

Señora  
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA  
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: Sociedad VERDEZA SALEM & CÍA. S. EN C.S.  
DEMANDADO: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

RADICADO No. 2018-00031

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA SENTENCIA DEL 28 DE AGOSTO DE 2020-

ORLANDO LINEROS VELASCO, abogado titulado e inscrito, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado especial de la Sociedad VERDEZA SALEM & CÍA. S. EN C.S., interpongo recurso de reposición contra la providencia Objeto de aclaración del 28 de agosto de 2020, por las siguientes razones de hecho y de derecho.

#### I. PROVIDENCIA OBJETO DE ACLARACION

El presente recurso se interpone contra la sentencia que resolvió nuevamente de fondo por mandato de tutela, emitida por este Despacho en forma escrita el día 28 de agosto de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 285, 287 de la Ley 1564 de 2012, dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal.

Así las cosas, encontrándose dentro del término de ejecutoria la providencia que resolvió sobre la solicitud de aclaración, adición y complementación de la sentencia, el 20 de octubre de 2020, se procede a formular, RECURSO DE REPOSICION contra la mencionada sentencia inicial, en los siguientes términos:

#### II. RAZONES QUE FUNDAMENTAN EL RECURSO DE REPOSICION

Oportunamente y dentro del marco procesal consagrado en el Código General del Proceso se solicitó adición de la sentencia proferida el día 28 de agosto de 2020 en los siguientes asuntos:

- SANCIÓN ESTABLECIDA EN EL ART. 384. NUMERAL 4 PARAGRAFO 5
- COBRO DE INTERESES POR MORA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
- COBRO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS QUE DEJO DE CANCELAR HASTA LA FECHA DE LA SENTENCIA.
- ADICION POR CONDENA AL PAGO DE UNA INDEMNIZACION POR DAR POR TERMINADO EL CONTRATO EN SU EJECUCION.

**Como Usted bien conoce**, la adición de las providencias reglada en el artículo 287 del Código General del Proceso tiene como **fin subsanar la omisión del juzgador de pronunciarse** de uno de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento.

Como lo sostiene la Corte Constitucional:

*Precisamente el artículo 311 (Hoy 287 C.G. del P), al permitir al juez adicionar la sentencia, dentro del término de ejecutoria, con otra complementaria, permite que se cumpla esta obligación de resolver sobre todos los hechos y asuntos debatidos en el proceso. Obsérvese que el artículo supone que el debate se cumplió siguiendo las reglas del debido proceso, y que **el juez, al momento de fallar,***

*incurrió en una omisión. Sería insensato, y contrario a la economía procesal, que la sentencia incompleta hubiera de ejecutarse así y que el juez que la dictó no pudiera completarla, de oficio o a petición de parte.* También es lógico, y ajustado al principio de la economía procesal, que el superior complemente la sentencia cuando la parte perjudicada por la omisión haya apelado o haya adherido a la apelación. Si no lo hizo, ello quiere decir que se conformó con la decisión. Diferente es la situación si el inferior dejó de resolver la demanda de reconvención o la de un proceso acumulado. En este caso, habrá de devolver el expediente para que se dicte sentencia complementaria, así no haya habido apelación. Lo que acontece en este evento es la falta de decisión sobre uno de los extremos de la litis: la demanda de reconvención o el proceso acumulado. Sobre éstos deberá cumplirse el proceso en sus dos instancias.

Como Usted no puede desconocer, lo anterior implica, incuestionablemente su obligación de examinar si todas las pretensiones principales, consecuenciales, subsidiarias propuestas por el actor o pronunciamientos ordenados expresamente por la ley, encuentra eco en la parte resolutive de la sentencia, lo contrario sería desconocer el mandato legal.

En el auto de fecha 20 de octubre de 2020, su despacho no accedió a la solicitud de adición de la sentencia del 28 de agosto de 2020 en consideraciones ajenas a la realidad procesal, al imperio de la ley y desconociendo los precedentes Judiciales y la Doctrina.

- **SANCIÓN ESTABLECIDA EN EL ART. 384. NUMERAL 4 PARAGRAFO 5**

**Como usted admite y lo reconoce en su providencia**, el artículo 384 del Código General del Proceso le ordena al Juez condenar al arrendatario-demandado pagar una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida “Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador”.

Pero **expresamente, desconoce el mandato legal al limitar la aplicación de la norma**, al señalar los presupuestos, para que, según su dicho, nazca a la vida jurídica la aplicación de la sanción:

1. Que el demandado asegure que pago y lo no lo probo.
2. Que se desconozca la calidad de arrendador del demandado.

Pese a que la redacción del numeral 4 del parágrafo 5 del artículo 384 no es oscura o equivoca opta, contra de la voluntad del Legislador, a la literalidad de la ley desconociendo las formas modernas de interpretación, **sorpresivamente manifiesta** como soporte para negar la adición:

***“...en ningún momento el demandado desconoció la calidad de arrendador del aquí demandante y tampoco alego en las excepciones presentadas como mecanismo de defensa que se encuentran pagos los cánones de arrendamiento que dijo el demandante adeudaban.”***

No cabe duda el sofisma jurídico de su despacho, argumento aparente con que pretende demostrar la inexistencia de lo alegado por la parte demandada al contestar la demanda y proponer excepciones donde expresamente no solo intenta desconocer el carácter de arrendadora a la Sociedad **VERDEZA SALEM & CÍA. S. EN C.S.** sino que complementa su medio de defensa alegando no estar en mora.

**Afirma su despacho, desconociendo el objeto de la norma procesal**, es decir, la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustantiva, dejando de lado los derechos constitucionales fundamentales, las manifestaciones de la demandada no implicó desconocer la calidad de arrendadora del demandante, ni alego que se encuentran pago los cánones de arrendamiento provocando una contradicción evidente entre el texto de la contestación de la demanda y su propio dicho.

**No cabe duda**, cuando la demandada pretende confesar que el contrato de arrendamiento no se renovó, por razones que no son del caso, consecencialmente le comunica al Juez el desconocimiento del carácter de arrendador del demandante, **no se entiende cómo se puede controvertir aquel hecho sin desconocer que el demandante, según la excepción, no tiene el carácter de arrendadora por los efectos de la no renovación del contrato.**

No puede su despacho ahora desconocer que una de las vicisitudes de la controversia gira en la falta de renovación del contrato, marcando como es lógico la posición de la sociedad demandada de desconocer del

carácter de arrendadora de la Sociedad **VERDEZA SALEM & CÍA. S. EN C.S.**, lo contrario sería llegar al absurdo jurídico de afirmar que el contrato si tuvo vigencia hasta determinada fecha, pero la demandante no tiene el carácter de arrendadora.

**Aun mas sorprende, por decir lo menos, su contradicción** evidente sin riesgo a equívocos entre la sentencia objeto de adición y la providencia impugnada.

No se entiende la realidad procesal examinada por su despacho al afirmar que **“tampoco alego en las excepciones presentadas como mecanismo de defensa que se encuentran pagos los cánones de arrendamiento que dijo el demandante adeudaban...”**, cuando usted en la misma sentencia reconoce lo contrario:

“De las pruebas recepcionadas y analizadas en párrafos anteriores, se advierte que no tiene **vocación de prosperidad la Excepción de INEXISTENCIA DE LA MORA EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO**, propuesta por la demandada, pues es claro para esta judicatura que la demandada entro en MORA desde mes de mayo de 2017, cuando deja de pagar los cánones de arrendamiento y el reajuste pactado de los mismos muy a pesar de que el bien inmueble no se había entregado aún.

**No se puede comprender el sentido lógico procesal sustantivo**, del pretexto para negar la adición de la sentencia, cuando Usted en la sentencia termina el contrato por el incumplimiento de la parte demandada de pagar los cánones de arrendamiento.

**Se denotan una clara contradicción** entre una providencia (Sentencia 11 de marzo de 2019), la (Sentencia 28 de agosto de 2020), y el auto de fecha 20 de octubre de 2020.

Llama la atención, después de la transcripción de la audiencia en la cual profirió la sentencia de fecha 11 de marzo de 2019, las contundentes afirmaciones de la señora Juez, así dijo y se transcribe:

**“SU SEÑORÍA:** Al no darse ninguna de las premisas el contrato se prorrogó automáticamente en los mismos términos pactados en el ya nombrado OTRO SÍ de hecho la fecha indicada para ellos tampoco se produjo la entrega del inmueble lo que también hubiera sido causa para entender prorrogado el contrato. En el hipotético caso de que hubieran cumplido con el requisito de hacer la aviso y terminó en relación con las pruebas documentales que tienen que ver con trámites policivos administrativos y acciones de tutela sobre estos hechos esta judicatura no se pronunciará en virtud de que el mencionado contrato arrendamiento como ya se dijo quedó prorrogado en cumplimiento de lo pactado, la prueba de que el contrato fue prorrogado por voluntad de las partes es que la arrendataria, demandada siguió cancelando los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre hasta abril del 2017 con los reajustes pactados dando por hecho el juzgado que de acuerdo con eso HUBO ACUERDO ENTRE LAS PARTES para la mencionada prórroga del contrato después de los 5 años del mismo que dio lo que se determinó anteriormente.

Igualmente se puede decir que el inmueble ha estado en poder y bajo la custodia de la parte demandada quien lo ha arreglado para poder hacer la entrega como así mismo lo determinaron los testigos que estuvieron aquí, Ingrid Hernández y Cecilia Fernández quien manifestaron que hasta la famosa entrega del año pasado por parte de una tutela el inmueble siempre estuvo a su poder es más cuándo la suscrita realizo la inspección judicial en el inmueble las llaves del mencionado inmueble estaban en poder de la parte demandada.

Incluso se determinó tanto en esa en esa audiencia en esa inspección como en las en los testimonios que se había contratado servicio de vigilancia por parte de la demandada para que estuviera vigilando y custodiando el bien inmueble. Teniendo en cuenta de esto ante todo lo anterior la demandada incurrido en Mora e incumplió con los requisitos indispensables estipulados en el contrato de arrendamiento tal como lo estableció el despacho nunca se dio un aviso en legal forma y nunca se dio la entrega cómo debía establecerse en el código de comercio ni en la hoy nombrada por las partes ley 820 del 2003.

Quiere decir lo anterior que se dan las causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad VERDEZA SALEM Y CÍA. S. en C.S. como arrendadora

y URBANIZACIÓN MARÍN VALENCIA S.A. Por ende, se ordena la restitución del inmueble ubicado en la carrera 51b número 80-35 de esta ciudad, al quedar probadas las causales de terminación del contrato de arriendo por sustracción de materia no tiene asidero la existencia de las excepciones presentadas por la parte demandada las cuales se declara no probadas.

.....

En mérito de lo expuesto el juzgado 11 Civil del circuito de oralidad de Barranquilla administrando justicia en nombre de la república Y por autoridad de la ley resuelve:

**Primero:** Declarar NO PROBADA LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO INEXISTENCIA DE LA MORA en los cánones de arrendamiento y la mala fe por parte del demandante, por las razones expuestas en este proveído.

**Segundo:** DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MORA celebrado entre VERDEZA SALEM Y CÍA. S. en C.S. como arrendador y en la entidad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. que pesa sobre el siguiente bien inmueble el cual está ubicado en la carrera 51b número 80-35 de esta ciudad por incumplimiento de lo pactado por la parte demandada.

**Tercero:** ORDÉNESE A LA DEMANDADA URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. A RESTITUIR EL BIEN INMUEBLE ANTES CITADO A LA DEMANDANTE DENTRO DE LOS CINCO DÍAS SIGUIENTES A LA EJECUTORIA LA PRESENTE SENTENCIA. De no hacerse así se comisionar a la alcaldía local de esta ciudad a quién se le librará despacho comisorio con los insectos del caso para la restitución quién queda con las mismas facultades del comitente.

.....

**ABOGADA MARVAL:** Muchas gracias Su señoría, procedo a solicitar el recurso de apelación, SÉ QUE ES POR MORA, y QUE LA MORA NO ADMITE QUE PUEDA, pero VOY A INSISTIR EN ÉL PORQUE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ESTÁN GARANTIZADOS DENTRO DEL PROCESO VOY A INSISTIR EN LA APELACIÓN y espero su pronunciamiento.

**SU SEÑORÍA:** Teniendo en cuenta que estamos ante la CAUSAL MORA la cual se establece que este proceso de única instancia según el artículo 29 de la ley 820 del 2003 e igualmente como lo establece el artículo nuestra normatividad procesal civil, establece en su Artículo 384 numeral noveno (9) trata de MORA es de única instancia por tal motivo esta agencia judicial no accede a la apelación presentada por la parte demandada.

No siendo otro el motivo de la presente audiencia se da por terminada y se firma por los que en ella han intervenido.”

#### **SANCIÓN ESTABLECIDA EN EL ART. 384. NUMERAL 4 PARAGRAFO 5**

Se pidió su pronunciamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 384, Numeral 4. Inciso 5 del Código General del Proceso y demás normas concordantes, **CUANDO SE RESUELVA LA EXCEPCIÓN DE PAGO** se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

En la parte motiva de la Sentencia 28 de agosto de 2020, se refirió así al tema:

*“De las Pruebas recepcionadas y analizadas en párrafos anteriores, se advierte que no tiene vocación de prosperidad la Excepción de **INEXISTENCIA DE LA MORA EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO**, propuesta por la demandada, pues es claro para esta judicatura que la demandada entro en MORA desde mes de mayo de 2017, cuando deja de pagar los cánones de arrendamiento y el reajuste pactado de los mismos muy a pesar de que el bien inmueble no se había entregado aún.*

*En cuanto la excepción de MALA FE DE LA PARTE DEMADANTE, la demandada funda sus argumentos en los hechos de que el demandante muy a pesar de haber acordado recibir el inmueble*

*no lo hizo que además entorpeció la entrega por vía administrativa y además instauró esta demanda lo que para la demandada es un acto de MALA FE empero, esta excepción no está llamada a prosperar pues cuando el arrendador de un inmueble exige que para la devolución del mismo, se le reparen los daños o deterioros que este sufrió durante la vigencia del contrato, cuando exige el pago puntual de los cánones de arriendo y sus reajustes legales no está incurriendo en mal fe, como tampoco incurre en mate fe cuando habiendo incurrido el arrendatario en MORA demanda judicialmente la terminación del contrato y la restitución del inmueble.*

*Por lo antes expuesto, no están Llamadas a prosperar las excepciones planteadas”.*

Y en la parte resolutive no se pronuncio sobre el pago de las sumas que el Arrendatario debe cancelar a la Sociedad **VERDEZA SALEM & CÍA. S. EN C.S.**, por concepto de la aplicación de “ser vencido en la excepción de pago alegada”, equivalente al treinta por ciento (30%) aplicado sobre los valores acá reconocidos, de conformidad con lo establecido en el artículo 384, Numeral 4. Inciso 5 del Código General del Proceso y demás normas concordantes, una vez se emite sentencia se aplica lo que dice el **artículo 384 del Código General del Proceso** que dice al respecto:

«Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.»

Es decir que se impone una multa a la parte procesal vencida.

Resulta claro que Usted en la parte motiva de la providencia reconoce expresamente que la parte demandada se encontraba en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2017, consecuencia de lo anterior dispuso declarar no probada, entre otras, la excepción de mérito de **INEXISTENCIA DE LA MORA EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO**, por lo que no tiene excusa procesal para desconocer la orden del legislador de condenar “al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida”

Esta sanción es una orden judicial por mandato del legislador, implica una condena que el Juzgador tiene que tomar de oficio no requiere petición de parte por cuanto se sanciona la conducta procesal de la parte demandada, arrendataria, cuando pretende negar la existencia de la mora o la calidad de arrendador de parte demandante.

Su despacho al guardar silencio con respecto a la sanción judicial desconoce el marco procesal conocido por Usted, dejando de lado un “punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento”, por lo tanto, es susceptible de subsanar la omisión a través de la adición de la sentencia.

Si por cualquier interpretación irregular se indica que la condena no es de oficio, tampoco sirve de excusa para negar la adición de la sentencia por cuanto fue solicitada la sanción en la pretensión novena de la demanda.

## ENTREGA DEL INMUEBLE

Asimismo, la Juez no analizó, correspondiéndole hacerlo, la circunstancia atinente a la entrega del predio realizada por la quejosa, por intermedio de la Inspección Novena de Policía de Barranquilla en virtud de la petición expresamente elevada por la tutelante para tal fin, acto que intentó realiza desde el 9 de mayo de 2017; empero, se materializó, efectivamente, hasta el 2 de octubre de 2018.

Totalmente ilegal y fuera de toda discusión que el parágrafo del artículo 24 de la ley 820 de 2003 indica el procedimiento para la diligencia de entrega provisional del inmueble arrendado, la ley señala:

**Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo**, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.

Se resalta, “**Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo**”, es decir, la interpretación lógica, coherente e incluso elemental, el procedimiento es inherente al asunto donde se autoriza por el artículo la entrega provisional, y esa facultad no está permitida para la terminación unilateral del contrato por parte del

arrendatario señalado en el numeral 5 soporte de la petición del arrendatario.

Acontece que el único numeral que trata la entrega provisional es el **numeral 4** que sostiene:

*El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.*

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; **si no lo hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional** mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

Términos que por su claridad no ofrecen dudas al interprete, no merece un estudio profundo, ni un conocimiento amplio del tema de la interpretación de las normas, para colegir, de la simple lectura del artículo 24, el único numeral que trata la entrega provisional es el numeral 5 donde se exige aviso al arrendador y el pago de una indemnización.

Como lo ratifica el artículo 25 de la ley 820 de 2003 donde se establece los requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización.

En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

Dicho en otras palabras, la arrendataria la sociedad **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** se equivocó en su afán de dar por terminado el contrato desconociendo su renovación e intentando la entrega provisional del inmueble, por cuanto si ese era su intención tenía que cumplir la voluntad del legislador enviando un aviso oportunamente y pagando una indemnización con fundamento en el numeral 5 del artículo 24 de la ley 820 de 2003 y la **CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA** que desde que se celebró el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**, ha permanecido inmutable durante la vigencia del contrato, y que sigue vigente así:

***“Preaviso. - la ARRENDADORA podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, en el evento en que no esté cerca el vencimiento del plazo o de su prórroga, mediante previo aviso escrito dirigido LA ARRENDATARIA a través del servicio postal autorizado, con un (1) mes de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la Ley (L.820 de 2003, art.22 numeral 7), y da al ARRENDATARIO la posibilidad de ejercer el derecho de retención sobre el inmueble hasta que se acusen en su totalidad los anticipos entregados por concepto de Cánones de arrendamiento entregados a la ARRENDADORA. Así mismo el ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prórrogas mediante previo aviso escrito dirigido a la ARRENDADORA a través del servicio postal autorizado, con un plazo no menor de un mes y el pago de una indemnización equivalente al precio o valor de Tres (3) cánones de arrendamientos y el saldo por descontar del anticipo pactado en el literal a de la cláusula cuarta (4) de este contrato. Cumplidas estas condiciones la ARRENDADORA estará obligada a recibir el inmueble; si no lo hiciera, el ARRENDATARIO podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.”*** Negrillas y subrayado fuera de texto.

#### **PAGO DE UNA INDEMNIZACION POR DAR POR TERMINADO EL CONTRATO EN SU EJECUCION**

La motivación de las providencias tiene el carácter de Derecho Constitucional, para la Corte Constitucional derivado del Derecho al Debido Proceso. **Desde el punto de vista del operador judicial, la motivación consiste en un ejercicio argumentativo por medio del cual el juez establece la interpretación de las disposiciones normativas, de una parte, y determina cómo, a partir de los elementos de convicción aportados al proceso y la hipótesis de hecho que se construye con base en esos elementos, es posible subsumir el caso concreto en el supuesto de hecho de una regla jurídica aplicable al caso.**<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sentencia T-214/12

No se puede dudar, constituye elemento esencial de toda sentencia la congruencia necesaria entre la parte motiva y la parte resolutive de la decisión, la adecuada argumentación implica el contenido de las consecuencias del pronunciamiento.

Bajo esos presupuestos procesales lógicos del contenido de la parte motiva de la providencia, colegimos las siguientes conclusiones desde su óptica interpretativa y probatoria:

Usted pese a que reconoce en la sentencia la **VOLUNTAD CONTRACTUAL TÁCITA** de la arrendataria de la renovación del contrato al pagar los cánones de arrendamiento, afirma en unos casos que no se prorrogó el contrato y en otros, que no se renovó, términos que no son similares, pero para las consecuencias acta tratadas no tiene incidencia, se **termina afirmando una ejecución del contrato para justificar la tenencia de la arrendataria del inmueble**, es decir, le otorga validez a la relación contractual a través de una figura ajena a la relación contractual.

Se sostiene en la parte motiva:

“muy a pesar de que **el contrato no se prorrogó ya que no media acuerdo entre las partes, este siguió cumpliendo su razón** de ser, porque para el día 30 de septiembre de 2016 la aquí demandada no hizo entrega del inmueble y con esta nueva comunicación determina una nueva fecha para hacer la entrega de bien inmueble, ya **por fuera de los tiempos pactados por las partes**”

...se reitera la terminación del contrato de arrendamiento y esta vez establece como fecha de entrega el día 28 de febrero de 2017, es decir, con un preaviso de un mes y 17 días podemos ver que la demandada muy a pesar **de su intención de no renovación del contrato sigue ejecutándolo**”

Bajo el sofisma contractual de ejecución del contrato de arrendamiento, sin su renovación o prorroga, explica la legalidad de la entrega del inmueble por parte del arrendatario al arrendador con fundamento en la cláusula Décimo Séptimo del contrato:

Se afirma en la sentencia:

“Estando el contrato expirado del plazo de cumplimiento de este, puesto que **no hubo prorroga** y negándose la demandante a recibir, como se manifestó en la defensa, y estando por fuera de los tiempos estipulados, solo le quedaba a la demandada **acudir por vía judicial o administrativa tal entrega**”.

Para esta judicatura, acatando las consideraciones de la Corte Suprema de Justicia, en el aparte ut supra, es claro que los efectos del contrato cesaron desde el momento en que se **hizo la entrega de bien inmueble por vía policiva administrativa**, fecha en la que cesan las obligaciones de pagos de cánones de arrendamiento y demás obligaciones”

La base contractual para la entrega del inmueble lo justifica con la **CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA**:

Se afirma “...las partes de común acuerdo en el contrato de arrendamiento pactaron lo siguiente:

DÉCIMO SÉPTIMA cumplidas estas condiciones la ARRENDADORA estará obligada a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el ARRENDATARIO podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.”

Ante la llamada ejecución contractual, lo anterior implica como consecuencia procesal lógica de su dicho en la parte motiva de la providencia, la entrega del inmueble se ampara en la cláusula Décimo Séptima del contrato, esta conclusión conduce a estimar las condiciones pactadas por los sujetos contractuales para proceder a la terminación unilateral del contrato por parte de la arrendataria.

En lo correspondiente a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, la sociedad **VERDEZA SALEM & CIA S. EN C.S.** y **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** pactaron en la cláusula tan citada:

“....Así mismo el ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prorrogas mediante previo aviso escrito dirigido a la ARRENDADORA a través del servicio postal autorizado, con un plazo no menor de un mes y **el pago de una indemnización**”

equivalente al precio o valor de Tres (3) cánones de arrendamientos y el saldo por descontar del anticipo pactado en el literal a de la cláusula cuarta (4) de este contrato. Cumplidas estas condiciones la ARRENDADORA estará obligada a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el ARRENDATARIO podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.”

La cláusula Decima Séptima que justifica la terminación unilateral del contrato por parte del arrendatario, según lo acordado, en el término inicial o el de sus prorrogas conlleva necesariamente, ante el acto contractual de la renovación, llamada por usted la continua ejecución del contrato por parte de la arrendataria, el cumplimiento del pago de “una indemnización equivalente al precio o valor de Tres (3) cánones de arrendamientos”, por muy amplia que sea la interpretación de la cláusula no tiene otra connotación diferente:

El arrendatario podía dar por terminado su comportamiento, denominado por su despacho, de ejecución contractual manifestado por diferentes formas, pero tiene la arrendataria la obligación contractual de pagar la indemnización que se comprometió.

Por tanto, según se deduce de su conclusión, el acto contractual de dar por terminado la ejecución contractual a través de la autoridad administrativa tiene validez, pero implica el pago de la indemnización pactada.

Todo lo anterior conduce a solicitar la adición de la sentencia, por cuanto al darle validez en la parte motiva de la providencia a la terminación unilateral por parte de **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** implica ordenarle el pago de los de Tres (3) cánones de arrendamientos, no es viable interpretar una cláusula sin considerar todo su texto.

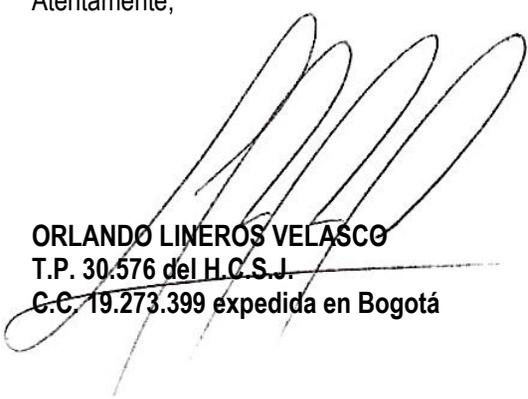
Dada las consideraciones anteriormente expuestas, se procede a elevar la siguiente solicitud

### III. SOLICITUD

De conformidad con lo señalado, de manera respetuosa elevo ante su Despacho lo siguiente, a saber:

**PRIMERA.-** Solicito de manera comedida a su Despacho se sirva REPONER la providencia del 28 de agosto de 2020, en los términos indicados en el presente recurso.

Atentamente,



ORLANDO LINEROS VELASCO  
T.P. 30.576 del H.C.S.J.  
C.C. 19.273.399 expedida en Bogotá