso y goce, lo que desde el **31 de agosto de 2017** ya no tiene por haber pasado a manos del renuente arrendador quien recibió por intermedio de su representante el bien en esa fecha.

Según lo afirma la demandante en el hecho primero literales *e* y *ñ*, el inmueble objeto de la referida entrega está ahora en *posesión* de Henry Osma, de quien como también lo afirma la demandante y lo acredita el extremo pasivo, *no* es parte del contrato de arrendamiento y tampoco se le ha cedido el arriendo, entonces, lo que también se prueba sin asomo de duda es que la demandante ha consentido la tenencia del inmueble o la *posesión como lo afirma en su demanda*, en favor de un tercero que *no* es parte del contrato respecto del cual pretende aquí el pago de los arriendos, con mayor razón si en cuenta se tiene que la parte actora afirma en su demanda que adelantó negociaciones con ese tercero para darle en alquiler el bien, entonces, notorio es el hecho que la demandante ha tenido el bien restituido bajo su custodia, ha pretendido darlo en alquiler a un tercero y si estima que aquél tampoco tiene derecho a usar el bien, ha debido promover las acciones contra ese otro particular para que se le restituya la tenencia o le pago los arriendos, precisamente por las obligaciones que le asisten sobre la administración y cuidado del bien una vez entregado por los anteriores inquilinos.

Luego, desde esta otra arista también se concluye que las demandadas no han detentado la tenencia del inmueble luego de la entrega que se hizo a la arrendadora el **31 de agosto de 2017**, siendo por tanto notoria la negligencia de la ejecutante en pretender el cobro de los arriendos contra las aquí demandadas luego de haber recibido el inmueble, amén que las obligaciones que censura infringidas por el estado en que le fue entregado el bien son cuestiones del todo ajenas al objeto del presente litigio.

Por lo tanto, innegable es que la obligación que se pretende cobrar en el presente asunto no es exigible a los aquí demandados porque los cánones de arrendamiento cuyo pago se persigue fueron causados con *posterioridad* a la entrega del inmueble a la parte demandante, siendo acertada la decisión de la primera instancia, razón por la que se ha de *confirmar* la providencia apelada.

1.3. Como consecuencia de lo anterior se condenará en costas a la parte apelante al no haber prosperado el recurso interpuesto, según lo dispuesto en el artículo 365 numeral 3 del C. G. P.

En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga*, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: *Confirmar* la sentencia proferida el *10 de marzo de 2021* por la *Juez Séptimo Civil Municipal de Bucaramanga*.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada; por concepto de agencias en derecho por la segunda instancia se tasa la suma equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes al día del pago.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Civil 006
Juzgado De Circuito
Santander - Bucaramanga

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:

0668b81bc986e68f2c6d29d69324770c744a7cc1a55b04da461022238d094d65

Documento generado en 13/08/2021 12:50:24 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>