

Señor

JUEZ 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ (D.C.)

E. S. D.

JUZ 19 CIVIL 070 86

MAR 21 2019 PM 2:51

REFERENCIA: PROCESO No. 201900732 VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de ARTURO ROMERO SEGURA Y OTROS contra JAIME ARIAS ARIAS y PAULA BOTERO ARISTIZABAL

JUAN CARLOS ROJAS AMOROCHO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.243.962 de Suba-Bogotá, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 71.576 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de los señores PAULA MARCELA BOTERO ARISTIZABAL, identificada con C.C. No. 53.139.564 y JAIME HERNÁN ARIAS, identificado con C.C. No. 79.361.566, por medio del presente escrito, dentro del término legal muy respetuosamente me dirijo a usted para presentar CONTESTACIÓN a la demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en la carrera 9 A # 98 - 51 de Bogotá, D.C., dentro del término legal y en los siguientes términos:

I. RESPECTO A LA SANCIÓN DEL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 384 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

El despacho determino en el numeral Segundo del auto del 14 de noviembre de 2019, no escuchar a los demandados mientras no se demuestre el pago de los cánones supuestamente adeudados, en virtud de lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P.

A pesar de lo establecido en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, que prevé cuando la falta de pago de los cánones de arrendamiento u otros servicios, sea el único fundamento de la demanda, el demandado *"no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos periodos(...)"*, tanto la doctrina como la jurisprudencia de la Corte Constitucional, como la Corte Suprema de Justicia, se han pronunciado, considerando que dicha sanción no debe aplicarse cuando se tenga serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La Corte Constitucional en la sentencia T-107 de 2014 indicó lo siguiente:

"Desde al año 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, "no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento". De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, "éstas no son exigibles cuando existan serias

54,
dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma".

5.2. También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a "razones de justicia y equidad" en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, "el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado", además del acceso a la administración de justicia."¹ (Negrilla fuera del texto)

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

(...) No es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los supuestos normativos no se cumplan, y esto se da, «cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia». (CSJ STC, 23 Ene 2012, Rad. 2011-00195-01).

Así, que la aplicación de la mencionada restricción, no puede ser irreflexiva de las consecuencias previstas en la norma, sino que debe obedecer a una evaluación particularizada de cada situación, es decir, del caso en concreto, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal.

Lo anterior, porque la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.»

De manera, que si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte.²

En atención a lo anteriormente expuesto, de la manera más respetuosa solicito a la señora Juez analizar las consideraciones que a continuación expondré mediante las cuales el despacho podrá llegar a la conclusión inequívoca que la sentencia del 6 de febrero de 2019, emitida por sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, dentro del radicado 2016-00154-01 **NO DISPUSO LA EXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** entre las partes de esta demanda, lo que derivara en la inaplicación de la sanción prevista en el

¹ Sentencia T-309 de 2105 M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

² Sentencia STC-12179-2014 M.P. Ariel Salazar Ramirez

54

II. A LOS HECHOS

AL 1. ES CIERTO.

AL 2. ES CIERTO.

AL 3. ES CIERTO.

AL 4. ES CIERTO.

AL 5. PARCIALMENTE CIERTO. Los arrendadores se comunicaron para terminar el contrato por que querían vender o escuchar ofertas.

AL 6. ES CIERTO.

AL 7. NO ES CIERTO. El contrato de arrendamiento terminó, el 28 de febrero de 2015, y a partir del 1 de marzo de 2015, mis representados empezaron a pagar el precio del inmueble que quedó estipulado en la opción de compra, ya que como lo determino este despacho y la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá, en sentencias emitidas dentro del radicado No. 2016-00751, al terminar el contrato de arrendamiento, entraba en vigencia el contrato de opción de compra.

4. Desde esa óptica, la posible mora que encontró acreditada el juez de primer grado carecería de vigor para ordenar la restitución del inmueble pretendido, en tanto que, de haberse presentado, la misma tuvo ocurrencia cuando ya había finalizado el vínculo contractual aquí discutido -28 de febrero de 2015-, misma razón por la que resultarían intrascendentes todos los demás incumplimientos endilgados a la pasiva, **pues lo cierto es que las partes terminaron de mutuo acuerdo el arrendamiento en aquella fecha para dar paso a la opción de compra que, que como ya lo definió la jurisdicción, está ligada al convenio acusado ahora de infringido.**³ (Subrayas y Negrilla fuera del texto)

AL 8. ES CIERTO.

AL 9. ES CIERTO.

AL 10. PARCIALMENTE CIERTO, ya que claramente el Tribunal determinó que no había tenencia del inmueble y que la nueva situación fáctica presentada entre las partes, es derivada del contrato de **opción de compra**; por el contrario la Sala Civil fue determinante al señalar que mis representados, ahora están en el inmueble como **propietarios** a la espera que se cumpla la obligación de los demandantes generada por la opción de compra.

“3. Ahora bien, de los elementos de juicio obrantes en el plenario emerge que la intención de los contendientes no era simplemente dar por finalizada la relación arrendaticia que perduró por cinco años -término de duración pactado-, sino que su determinación obedeció a la finalidad perseguida con su celebración: los arrendadores "vender" el predio alquilado y los arrendatarios comprarlo. En otras

³Páginas 14 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

palabras, el fin último era que los señores Arias Arias y Botero Aristizabal continuaran con el inmueble -en el que tienen un establecimiento de comercio en marcha-, ya no por un título de tenencia sino como sus propietarios. 5X1

A esa conclusión conducen las mismas comunicaciones recién reseñadas, pues, como se dijo, los señores Romero Segura y Ruíz de Romero manifestaron que daban por finalizado el susodicho contrato de arrendamiento con el objetivo de "vender o escuchar propuestas", lo que fue aceptado en esos términos por los convocados, quienes expresaron su interés en adquirir el predio."⁴ **(Subrayas y Negrilla fuera del texto)**

AL 11. PARCIALMENTE CIERTO. Pues tal como se encuentra establecido en la sentencia del 6 de febrero de 2019, Proferida por la Sala Civil del H Tribunal de Bogotá, dentro del radicado 2016-00154-01 en la cual se tuvo en cuenta la sentencia del 10 de julio de 2017 proferida por este despacho, Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del Proceso 2106-00751, la cual fue modificada por la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 05 de octubre de 2017, mediante la cual se declaró la existencia del negocio jurídico denominado opción de compra que entraría en vigencia, una vez, el contrato de arrendamiento objeto del proceso 42-2016-00154 se terminará, en atención a la figura de COLIGACIÓN DE LOS CONTRATOS, figura jurídica que fue debidamente aceptada por el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del Proceso 19-2016-00751, por sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 05 de octubre de 2017 y por la misma corporación en la sentencia del 6 de febrero de 2019, por lo tanto se debe leer en su totalidad la argumentación de la sentencia expuesta en este hecho y no de manera parcial y amañada, buscando engañar al despacho.

Pero además, no puede obviarse que los litigantes se enfrentaron en otro juicio donde se discutió la existencia de la opción de compra invocada por los aquí enjuiciados (Exp. 019-2016-0075; incorporado como prueba de oficio al plenario), súplicas que fueron reconocidas por este Tribunal en sentencia de 5 de octubre de 2017, declarando la eficacia del mencionado negocio jurídico, respecto del cual asentó que "está coligado al contrato de arrendamiento celebrado el 26 de febrero de 2010 y que recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 A No. 98 - 51 de la ciudad de Bogotá" (F.10, C. 4 copias).

Al proceso se aportó copia de ese contrato por el que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz ofrecieron a los demandados "la primera opción de compra de dicho inmueble que en este momento se encuentra arrendado a los mencionados anteriormente, con precio base para el año 2010 de \$2.100'000.000, con un incremento anual del 7% sobre el precio base hasta el año 2015", opción que fue ejercida al momento de aceptar la terminación del contrato de arrendamiento por parte de Paula Botero y Jaime Arias.

No se desconoce que el cumplimiento de tal convención no puede ser auscultado en esta instancia, toda vez que aquí simplemente se debate la restitución del citado predio por la terminación del mentado contrato de arriendo, más no su eficacia -definida ya por la jurisdicción-, ni la satisfacción de las obligaciones emanadas de la misma; empero, es indiscutible que los efectos de esa opción reconocida judicialmente no pueden pasar inadvertidos en este juicio, en la medida que, como ya se determinó en ese otro litigio, ambos contratos tienen una interdependencia por estar coligados.

Recuérdese que, según lo ha expuesto autorizada doctrina, y lo ha reconocido la jurisprudencia nacional¹, "en los contratos coligados hay 'una pluralidad coordinada de contratos, cada uno de los cuales responde a una causa autónoma, aun cuando en conjunto tiendan a la realización de una operación económica unitaria y compleja (Galgano, El negocio jurídico. Pág. 114", puntualizando que "habrá contratos conexos cuando para la realización de un negocio único se celebran, entre las mismas partes o partes diferentes, una pluralidad de contratos vinculados entre sí a través de una finalidad económica supracontractual".

⁴ Páginas 11 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

En ese caso, continúa precisando la doctrina, "los vínculos permanecen individuales pero, por efecto de la conexidad se unifican para ciertos fines". Es decir, "el interés en la conexidad no es intracontractual sino supracontractual. Se sitúa más allá del contrato, en el plano de la finalidad perseguida; los contratos son un instrumento para la realización del negocio global o del sistema ideado"²

² Lorenzetti, Ricardo Luís. Tratado de los contratos. Tomo I. Págs 52 y 59.
NESV. Exp_ 042-2016-00154-01

Esta particular circunstancia impide, en consecuencia, la restitución ambicionada, pues la finalidad de esa coligación -opuesta como defensa y alegada también en la impugnación- impone concluir que los demandados no aceptaron la terminación del contrato de arrendamiento para renunciar a la tenencia del inmueble alquilado, sino que, por el contrario, lo hicieron para hacerse a su propiedad en razón a la opción de compra que los demandantes habían garantizado.

Ese debe ser el entendimiento de la relación negocial sostenida entre las partes, quienes ajustaron concomitantemente los contratos de arriendo y opción de compra, respaldando uno con el otro, a fin de resguardar la unidad comercial cuya explotación emprendieron en el predio rentado. Lo dicho, igualmente, atendiendo a que el arrendamiento celebrado era de orden mercantil y que de operar los presupuestos del artículo 518 del Código de Comercio³, surgía para el arrendatario el derecho de renovación de su vínculo contractual.

Pensar de otra forma sería desconocer no solo la realidad fáctica en que se dio la negociación de las partes -quienes, insistase, protegieron convencionalmente la detentación del bien para su explotación con un restaurante-, sino también las normas consagradas por la ley mercantil a favor del empresario que afianza un por la ley establecimiento en un inmueble tomado en arrendamiento, prerrogativas que, además, son imperativas y, por ende no admiten estipulación alguna en contrario.

³ "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato, 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."⁵ (Subrayas y Negrilla fuera del texto)

AL 12. PARCIALMENTE CIERTO. Pues la nueva "situación de facto" es la relación contractual generada por el contrato de opción de compra y no un nuevo contrato de arrendamiento como amañadamente lo quiere hacer ver el apoderado demandante en este hecho, pues no existe dentro de la sentencia del 19 de febrero de 2019, proferida por la Sala Civil del H Tribunal de Bogotá, dentro del radicado 2016-00154-01, base del presente proceso mención a un contrato de arrendamiento, no menciona la referida sentencia los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, tales, valor del canon, incrementos, termino, entre otros; adicionalmente expone de manera clara y expresa que el contrato de arrendamiento termino para dar paso al contrato de opción de compra, es decir a una relación fáctica determinada por la coligación de los contratos.

4. Desde esa óptica, la posible mora que encontró acreditada el juez de primer grado carecería de vigor para ordenar la restitución del inmueble pretendido, en tanto que, de haberse presentado, la misma tuvo ocurrencia cuando ya había finalizado el

⁵ Páginas 11, 12, 13 y 14 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

vínculo contractual aquí discutido -28 de febrero de 2015-, misma razón por la que resultarían intrascendentes todos los demás incumplimientos endilgados a la pasiva, **pues lo cierto es que las partes terminaron de mutuo acuerdo el arrendamiento en aquella fecha para dar paso a la opción de compra que, que como ya lo definió la jurisdicción, está ligada al convenio acusado ahora de infringido.**⁶

AL 13. ES FALSO. Miente el apoderado demandante, pues la sentencia no menciona tenedores facticos, ni menciona la frase "pagando por su uso la renta mensual en la misma forma y términos".

Contrario sensu a lo que expone este hecho, el Tribunal manifiesta que no entra a determinar qué clase de situación de facto surge, con la terminación del contrato de arrendamiento, expresamente expone que hay ausencia de elementos de convicción suficientes para poder determinar la nueva relación entre las partes y finalmente establece que no lo hace porque no es de su competencia.

Lo anterior, no obsta para reconocer la situación de facto surgida entre los contendientes al finalizar el contrato de arrendamiento ahora debatido, pues ella generaría plenos efectos jurídicos, en la medida que -sin entrar a calificar su naturaleza jurídica por la ausencia de elementos de convicción suficientes para tal fin, amén de no ser objeto de este litigio-, los señores Arias y Botero Aristizabal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello, mientras que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz prosiguen en el cobro de tales rentas periódicas, relación que entonces los vinculará en esos términos hasta que se defina finalmente lo relativo a la opción de compra o surja una situación que comporte la terminación de esa relación.⁷

Claramente el despacho puede determinar que no existe tal afirmación expuesta en el hecho 13 de la demanda, que la consideración 4 de la sentencia del 19 de febrero de 2019, Proferida por la Sala Civil del H Tribunal de Bogotá, dentro del radicado 2016-00154-01, fue burdamente manipulada para hacer creer al despacho que el tribunal estableció un nuevo contrato de arrendamiento, con las condiciones del contrato que ese mismo despacho ordenó su terminación lo cual es totalmente contradictorio, pues no podría decretar la terminación del contrato de arrendamiento, reconocer que el mismo esta coligado a un contrato de opción de compra y a su vez declarar un nuevo contrato de arrendamiento, del cual nada se dice en el acápite de resuelve de la sentencia sustento de esta demanda.

AL 14. PARCIALMENTE CIERTO. Pues la renta solo se pagó por orden judicial, hasta el día 28 de febrero de 2015, a partir del día 1 de marzo de 2015, entró en vigencia el contrato de opción de compra y la sumas entregadas y relacionadas en el cuadro presentado, son parte del precio.

Debe tener en cuenta el despacho que en aplicación del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, para poder ser oído en el proceso No. 2016-00154 que curso en el Juzgado 42 Civil Del Circuito, se debía consignar lo que el demandante consideraba como canon de arrendamiento, pues hasta ese momento, la jurisdicción no se había pronunciado sobre la terminación del contrato de arrendamiento, razón por la cual se hicieron los pagos en los términos de la norma procesal mencionada.

⁶ Páginas 14 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

⁷ Páginas 14 y 15 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

No obstante al declararse la terminación del contrato de arrendamiento a partir del día 28 de febrero de 2015, con observancia y en aplicación armónica de todas las sentencia emitidas sobre el inmueble, entre ellas la sentencia del 10 de julio de 2107 proferida por este despacho, Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del Proceso 2106-00751, la cual fue modificada por la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 05 de octubre de 2017, mediante la cual se declaró la existencia del negocio jurídico denominado opción de compra que entraría en vigencia, una vez, el contrato de arrendamiento objeto del proceso 42-2016-00154 se terminará en atención a la figura de COLIGACIÓN DE LOS CONTRATOS, figura jurídica que fue debidamente aceptada por el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del Proceso 2106-00751, por sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 05 de octubre de 2017 y por la misma corporación en la sentencia del 6 de febrero de 2019, dentro del radicado 201600154-01, los pagos deben ser imputados a la nueva relación fáctica generada y acogida por la jurisdicción y que se encuentra enmarcada en el contrato de opción de compra, NO en nuevo contrato de arrendamiento.

No se puede perder de vista el despacho, que el apoderado demandante solicito aclaración de la relación fáctica para que se le estableciera por parte del Tribunal dentro de la sentencia del 19 de febrero de 2019, Proferida por la Sala Civil del H Tribunal de Bogotá, dentro del radicado 2016-00154-01, las nuevas condiciones del "arrendamiento", solicitud que le fue negada

"(...)

JOSÉ ANTONIO SALAZAR RAMÍREZ, abogado reconocido como apoderado de los demandantes ARTURO ROMERO SEGURA y MARIA DABEYBA RUIZ DE ROMERO en el proceso de la referencia, me permito solicitar que de conformidad con el artículo 285 del Código General del Proceso, **SE ACLARE** la sentencia en relación con los siguientes aspectos:

La parte motiva de la providencia contiene conceptos que influyen en la parte resolutive y ofrecen verdaderos motivo de duda:

En efecto, señala el Tribunal:

" Lo anterior, no obsta para reconocer la situación de facto surgida entre los contendientes al finalizar el contrato de arrendamiento ahora debatido, pues ella generaría plenos efectos jurídicos, -sin entrar a calificar su naturaleza jurídica por la ausencia de elementos de convicción suficientes para tal fin, amén de no ser objeto de este litigio-, los señores Arias Arias y Botero Aristizábal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello, mientras que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz prosiguen en el cobro de tales rentas periódicas, relación que entonces los vinculará en esos términos hasta que se defina finalmente lo relativo a la opción de compra o surja una situación que comporte la terminación de esa relación "

Con fundamento en el texto anterior transcrito de la parte motiva de la sentencia, que influyó decisivamente en la resolución, pido a la Honorable Sala aclarar:

1º.-) Si total o parcialmente las estipulaciones del contrato de arrendamiento que terminó son aplicables a la nueva relación fáctica surgida entre los contendientes.

2º.-) Cuáles son los términos, plazos para el pago de la renta; su incremento y las consecuencias de la falta de pago.

3º) Si la cláusula 23 del contrato que obliga a los arrendatarios a restituir el inmueble a la terminación del contrato y el consiguiente derecho de los arrendadores para exigir su entrega sigue vigente, o fue eliminado o está suspendido.

4º.-) Si la "relación fáctica" referida, es suficiente para dejar a los arrendatarios como tenedores del inmueble no obstante la terminación del contrato de arrendamiento, cuál es la modalidad de esa tenencia, y cuál es el sustento jurídico que tiene.

5º.-) Si la sentencia reconoce a los arrendatarios derecho de retención y cuál es la norma para sustentar y mantener ese derecho cuando terminó el contrato principal.

Las aclaraciones anteriores son absolutamente necesarias porque la sentencia que califica como "relación fáctica" tal nuevo contrato de arrendamiento que se formó entre demandantes y demandados

a partir del 1° de marzo del 2.015 está dejando a ambas partes en una situación más complicada a la que tenían en esa fecha.⁸ (Negrillas, subrayas y resaltos fuera del texto)

En estos términos le fue negada la solicitud de declaratoria de las condiciones del contrato de arrendamiento.

2. Bajo tales premisas, la aclaración propuesta será desestimada pues con ella el extremo activo, en modo alguno, persigue dilucidar algún concepto o frase que ofrezca duda contenido en la parte resolutive de la sentencia de 6 febrero del año en curso, o que influya en la determinaciones en ella adoptadas, pues allí se consignaron con precisión las razones fácticas y jurídicas por las que esta Corporación accedió a reconocer que el contrato ajustado entre las partes había terminado de mutuo acuerdo el 28 de febrero de 2015, sin disponer la consecuente restitución del predio por haberse coligado a aquel una opción de compra, aunado a que ese arrendamiento del inmueble era uno de especie comercial.

En realidad, lo que plantea la solicitud de aclaración es una inconformidad frente a dicha motivación, en la cual a juicio del apoderado judicial de la demandante, se omitió determinar los términos de la nueva situación fáctica surgida entre los contendientes respecto al predio arrendado una vez finalizó aquel contrato, aspecto que constituye, en estrictez, una verdadera censura. (Negrillas fuera del texto)⁹

La inexistencia de un contrato de un contrato de arrendamiento establecido por la sentencia del 19 de febrero de 2019, proferida por la Sala Civil del H Tribunal de Bogotá, dentro del radicado 2016-00154-01 quedó plenamente corroborada por la Sala Civil y La Sala Laboral de la H Corte Suprema de Justicia en los dos fallos de primera y segunda instancia a la tutela presentada por el actual apoderado de los demandantes, resaltando nuevamente que bajo ninguna circunstancia en el pronunciamiento del Tribunal, se renovó o se estableció un contrato de arrendamiento

“(…)

La tesis con la cual se finiquitó el conflicto, en suma, estriba en que el 24 de febrero de 2010 los litigantes suscribieron un «contrato de opción de compra» del inmueble que «dos días después» arrendaron. Por eso el juez colegiado entendió que el primer convenio estuvo entrelazado con el segundo (hipótesis a la que a su vez llegó el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá en el «proceso 2016 00751»). De suerte que la «terminación del contrato de arrendamiento» tuvo como única intención dar paso y ejecutar la «opción de compra» aludida; de tal forma que ninguna de las «partes contratantes» quería perder el *statu quo* frente al usufructo de la heredad.

La Sala Civil cuestionada, entonces, no reconoció el «derecho de retención» (es más, no utilizó esa expresión), como lo quiere hacer ver el querellante, por cuanto lo que realizó fue una exégesis sistemática de las convenciones que asintieron los contendientes, para concluir que el alquiler era un «contrato transitorio» para concretar la «opción de compra», y que el último negocio era el querer final de las partes, lo que incluía la tenencia del inmueble, ya que «los demandados no aceptaron la terminación del contrato de arrendamiento para renunciar a la tenencia del inmueble

⁸ Solicitud de aclaración folio 71 y 72. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

⁹ Auto de fecha 12 de marzo de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01



alquilado, sino que, por el contrario, lo hicieron para hacerse a su propiedad en razón a la opción de compra que los demandantes habían garantizado»; que es otra cosa.

Recuérdese cómo el «derecho de retención» está caracterizado «por ser una facultad que corresponde a quien es tenedor de una cosa ajena para conservarla hasta el pago de lo que, por razón o en conexidad con esa misma cosa, le es adeudado (...)» (CSJ. Civil. Sentencia de 21 jul. 1993 (CCXXV-143, segundo semestre, primera parte), citando, en igual sentido, CLXXXIV-199 y siguientes). Situación que en este caso no se evidencia, ni el enjuiciador dijo hallar.

Puestas así las cosas, lo ocurrido fue producto de una hermenéutica admisible de los dos tratos referidos, dada su coligación declarada judicialmente, y más allá de que la Corte avale o no esa conclusión, lo cierto es que dicho actuar no se divisa antojadizo.

No se pierda de vista que el juzgador es, en principio, autónomo y soberano en la «interpretación del negocio» y de sus estipulaciones, ya que

“La intención de las partes al celebrar los contratos puede desentrañarse tomando en consideración la naturaleza del contrato y las cláusulas claras y admitidas del mismo que sirvan para explicar las dudosas; las circunstancias que influyeron en su celebración determinando la voluntad de las partes para consentir en él; los hechos posteriores de las mismas, que tienen relación con lo que se disputa; las costumbres de los contratantes y los usos del lugar en que han pactado; la aplicación práctica que del contrato hayan hecho ambas partes o una de ellas con aprobación de la otra, y otras convenciones o escritos emanados de los contratantes. En una palabra, el Juez tiene amplia libertad para buscar la intención de las partes y no está obligado a encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato para apreciar su sentido”. (Negritas y subrayas fuera del original. CSJ sentencia de 3 jun. 1946. En sentido similar: SC de 6 de marzo de 1972; de 11 de junio de 1979).

2.1- De otro lado, es cierto que «no existe norma legal que consagre el derecho de retención a favor del arrendatario en virtud de una opción de compra», pero como, se itera, dicha institución no fue la aplicada en el asunto, a la sazón, se desairan los empeños del gestor.

2.2- Tampoco es notorio que no se haya expuesto «el fundamento jurídico o contractual para terminar el arrendamiento sin ordenar la restitución del inmueble», ya que del cotejo de los «medios de convicción», se extrajo que el cimiento de lo decidido fue el pacto realizado entre los que participaron en la «opción de compra y el alquiler», por manera que hubo una «regla contractual» que es «ley para las partes» (Art. 1602 C.C.).

(...)

2.3- Finalmente, con relación a que «la sentencia es incongruente porque declara la terminación del contrato de arrendamiento a partir del 28 de febrero de 2015 y al mismo tiempo indica que no hay lugar a la entrega del inmueble»; resulta suficiente señalar que

(...) el principio de congruencia establecido en el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil impide el desbordamiento de la competencia del juez para resolver la contienda más allá de lo pedido por las partes (ultra petita), o por asuntos ajenos a lo solicitado (extra petita) o con olvido de lo que ellas han planteado (citra petita) (Sentencia de 9 de diciembre de 2011, exp. 1992-05900).

Así como que,

la incongruencia objetiva por citra petita supone que el juzgador haya omitido resolver alguno de los objetos demandados o que debieron ser considerados de oficio, pero no que los haya negado, porque en este caso, el error, de existir, tendría que buscarse en las razones que condujeron a la negativa, lo cual exigiría un tipo de confrontación distinto al que debe hacerse entre lo pedido y lo que debía constituir la decisión, pues una cosa es no decidir un extremo de la litis, y otra, distinta, resolverlo en forma adversa al demandante.

Como lo ha reiterado la Sala, en el primer caso el fallo sería incongruente, en tanto “en el segundo no, puesto que la sentencia desfavorable implica un pronunciamiento del sentenciador sobre la pretensión de la parte, que sólo podría ser impugnada a través de la causal primera, si ella viola directa o indirectamente la ley sustancial. De lo contrario, se llegaría a la conclusión de que el fallo sólo sería congruente cuando fuere favorable a las pretensiones del demandante o a las excepciones del demandado, lo que a todas luces es inaceptable” (sentencia de 24 de junio de 1997, entre otras, CCXLVI, Volumen II, 1417). (SC 23 abr. 2002)

Y es que en el pleito ajusticiado no fueron olvidados los pedimentos de los allá «demandantes», en concreto, el de la «restitución del inmueble», sino que se desestimaron. Es decir, sí se resolvieron pero de forma negativa. (...) ¹⁰(Negrillas, subrayas y resaltos fuera del texto)

AL 15. NO ES CIERTO. Mis representados no tenían obligación alguna de pago de rentas o cánones de arrendamiento. El señor Arturo Romero, jamás ha manifestado su voluntad para negarse a los pagos efectuados, de hecho todos los pagos efectuados a partir del 1 de marzo de 2015 los ha aceptado recibiendo los pagos efectuados, ningún pago a la fecha ha sido rechazado, aceptando con su silencio el pago parcial del precio del inmueble establecido en el contrato de opción de compra, realizado mediante las **rentas periódicas** reseñadas que la fecha suman más de \$980.000.000,00, rentas que deberán ser aplicadas al precio del inmueble, dentro del proceso respectivo.

AL 16. PARCIALMENTE CIERTO. Tal como consta en las comunicaciones adjuntas a los pagos posteriores al 1 de marzo de 2019, que realizaron mis representados, los mismos se

¹⁰ sentencia emitida por la sala Civil de la H Corte Suprema de Justicia en la acción de tutela, bajo el radicado No. 11001-02-03-000-2019-01574-00

hicieron como abonos al precio del inmueble, abonos que nunca fueron rechazados por los demandados, dando más claridad a la relación fáctica generada, y los cuales deberán ser aplicados al precio del inmueble, dentro del proceso respectivo.

AL 17. PARCIALMENTE CIERTO. Tal como consta en las comunicaciones adjuntas a los pagos posteriores al 1 de marzo de 2019, que realizaron mis representados, los mismos se hicieron como abonos al precio del inmueble, abonos que nunca fueron rechazados por los demandados, dando más claridad a la relación fáctica generada, y los cuales deberán ser aplicados al precio del inmueble, dentro del proceso respectivo.

AL 18. PARCIALMENTE CIERTO. Tal como consta en las comunicaciones adjuntas a los pagos posteriores al 1 de marzo de 2019, que realizaron mis representados, los mismos se hicieron como abonos al precio del inmueble, abonos que nunca fueron rechazados por los demandados, dando más claridad a la relación fáctica generada, y los cuales deberán ser aplicados al precio del inmueble, dentro del proceso respectivo.

AL 19. PARCIALMENTE CIERTO. Tal como consta en las comunicaciones adjuntas a los pagos posteriores al 1 de marzo de 2019, que realizaron mis representados, los mismos se hicieron como abonos al precio del inmueble, abonos que nunca fueron rechazados por los demandados, dando más claridad a la relación fáctica generada, y los cuales deberán ser aplicados al precio del inmueble, dentro del proceso respectivo.

AL 20. NO ES CIERTO. Mis representados no tenían obligación alguna de pago de rentas o cánones de arrendamiento.

AL 21. NO ES CIERTO. Mis representados no tenían obligación alguna de pago de rentas o cánones de arrendamiento.

AL 22. ES CIERTO. De acuerdo con los documentos aportados.

III. A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: ME OPONGO. Toda vez que esa declaración ya se hizo dentro de la sentencia del 2ª instancia, del 6 de febrero de 2019 por la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá dentro del proceso 201600154-01, debidamente ejecutoria, y que hizo tránsito a cosa juzgada, declarando que mis representados se encuentra en el inmueble por la relación fáctica generada por la opción de compra, tal como consta en el numeral 3 de las consideraciones de la sentencia mencionada.

“(…) 3. Ahora bien, de los elementos de juicio obrantes en el plenario emerge que la intención de los contendientes no era simplemente dar por finalizada la relación arrendaticia que perduró por cinco años -término de duración pactado-, sino que su determinación obedeció a la finalidad perseguida con su celebración: los arrendadores "vender" el predio alquilado y los arrendatarios comprarlo. En otras palabras, el fin último era que los señores Arias Arias y Botero Aristizabal continuaran con el inmueble -en el que tienen un establecimiento de comercio en marcha-, ya no por un título de tenencia sino como sus propietarios.

A esa conclusión conducen las mismas comunicaciones recién reseñadas, pues, como se dijo, los señores Romero Segura y Ruíz de Romero manifestaron que daban por finalizado el susodicho contrato de arrendamiento con el objetivo de "vender o escuchar

propuestas", lo que fue aceptado en esos términos por los convocados, quienes expresaron su interés en adquirir el predio.

Pero además, no puede obviarse que los litigantes se enfrentaron en otro juicio donde se discutió la existencia de la opción de compra invocada por los aquí enjuiciados (Exp. 019-2016-0075; incorporado como prueba de oficio al plenario), súplicas que fueron reconocidas por este Tribunal en sentencia de 5 de octubre de 2017, declarando la eficacia del mencionado negocio jurídico, respecto del cual asentó que "está coligado al contrato de arrendamiento celebrado el 26 de febrero de 2010 y que recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 A No. 98 - 51 de la ciudad de Bogotá" (F.10, C. 4 copias).

Al proceso se aportó copia de ese contrato por el que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz ofrecieron a los demandados "la primera opción de compra de dicho inmueble que en este momento se encuentra arrendado a los mencionados anteriormente, con precio base para el año 2010 de \$2.100'000.000, con un incremento anual del 7% sobre el precio base hasta el año 2015", opción que fue ejercida al momento de aceptar la terminación del contrato de arrendamiento por parte de Paula Botero y Jaime Arias.

No se desconoce que el cumplimiento de tal convención no puede ser auscultado en esta instancia, toda vez que aquí simplemente se debate la restitución del citado predio por la terminación del mentado contrato de arriendo, más no su eficacia -definida ya por la jurisdicción-, ni la satisfacción de las obligaciones emanadas de la misma; empero, es indiscutible que los efectos de esa opción reconocida judicialmente no pueden pasar inadvertidos en este juicio, en la medida que, como ya se determinó en ese otro litigio, ambos contratos tienen una interdependencia por estar coligados.

Recuérdese que, según lo ha expuesto autorizada doctrina, y lo ha reconocido la jurisprudencia nacional¹, "en los contratos coligados hay 'una pluralidad coordinada de contratos, cada uno de los cuales responde a una causa autónoma, aun cuando en conjunto tiendan a la realización de una operación económica unitaria y compleja (Galgano, El negocio jurídico. Pág. 114", puntualizando que "habrá contratos conexos cuando para la realización de un negocio único se celebran, entre las mismas partes o partes diferentes, una pluralidad de contratos vinculados entre sí a través de una finalidad económica supracontractual".

¹ Cfr., por todas, sentencia de Casación Civil de 19 de diciembre de 2018. SC5690-2018. M.P. Luis Alonso Rico Puerta,

En ese caso, continúa precisando la doctrina, "los vínculos permanecen individuales pero, por efecto de la conexidad se unifican para ciertos fines". Es decir, "el interés en la conexidad no es intracontractual sino supracontractual. Se sitúa más allá del contrato, en el plano de la finalidad perseguida; los contratos son un instrumento para la realización del negocio global o del sistema ideado"².

² Lorenzetti, Ricardo Luis. Tratado de los contratos. Tomo I. Págs 52 y 59.
NESV. Exp_ 042-2016-00154-01

Esta particular circunstancia impide, en consecuencia, la restitución ambicionada, pues la finalidad de esa coligación -opuesta como defensa y alegada también en la impugnación- impone concluir que los demandados no aceptaron la terminación del contrato de arrendamiento para renunciar a la tenencia del inmueble alquilado, sino que, por el contrario, lo hicieron para hacerse a su propiedad en razón a la opción de compra que los demandantes habían garantizado.

Ese debe ser el entendimiento de la relación negocial sostenida entre las partes, quienes ajustaron concomitantemente los contratos de arriendo y opción de compra, respaldando uno con el otro, a fin de resguardar la unidad comercial cuya explotación emprendieron en el predio rentado. Lo dicho, igualmente, atendiendo a que el arrendamiento celebrado era de orden

mercantil y que de operar los presupuestos del artículo 518 del Código de Comercio³, surgía para el arrendatario el derecho de renovación de su vínculo contractual.

Pensar de otra forma sería desconocer no solo la realidad fáctica en que se dio la negociación de las partes -quienes, insístase, protegieron convencionalmente la detentación del bien para su explotación con un restaurante-, sino también las normas consagradas por la ley mercantil a favor del empresario que afianza un por la ley establecimiento en un inmueble tomado en arrendamiento, prerrogativas que, además, son imperativas y, por ende no admiten estipulación alguna en contrario.

³ El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato, 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."¹¹ ¹²(Negrillas, subrayas y resaltos fuera del texto)

A LA SEGUNDA: ME OPONGO. Ya que los demandantes no han demostrado que la relación fáctica se trate de un contrato de arrendamiento; ya que no se encuentra demostrada la obligación de pago de rentas periódicas a títulos de cánones de arrendamiento, para que se configure la restitución del inmueble arrendado, establecida en el artículo 384 del C. G. del P.

A LA TERCERA: ME OPONGO. Ya que los demandantes no han demostrado que la relación fáctica se trate de un contrato de arrendamiento; ya que no se encuentra demostrada la obligación de pago de rentas periódicas a títulos de cánones de arrendamiento, para que se configure la restitución del inmueble arrendado, establecida en el artículo 384 del C. G. del P.

A LA CUARTA: ME OPONGO. Ya que los demandantes no han demostrado que la relación fáctica se trate de un contrato de arrendamiento; ya que no se encuentra demostrada la obligación de pago de rentas periódicas a títulos de cánones de arrendamiento, para que se configure la restitución del inmueble arrendado, establecida en el artículo 384 del C. G. del P.

A LA QUINTA: ME OPONGO. Ya que los demandantes no han demostrado que la relación fáctica se trate de un contrato de arrendamiento; ya que no se encuentra demostrada la obligación de pago de rentas periódicas a títulos de cánones de arrendamiento, para que se configure la restitución del inmueble arrendado, establecida en el artículo 384 del C. G. del P.

A LA SEXTA: ME OPONGO. Ya que los demandantes no han demostrado que la relación fáctica se trate de un contrato de arrendamiento; ya que no se encuentra demostrada la obligación de pago de rentas periódicas a títulos de cánones de arrendamiento, para que se configure la restitución del inmueble arrendado, establecida en el artículo 384 del C. G. del P.

A LA SÉPTIMA: ME OPONGO. Ya que los demandantes no han demostrado que la relación fáctica se trate de un contrato de arrendamiento; ya que no se encuentra demostrada la obligación de pago de rentas periódicas a títulos de cánones de arrendamiento, para que se configure la restitución del inmueble arrendado, establecida en el artículo 384 del C. G. del P.

¹¹ Páginas 11,12,13 y 14 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

¹² sentencia emitida por la sala Civil de la H Corte Suprema de Justicia en la acción de tutela, bajo el radicado No. 11001-02-03-000-2019-01574-00

IV. EXCEPCIONES DE FONDO

1. EXCEPCIÓN FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA

La legitimación en la causa, corresponde a la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial. En otros términos, consiste en la posibilidad que tiene la parte demandante de reclamar el derecho invocado en la demanda -legitimación por activa- y de hacerlo frente a quien fue demandado -legitimación por pasiva-, por haber sido parte de la relación material que dio lugar al litigio.

Corresponde, lo anterior a un presupuesto procesal para poder emitir una sentencia de fondo frente a las pretensiones, pero estableciendo con absoluta certeza las partes dentro del proceso.

La doctrina se ha pronunciado al respecto, en los siguientes términos:

“De acuerdo con el ordenamiento procesal, se ha mantenido intacto el siguiente criterio Jurisprudencial: Para poder dar solución firme a una diferencia jurídica o litigio, se requiere la formación y desarrollo normal de un proceso, es decir, la constitución de la relación procesal.

Esta constitución regular del juicio o de la relación procesal, exige la intervención de un juez, la formulación de una demanda y la presencia de un demandante y de un demandado. El Juez que es llamado a intervenir, debe ser competente, o sea, que ha de tener facultad para decidir en concreto el conflicto que se le plantea. A su vez el demandante y el demandado necesitan gozar de capacidad para ser partes o sujetos de derecho y de capacidad procesal o para comparecer en juicio. Y por ultimo, es necesario que la demanda sea idónea, esto es, que reúna determinados elementos formales.

Estos factores consisten en la competencia del Juez, en la capacidad del actor y del demandado para ser partes y para comparecer en juicio y en la idoneidad formal de la demanda, son conocidos con la denominación de presupuesto, es decir, como premisas o requisitos indispensables para la constitución normal de un proceso y para que en este pueda el Juez dar una solución de fondo a la divergencia surgida entre los litigantes. La ausencia en el juicio de uno cualquiera de estos presupuestos, impide la integración de la relación procesal y el pronunciamiento del Juez sobre el merito de la litis. Al respecto puede verse lo dicho por la corte en casaciones de julio 21 de 1954 (LXXVIII, 2144, 104), y de agosto 19 de 1954 (LXXVIII, 2145, 348). (...).”

Son tales la importancia y necesidad de los presupuestos procesales que algunas de las excepciones dilatorias y de las causales de nulidad han sido consagradas precisamente con la finalidad de asegurar en la litis la presencia de todos estos presupuestos. Toda acción se constituye e identifica por tres elementos, consistentes en el sujeto, activo y pasivo, de la relación jurídica sustancial que se discute, en el titulo o causa petendi y el petitum u objeto de la acción.

Toda acción requiere ciertos requisitos o condiciones consistentes en la tutela de la acción por una norma sustancial, en la legitimación en causa y en el interés para obrar. La legitimación en causa es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la prestación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino el interés que surge de la

necesidad de obtener el cumplimiento de la prestación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra.

La legitimación en la causa no constituye excepción de mérito desde el punto de vista de su naturaleza, porque siendo un presupuesto de la pretensión, al echarse de menos, esto es, brillar por su ausencia, no prospera la pretensión, o en palabras del maestro Devis Echandía, no se cumple el fin de la pretensión.

La legitimación en el proceso pertenece exclusivamente al derecho procesal por ende no se puede ligar con el derecho material siendo propia de la pretensión la cual es considerada por la Doctrina como una declaración de voluntad, esto es, de lo que anhela el demandante como resultado del proceso, mientras que la legitimación en la causa según la definición del maestro Hernando Devis Echandía, "consiste en ser la persona que, de conformidad con la Ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del Juez, en el supuesto de que aquella o este exista, o ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado se deja así bien claro que no se trata de la titularidad del Derecho o la obligación sustancial, porque puede que esto no exista, y que basta con que se pretenda su existencia; por eso puede ser perfecta la legitimación en la causa, y sin embargo declararse que dicho derecho y tal obligación o el ilícito penal alegado o imputados no existen realmente".

Jaime Guasp, la estima como la consideración especial en que tiene la Ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallen en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal, pueda ser examinada, en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso; agregando que sea por activa o por pasiva, se trata de la necesidad de que una cierta demanda sea propuesta a ciertas personas que son las legitimadas para actuar como partes en un proceso determinado.

Para Hugo Rocco, la legitimación para obrar indica si el actor y el demandado, respecto de quienes debe declararse con certeza la existencia de una determinada relación jurídica, están realmente autorizados por la norma procesal para pretender la declaración. La cuestión de la legitimación es preliminar al juicio sobre la existencia o inexistencia de la relación jurídico sustancial.

La titularidad del interés a su vez -según Devis Echandía- consiste en la "afirmación de ser titular del derecho o relación material objeto de la demanda (demandante), o la persona facultada por la Ley para controvertir esa afirmación. Aun cuando ninguna obligación a su cargo pueda deducirse de ella (demandado), en el supuesto de que exista ese derecho o relación jurídica material).

La Legitimación a la causa alude a quienes tienen derecho por determinación de la Ley, para que en condición de demandantes, se resuelva sobre sus pretensiones y si el demandado es la persona frente a la cual debe sentenciarse. En palabras del eminente procesalista Jaime Guasp: "Legitimación Procesal, es la consideración especial en que tiene la Ley, dentro de cada proceso a las personas que se hayan en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso"

Precisa Carnelutti sobre las dos cuestiones fundamentales a las que debe responder el proceso y que a la vez, constituye su razón de ser: "...media una cuestión de Legitimación; cuando la duda se refiere, no así el interés para cuya tutela se actúa

esta en litigio, sino así actúa para su tutela quien deba hacerlo..." (Ver. Carnelutti. Sistema de Derecho Procesal Civil. Tomo III. Uteha Argentina. Unión Tipográfica Editorial Hispano América. Buenos Aires 1944. pág. 165).

Dentro de los presupuestos materiales de la sentencia de fondo, en particular de la sentencia favorable, se encuentran los presupuestos de la pretensión; a saber: a) la legitimatio ad causam; b) el interés para obrar; y c) en algunos casos el cumplimiento de ciertos requisitos previos para que el Juez pueda proveer sobre el fondo de la controversia, como podría ser, en nuestro ordenamiento procesal, algunos procedimientos especiales, tal la preparación de la vía ejecutiva.

Ahora bien la legitimatio ad causam es uno de los elementos que integran los presupuestos de la pretensión, entendidos estos como los requisitos para que el sentenciador pueda resolver si el demandante tiene el derecho a lo pretendido y el demandado la obligación que se le trata de imputar; la falta de legitimación acarrea ciertamente que la sentencia debe ser inhibitoria; no se referirá a la validez del juicio ni a la acción, solo será atinente a la pretensión, a su presupuesto.

Cuando el Juez estudia la Legitimación en la causa bien de manera previa como sucede en los procesos especiales o en la etapa final, esto es la sentencia, se encuentra aplicando dos principios, de Justicia y de Seguridad Jurídica. Seguridad Jurídica quiere decir que haya un momento en el cual la cosa juzgada cierre toda posibilidad de nuevo examen del asunto decidido, pues no podemos perder de vista que pertenecemos a una cultura pleitomana, motivo por el cual se administra justicia y se cumple con ese principio entendido como el sistema de derechos fundamentales que la constitución positiva consagra, encontrando el ciudadano una respuesta que en cierta parte soluciona un estado de incertidumbre, pues establecerse judicialmente en un proceso que un sujeto o varios o que todos no se encuentran legitimados, no es un pronunciamiento cualquiera, es una decisión que contribuye con una solución sobre un tema importante y de interés en el conglomerado social.

De todo lo anteriormente expuesto podemos decir que la doctrina más calificada en lo que concierne a la legitimación en la causa, establece que se trata de saber cuándo el demandante tiene derecho a que se resuelva sobre las determinadas pretensiones contenidas en la demanda y cuando el demandado es la persona frente a la cual debe pronunciarse esa decisión, y si demandante y demandado son las únicas personas que deben estar presentes en el juicio para que la discusión sobre la existencia del derecho material o relación jurídica material pueda ser resuelta, o si, por el contrario, existen otras que no figuran como demandantes ni demandados.¹³
(Subrayas, negrillas y resaltos fuera del texto)

De conformidad con lo establecido en el artículo 384 del C.G.del P., para que se pueda solicitar la restitución de un inmueble esta debe ser dirigida contra "el arrendatario, lo que sin duda nos debe llevar a determinar que debe existir un contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado, sobre el inmueble cuya restitución se solicita.

En el presente caso, tal como se ha demostrado en el recurso de reposición, y en la contestación de la demanda, entre las partes de este litigio, NO EXISTE un contrato de arrendamiento, por lo tanto si no existe un contrato de arrendamiento, no existe arrendatario y si no existe arrendatario, no se puede demandar la restitución del inmueble.

Señora Juez, a través del escrito de demanda, junto con las pruebas aportadas con la misma, claramente puede determinar que el apoderado de la parte demandada en ninguno de los hechos y las pretensiones establece que existe un contrato de arrendamiento, lo que

¹³Hernando Devis Echandía. Tratado de Derecho Procesal Civil

manifestó es que se generó *"una situación de facto (contrato de opción de compra), en virtud de la cual los señores Arias Arias y Botero Aritizabal continúan con la tenencia del inmueble pagando por ello"*; pero como el mismo apoderado se lo expresó al Tribunal Superior de Bogotá al solicitar la aclaración de la sentencia, y como lo demandó de la Corte Suprema mediante la acción de Tutela; NO SABE cuáles son las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la *relación fáctica* que nació con la terminación del único contrato de arrendamiento que ha existido entre las partes y que es objeto de COSA JUZGADA material, al declarar su terminación.

Pretender demandar la restitución de un inmueble, bajo la figura de *"una situación de facto"* que como ya se demostró el desconoce cuál es, no es admisible en los términos el artículo 384 del C. G. del P., pues le faltan los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, tales como

- (i) Los sujetos negociales, es decir, el arrendador que es la persona que dispone a arrendar el bien, y el arrendatario quien goza de este, a cambio del pago de un canon. Debo manifestar que este requisito no se cumple, pues nunca se determinó dentro de la sentencia del 6 de febrero de 2019, documento que sustenta la presente acción tales roles de arrendatario o arrendador. Muy por el contrario la Sala civil fue determinante al señalar que mis representados, ahora en la relación de facto sobre el inmueble es como propietarios

"(...) 3. Ahora bien, de los elementos de juicio obrantes en el plenario emerge que la intención de los contendientes no **era** simplemente dar por finalizada la relación arrendaticia que perduró por cinco años -término de duración pactado-, sino que su determinación obedeció a la finalidad perseguida con su celebración: los arrendadores "vender" el predio alquilado y los arrendatarios comprarlo. En otras palabras, el fin último era que los señores Arias Arias y Botero Aristizabal continuaran con el inmueble -en el que tienen un establecimiento de comercio en marcha-, ya no por un título de tenencia sino como sus propietarios.

A esa conclusión conducen las mismas comunicaciones recién reseñadas, pues, como se dijo, los señores Romero Segura y Ruíz de Romero manifestaron que daban por finalizado el susodicho contrato de arrendamiento con el objetivo de "vender o escuchar propuestas", lo que fue aceptado en esos términos por los convocados, quienes expresaron su interés en adquirir el predio."¹⁴ **(Subrayas, negrillas y resaltos fuera del texto)**

- (ii) La forma, para este tipo de contrato, el legislador ha fijado algunos requisitos donde impera la solemnidad en la celebración, como es el caso del arrendamiento de establecimiento de comercio; solemnidad que tampoco se encuentra demostrada, pues al contrario de lo señalado en la demanda, la sala civil del H Tribunal Superior de Bogotá, determinó que lo que existe entre las partes es un contrato de opción de compra:

"Pero además, no puede obviarse que los litigantes se enfrentaron en otro juicio donde se discutió la existencia de la opción de compra invocada por los aquí enjuiciados (Exp. 019-2016-0075; incorporado como prueba de oficio al plenario), súplicas que fueron reconocidas por este Tribunal en sentencia de 5 de octubre de 2017, declarando la eficacia del mencionado negocio jurídico, respecto del cual asentó que "está coligado al contrato de arrendamiento celebrado el 26 de febrero de 2010 y que recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 A No. 98 - 51 de la ciudad de Bogotá" (F.10, C. 4 copias).

¹⁴ Páginas 11 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

Al proceso se aportó copia de ese contrato por el que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz ofrecieron a los demandados "la primera opción de compra de dicho inmueble que en este momento se encuentra arrendado a los mencionados anteriormente, con precio base para el año 2010 de \$2.100'000.000, con un incremento anual del 7% sobre el precio base hasta el año 2015", opción que fue ejercida al momento de aceptar la terminación del contrato de arrendamiento por parte de Paula Botero y Jaime Arias.

No se desconoce que el cumplimiento de tal convención no puede ser auscultado en esta instancia, toda vez que aquí simplemente se debate la restitución del citado predio por la terminación del mentado contrato de arriendo, más no su eficacia -definida ya por la jurisdicción-, ni la satisfacción de las obligaciones emanadas de la misma; empero, es indiscutible que los efectos de esa opción reconocida judicialmente no pueden pasar inadvertidos en este juicio, en la medida que, como ya se determinó en ese otro litigio, ambos contratos tienen una interdependencia por estar coligados."¹⁵ (Subrayas, negrillas y resaltos fuera del texto)

(iii) **El contenido**, el contrato de arrendamiento se compone de la cosa objeto del negocio, y del canon, es decir el valor que se va a pagar por el uso de ella; y como lo ha podido determinar el despacho en ninguno de los apartes o textos de la sentencia del 6 de febrero de 2019 se estableció este requisito

De acuerdo con el artículo 1973 del código civil colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en mediante el cual las dos partes adquieren una obligación recíproca; la una en conceder el goce de una cosa y la otra de pagar por ese goce.

La obligación recíproca de conceder el goce y pagar por ello entre las partes de este litigio **NO EXISTE**, pues como usted a bien tuvo conocer en el proceso 19-2016-00751-00, que curso en este mismo despacho, lo que desde el 1 de marzo de 2015 solicitaron mis representados, hoy demandados en este proceso, es que fuera declarada la existencia de un contrato de **opción de compra** y el cumplimiento de los términos del mismo, petición que fue concedida por la sala civil del H Tribunal Superior de Bogotá, mediante la sentencia del en sentencia del 05 de octubre de 2017, emitida en el expediente 19-2016-00751-01, sentencia que se encuentra ejecutoria y que hizo tránsito a cosa juzgada; y que en virtud del fallo del 6 de febrero de 2019, de la misma sala, dentro del expediente 42-2016-00154-01, cobro plena vigencia, pues en ese fallo se declaró la terminación del contrato de arrendamiento e inició POR COLIGACIÓN la vigencia contractual (situación fáctica) generada por el contrato de **opción de compra**.

De acuerdo con lo anterior en la sentencia del 6 de febrero de 2019, NO existe consentimiento, no existen sujetos negociales, ni forma, ni contenido para determinar la existencia de un contrato de arrendamiento, y como consecuencia de ello, mis representados no pueden ser demandados en calidad de arrendatarios; ya que como lo expone la sentencia del 6 de febrero de 2019, el contrato de arrendamiento termino para dar paso a la opción de compra, una relación fáctica que se produjo por la coligación de los contratos.

4. Desde esa óptica, la posible mora que encontró acreditada el juez de primer grado carecería de vigor para ordenar la restitución del inmueble pretendido, en tanto que, de haberse presentado, la misma tuvo ocurrencia cuando ya había finalizado el vínculo contractual aquí discutido -28 de febrero de 2015-, misma razón por la que resultarían intrascendentes todos los demás incumplimientos endilgados a la pasiva, pues lo cierto es que las partes terminaron de mutuo acuerdo el arrendamiento en aquella fecha para dar paso a la opción de compra que, que como ya lo definió la

¹⁵ Páginas 11 y 12 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

2. EXCEPCIÓN INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE RENTAS PERIÓDICAS.

La presente demanda se basa en lo expuesto en los hechos 11, 12 y 13 del texto de la presente acción, donde de acuerdo con la interpretación del apoderado de los demandantes, la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, mediante sentencia de segunda instancia del 6 de febrero de 2019, declaró la existencia de una obligación de pagos de rentas periódicas, lo cual es totalmente FALSO.

Así lo refirió la demanda:

"(...) 11º.-) En la sentencia la Sala Civil del Tribunal dispuso que los señores Arias y Botero Aristizabal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello, mientras que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz prosiguen en el cobro de tales rentas periódicas, relación que entonces los vinculará en esos términos hasta que se defina finalmente lo relativo a la opción de compra o surja una situación que comporte la terminación de esa relación. [...]

12º.-) Dijo con toda claridad dicha sentencia que, al finalizar el contrato de arrendamiento entre las partes nació una situación de facto en virtud de la cual los señores Arias Arias y Botero Aristizabal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello hasta cuando surja una situación que comporte la terminación de esa relación.

13º.-) Dejó dicho la sentencia de segunda instancia, que al terminar el contrato de arrendamiento los demandados PAULA MARCELA BOTERO ARISTIZABAL y JAIME HERNÁN ARIAS ARIAS continuaron como tenedores tácticos del inmueble pagando por su uso la renta mensual en la misma forma y términos que venían haciéndolo. (...) ¹⁷ (Subrayas, negrillas y resaltos fuera del texto)

a. CONSIDERACIONES SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA DEL 6 DE FEBRERO DE 2019 DE LA SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.

Señora Juez, de acuerdo con las consideraciones de la sentencia del 2ª instancia, del 6 de febrero de 2019, en la cual se tuvo en cuenta la sentencia del 10 de julio de 2107 proferida por este despacho, Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del Proceso 2106-00751, la cual fue modificada por la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 05 de octubre de 2017, mediante la cual se declaró la existencia del negocio jurídico denominado opción de compra que entraría en vigencia, una vez, el contrato de arrendamiento objeto del proceso 201600154 se terminará en atención a la figura de COLIGACIÓN DE LOS CONTRATOS, figura jurídica que fue debidamente aceptada por el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del Proceso 2106-00751, por sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia del 05 de octubre de 2017 y por la misma corporación en la sentencia del 6 de febrero de 2019.

Estas precisiones no fueron expresadas en la demanda, con el único fin de confundir al despacho, para que mediante la "manipulación" de las consideraciones de la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, expresadas en la sentencia del 6 de febrero de 2019, se admitiera la demanda y se sancionara a los demandados de acuerdo con la establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C. G. del P., pues para los demandantes es claro que los valores cancelados desde la terminación del contrato de arrendamiento, y debidamente

¹⁶ Páginas 14 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

¹⁷ Texto de la demanda

descrito en el hecho 14 de la demanda, son imputables al precio del inmueble, en consideración a que a partir del día 1 de marzo de 2015, el contrato de arrendamiento TERMINO y entro en vigencia el contrato de opción de compra, tal como lo dejo expreso la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, expresadas en la sentencia del 6 de febrero de 2019, dentro del proceso 201600154

Respetuosamente le solicito al despacho tener en cuenta en todo el contexto de las consideraciones 3, 4 y 5 de la sentencia emitida por la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, de fecha 6 de febrero de 2019, dentro del proceso 201600154, en el cual podrá establecer con claridad que como lo expone dicho despacho ["(...) revocará la determinación impugnada, para, en su lugar, declarar que el contrato de arrendamiento ajustado entre las partes el 26 de febrero de 2010 terminó el 28 de febrero de 2015 con el fin de dar paso a la opción de compra del inmueble arrendado, negándose las demás pretensiones de la demanda."]; declaró la terminación del contrato de arrendamiento para dar paso al contrato de opción de compra, NO aun NUEVO contrato de arrendamiento ni mucho menos estableciendo condiciones con el pago de rentas periódicas o la sanción de restitución por la falta de pago de rentas periódicas, tratando establecer las mismas condiciones del contrato de arrendamiento que fue declarado terminado.

“ 3. Ahora bien, de los elementos de juicio obrantes en el plenario emerge que la intención de los contendientes no era simplemente dar por finalizada la relación arrendaticia que perduró por cinco años -término de duración pactado-, sino que su determinación obedeció a la finalidad perseguida con su celebración: los arrendadores "vender" el predio alquilado y los arrendatarios comprarlo. En otras palabras, el fin último era que los señores Arias Arias y Botero Aristizabal continuaran con el inmueble -en el que tienen un establecimiento de comercio en marcha-, ya no por un título de tenencia sino como sus propietarios.

A esa conclusión conducen las mismas comunicaciones recién reseñadas, pues, como se dijo, los señores Romero Segura y Ruiz de Romero manifestaron que daban por finalizado el susodicho contrato de arrendamiento con el objetivo de "vender o escuchar propuestas", lo que fue aceptado en esos términos por los convocados, quienes expresaron su interés en adquirir el predio.

Pero además, no puede obviarse que los litigantes se enfrentaron en otro juicio donde se discutió la existencia de la opción de compra invocada por los aquí enjuiciados (Exp. 019-2016-0075; incorporado como prueba de oficio al plenario), súplicas que fueron reconocidas por este Tribunal en sentencia de 5 de octubre de 2017, declarando la eficacia del mencionado negocio jurídico, respecto del cual asentó que "está coligado al contrato de arrendamiento celebrado el 26 de febrero de 2010 y que recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 A No. 98 - 51 de la ciudad de Bogotá" (F.10, C. 4 copias).

Al proceso se aportó copia de ese contrato por el que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz ofrecieron a los demandados "la primera opción de compra de dicho inmueble que en este momento se encuentra arrendado a los mencionados anteriormente, con precio base para el año 2010 de \$2.100'000.000, con un incremento anual del 7% sobre el precio base hasta el año 2015", opción que fue ejercida al momento de aceptar la terminación del contrato de arrendamiento por parte de Paula Botero y Jaime Arias.

No se desconoce que el cumplimiento de tal convención no puede ser auscultado en esta instancia, toda vez que aquí simplemente se debate la restitución del citado predio por la terminación del mentado contrato de arriendo, más no su eficacia -definida ya por la jurisdicción-, ni la satisfacción de las obligaciones emanadas de la misma; empero, es indiscutible que los efectos de esa opción reconocida judicialmente no pueden pasar inadvertidos en este juicio, en la medida que, como ya se determinó en ese otro litigio, ambos contratos tienen una interdependencia por estar coligados.

Recuérdese que, según lo ha expuesto autorizada doctrina, y lo ha reconocido la jurisprudencia nacional¹, "en los contratos coligados hay una pluralidad coordinada de contratos, cada uno de los cuales responde a una causa autónoma, aun cuando en conjunto tiendan a la realización de una operación económica unitaria y compleja (Galgano, El negocio jurídico. Pág. 114", puntualizando que "habrá contratos conexos cuando para la realización de un negocio único se celebren, entre las mismas partes o partes diferentes, una pluralidad de contratos vinculados entre sí a través de una finalidad económica supracontractual".

¹ Cfr., por todas, sentencia de Casación Civil de 19 de diciembre de 2018. SC5690-2018. M P. Luis Alonso Rico Puerta,

En ese caso, continúa precisando la doctrina, "los vínculos permanecen individuales pero, por efecto de la conexidad se unifican para ciertos fines". Es decir, "el interés en la conexidad no es intracontractual sino supracontractual. Se sitúa más allá del contrato, en el plano de la finalidad perseguida; los contratos son un instrumento para la realización del negocio global o del sistema ideado"²

² Lorenzetti, Ricardo Luis. Tratado de los contratos. Tomo I. Págs 52 y 59.
NESV. Exp_ 042-2016-00154-01

Esta particular circunstancia impide, en consecuencia, la restitución ambicionada, pues la finalidad de esa coligación -opuesta como defensa y alegada también en la impugnación- impone concluir que los demandados no aceptaron la terminación del contrato de arrendamiento para renunciar a la tenencia del inmueble alquilado, sino que, por el contrario, lo hicieron para hacerse a su propiedad en razón a la opción de compra que los demandantes habían garantizado.

Ese debe ser el entendimiento de la relación negocial sostenida entre las partes, quienes ajustaron concomitantemente los contratos de arriendo y opción de compra, respaldando uno con el otro, a fin de resguardar la unidad comercial cuya explotación emprendieron en el predio rentado. Lo dicho, igualmente, atendiendo a que el arrendamiento celebrado era de orden mercantil y que de operar los presupuestos del artículo 518 del Código de Comercio³, surgía para el arrendatario el derecho de renovación de su vínculo contractual.

Pensar de otra forma sería desconocer no solo la realidad fáctica en que se dio la negociación de las partes -quienes, insistase, protegieron convencionalmente la detención del bien para su explotación con un restaurante-, sino también las normas consagradas por la ley mercantil a favor del empresario que afianza un por la ley establecimiento en un inmueble tomado en arrendamiento, prerrogativas que, además, son imperativas y, por ende no admiten estipulación alguna en contrario.

³ "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato, 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

4. Desde esa óptica, la posible mora que encontró acreditada el juez de primer grado carecería de vigor para ordenar la restitución del inmueble pretendido, en tanto que, de haberse presentado, la misma tuvo ocurrencia cuando ya había finalizado el vínculo contractual aquí discutido -28 de febrero de 2015-, misma razón por la que resultarían intrascendentes todos los demás incumplimientos endilgados a la pasiva, pues lo cierto es que las partes terminaron de mutuo acuerdo el arrendamiento en aquella fecha para dar paso a la opción de compra que, que como ya lo definió la jurisdicción, está ligada al convenio acusado ahora de infringido.

Lo anterior, no obsta para reconocer la situación de facto surgida entre los contendientes al finalizar el contrato de arrendamiento ahora debatido, pues ella

Carrera 13 No. 73-33 oficina 101 (311) 2812874
e-mail: j.rojas@rojasamorochostudiolegal.com.co
Bogotá - Colombia

generaría plenos efectos jurídicos, en la medida que -sin entrar a calificar su naturaleza jurídica por la ausencia de elementos de convicción suficientes para tal fin, amén de no ser objeto de este litigio-, los señores Arias y Botero Aristizabal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello, mientras que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz prosiguen en el cobro de tales rentas periódicas, relación que entonces los vinculará en esos términos hasta que se defina finalmente lo relativo a la opción de compra o surja una situación que comporte la terminación de esa relación.

5. Así las cosas, se revocará la determinación impugnada, para, en su lugar, declarar que el contrato de arrendamiento ajustado entre las partes el 26 de febrero de 2010 terminó el 28 de febrero de 2015 con el fin de dar paso a la opción de compra del inmueble arrendado, negándose las demás pretensiones de la demanda. (Negrillas, subrayas y resaltos fuera del texto)¹⁸

b. ACLARACIÓN A LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA DEL 6 DE FEBRERO DE 2019 DE LA SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.

No obstante lo anterior ser contundente para desvirtuar la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento, el mismo apoderado, Doctor JOSÉ ANTONIO SALAZAR RAMÍREZ, se le olvido manifestarle al despacho que el NO tiene la claridad expresada en los hechos 11, 12 y 13 de la presente demanda, pues como consta en el escrito presentado ante la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, dentro del proceso 2016-00154-01, el día 11 de febrero de 2019 solicito aclaración a la "situación de facto" pues de acuerdo a su consideración, misma que aplica en el presente caso, se generó un nuevo contrato de arrendamiento, cuyas condiciones debían ser aclaradas por el Tribunal.

"(...)

JOSÉ ANTONIO SALAZAR RAMÍREZ, abogado reconocido como apoderado de los demandantes ARTURO ROMERO SEGURA y MARIA DABEYBA RUIZ DE ROMERO en el proceso de la referencia, me permito solicitar que de conformidad con el artículo 285 del Código General del Proceso, **SE ACLARE** la sentencia en relación con los siguientes aspectos:

La parte motiva de la providencia contiene conceptos que influyen en la parte resolutive y ofrecen verdaderos motivo de duda:

En efecto, señala el Tribunal:

" Lo anterior, no obsta para reconocer la situación de facto surgida entre los contendientes al finalizar el contrato de arrendamiento ahora debatido, pues ella generaría plenos efectos jurídicos, -sin entrar a calificar su naturaleza jurídica por la ausencia de elementos de convicción suficientes para tal fin, amén de no ser objeto de este litigio-, los señores Arias Arias y Botero Aristizabal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello, mientras que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz prosiguen en el cobro de tales rentas periódicas, relación que entonces los vinculará en esos términos hasta que se defina finalmente lo relativo a la opción de compra o surja una situación que comporte la terminación de esa relación "

Con fundamento en el texto anterior transcrito de la parte motiva de la sentencia, que influyó decisivamente en la resolución, pido a la Honorable Sala aclarar:

1º.-) Si total o parcialmente las estipulaciones del contrato de arrendamiento que terminó son aplicables a la nueva relación táctica surgida entre los contendientes.

2º.-) Cuáles son los términos, plazos para el pago de la renta; su incremento y las consecuencias de la falta de pago.

3º) Si la cláusula 23 del contrato que obliga a los arrendatarios a restituir el inmueble a la terminación del contrato y el consiguiente derecho de los arrendadores para exigir su entrega sigue vigente, o fue eliminado o está suspendido.

¹⁸Páginas 11, 12, 13, 14 y 15 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

4°.-) Si la "relación fáctica" referida, es suficiente para dejar a los arrendatarios como tenedores del inmueble no obstante la terminación del contrato de arrendamiento, cuál es la modalidad de esa tenencia, y cuál es el sustento jurídico que tiene.

5°.-) Si la sentencia reconoce a los arrendatarios derecho de retención y cuál es la norma para sustentar y mantener ese derecho cuando terminó el contrato principal.

Las aclaraciones anteriores son absolutamente necesarias porque la sentencia que califica como "relación fáctica" tal nuevo contrato de arrendamiento que se formó entre demandantes y demandados a partir del 1° de marzo del 2.015 está dejando a ambas partes en una situación más complicada a la que tenían en esa fecha.¹⁹ (Negrillas, subrayas y resaltos fuera del texto)

Como lo puede concluir el despacho el actual apoderado, le pidió al Tribunal que le aclarara la *modalidad de tenencia* del inmueble, por lo que pretender que el tribunal dijo con "toda claridad" que nació un nuevo contrato de arrendamiento, con las mismas condiciones es una FALACIA.

Su señoría, la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, dentro del proceso 2016-00154-01, mediante auto de fecha NEGÓ la aclaración solicitada, ratificando que no se declaró la existencia de un contrato de arrendamiento, ni mucho menos se establecieron condiciones para ello.

2. Bajo tales premisas, **la aclaración propuesta será desestimada** pues con ella el extremo activo, en modo alguno, persigue dilucidar algún concepto o frase que ofrezca duda contenido en la parte resolutive de la sentencia de 6 febrero del año en curso, o que influya en la determinaciones en ella adoptadas, pues allí se consignaron con precisión las razones fácticas y jurídicas por las que esta Corporación accedió a reconocer que el contrato ajustado entre las partes había terminado de mutuo acuerdo el 28 de febrero de 2015, sin disponer la consecuente restitución del predio por haberse coligado a aquel una opción de compra, aunado a que ese arrendamiento del inmueble era uno de especie comercial.

En realidad, lo que plantea la solicitud de aclaración es **una inconformidad frente a dicha motivación, en la cual a juicio del apoderado judicial de la demandante, se omitió determinar los términos de la nueva situación fáctica surgida entre los contendientes respecto al predio arrendado una vez finalizó aquel contrato, aspecto que constituye, en estrictez, una verdadera censura.** (Negrillas fuera del texto)²⁰

c. ACCIÓN DE TUTELA EN CONTRA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA DEL 6 DE FEBRERO DE 2019 DE LA SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.

Otra circunstancia que fue omitida mencionar en los hechos de la demanda y que debe ser valorada por la señora Juez, es que a pesar de la negativa a la aclaración, y de la ejecutoria de la sentencia del 6 de febrero de 2019, emitida por la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, dentro del proceso 2016-00154-01, los demandantes presentaron una acción de tutela ante la sala civil del Corte Suprema de Justicia, Bajo el radicado No. 11001-02-03-000-2019-01574-00, en la cual pretendía que se desconociera la sentencia del 6 de febrero de 2019 emitida por sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, dentro del proceso 2016-00154-01, bajo el argumento de ser INCONGRUENTE, ya que la misma no estableció con claridad la nueva situación fáctica de las partes frente al inmueble; alegando con ello la vulneración del derecho fundamental al debido proceso.

¹⁹ Solicitud de aclaración folio 71 y 72. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

²⁰ Auto de fecha 12 de marzo de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

Al respecto la H. Corte Suprema de Justicia negó la el amparo constitucional, resaltando nuevamente que bajo ninguna circunstancia ni declaración del Tribunal, se renovó o se estableció un contrato de arrendamiento

“(…)

La tesis con la cual se finiquitó el conflicto, en suma, estriba en que el 24 de febrero de 2010 los litigantes suscribieron un «contrato de opción de compra» del inmueble que «dos días después» arrendaron. Por eso el juez colegiado entendió que el primer convenio estuvo entrelazado con el segundo (hipótesis a la que a su vez llegó el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá en el «proceso 2016 00751»). De suerte que la «terminación del contrato de arrendamiento» tuvo como única intención dar paso y ejecutar la «opción de compra» aludida; de tal forma que ninguna de las «partes contratantes» quería perder el *statu quo* frente al usufructo de la heredad.

La Sala Civil cuestionada, entonces, no reconoció el «derecho de retención» (es más, no utilizó esa expresión), como lo quiere hacer ver el querellante, por cuanto lo que realizó fue una exégesis sistemática de las convenciones que asintieron los contendientes, para concluir que el alquiler era un «contrato transitorio» para concretar la «opción de compra», y que el último negocio era el querer final de las partes, lo que incluía la tenencia del inmueble, ya que «los demandados no aceptaron la terminación del contrato de arrendamiento para renunciar a la tenencia del inmueble alquilado, sino que, por el contrario, lo hicieron para hacerse a su propiedad en razón a la opción de compra que los demandantes habían garantizado»; que es otra cosa.

Recuérdese cómo el «derecho de retención» está caracterizado «por ser una facultad que corresponde a quien es tenedor de una cosa ajena para conservarla hasta el pago de lo que, por razón o en conexidad con esa misma cosa, le es adeudado (...)» (CSJ. Civil. Sentencia de 21 jul. 1993 (CCXXV-143, segundo semestre, primera parte), citando, en igual sentido, CLXXXIV-199 y siguientes). Situación que en este caso no se evidencia, ni el enjuiciador dijo hallar.

Puestas así las cosas, lo ocurrido fue producto de una hermenéutica admisible de los dos tratos referidos, dada su coligación declarada judicialmente, y más allá de que la Corte avale o no esa conclusión, lo cierto es que dicho actuar no se divisa antojadizo.

No se pierda de vista que el juzgador es, en principio, autónomo y soberano en la «interpretación del negocio» y de sus estipulaciones, ya que

“La intención de las partes al celebrar los contratos puede desentrañarse tomando en consideración la naturaleza del contrato y las cláusulas claras y admitidas del mismo que sirvan para explicar las dudosas; las circunstancias que influyeron en su celebración determinando la voluntad de las partes para consentir en él; los hechos posteriores de las mismas, que tienen relación con lo que se disputa; las costumbres de

los contratantes y los usos del lugar en que han pactado; la aplicación práctica que del contrato hayan hecho ambas partes o una de ellas con aprobación de la otra, y otras convenciones o escritos emanados de los contratantes. En una palabra, el Juez tiene amplia libertad para buscar la intención de las partes y no está obligado a encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato para apreciar su sentido". (Negrillas y subrayas fuera del original. CSJ sentencia de 3 jun. 1946. En sentido similar: SC de 6 de marzo de 1972; de 11 de junio de 1979).

2.4- De otro lado, es cierto que «no existe norma legal que consagre el derecho de retención a favor del arrendatario en virtud de una opción de compra», pero como, se itera, dicha institución no fue la aplicada en el asunto, a la sazón, se desairan los empeños del gestor.

2.5- Tampoco es notorio que no se haya expuesto «el fundamento jurídico o contractual para terminar el arrendamiento sin ordenar la restitución del inmueble», ya que del cotejo de los «medios de convicción», se extrajo que el cimiento de lo decidido fue el pacto realizado entre los que participaron en la «opción de compra y el alquiler», por manera que hubo una «regla contractual» que es «ley para las partes» (Art. 1602 C.C.).

(...)

2.6- Finalmente, con relación a que «la sentencia es incongruente porque declara la terminación del contrato de arrendamiento a partir del 28 de febrero de 2015 y al mismo tiempo indica que no hay lugar a la entrega del inmueble»; resulta suficiente señalar que

(...) el principio de congruencia establecido en el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil impide el desbordamiento de la competencia del juez para resolver la contienda más allá de lo pedido por las partes (ultra petita), o por asuntos ajenos a lo solicitado (extra petita) o con olvido de lo que ellas han planteado (citra petita) (Sentencia de 9 de diciembre de 2011, exp. 1992-05900).

Así como que,

la incongruencia objetiva por citra petita supone que el juzgador haya omitido resolver alguno de los objetos demandados o que debieron ser considerados de oficio, pero no que los haya negado, porque en este caso, el error, de existir, tendría que buscarse en las razones que condujeron a la negativa, lo cual exigiría un tipo de confrontación distinto al que debe hacerse entre lo pedido y lo que debía constituir la decisión, pues una cosa es no decidir un extremo de la litis, y otra, distinta, resolverlo en forma adversa al demandante.

Como lo ha reiterado la Sala, en el primer caso el fallo sería incongruente, en tanto "en el segundo no, puesto que la sentencia desfavorable implica un

pronunciamiento del sentenciador sobre la pretensión de la parte, que sólo podría ser impugnada a través de la causal primera, si ella viola directa o indirectamente la ley sustancial. De lo contrario, se llegaría a la conclusión de que el fallo sólo sería congruente cuando fuere favorable a las pretensiones del demandante o a las excepciones del demandado, lo que a todas luces es inaceptable” (sentencia de 24 de junio de 1997, entre otras, CCXLVI, Volumen II, 1417). (SC 23 abr. 2002)

Y es que en el pleito ajusticiado no fueron olvidados los pedimentos de los allá «demandantes», en concreto, el de la «restitución del inmueble», sino que se desestimaron. Es decir, sí se resolvieron pero de forma negativa.

Por consiguiente, aflora paladino la «inadmisibilidad constitucional» de los reproches desarrollados.

3.- Total, no queda otra opción sino la de desatender el ruego intimado, **al no corroborarse un proceder absurdo.** No se olvide que «el juez de tutela no es el llamado a intervenir a manera de árbitro para determinar cuáles de los planteamientos valorativos y hermenéuticos del juzgador, o de las partes, resultan ser los más acertados, y menos acometer, bajo ese pretexto [...] la revisión oficiosa del asunto, como si fuese uno de instancia» (CSJ STC 7 Mar. 2008, rad. 2007-00514-01); y, de otro, que «la adversidad de la decisión no es por sí misma fundamento que le allane el camino al vencido para perseverar en sus discrepancias frente a lo resuelto por el juez natural» (CSJ STC 28 Mar. 2012, rad. 00022-01). (Negritas, subrayas y resaltos fuera del texto)

El fallo de tutela fue apelado y conformado por la sala de Casación Laboral, dando un cierre definitivo, tanto desde el, punto Constitucional, como del procedimiento Civil, en el entendido que no se recurrió la sentencia del 6 de febrero de 2019 emitida por la sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, dentro del proceso 2016-00154-01, quedando en firme la determinación de que PAULA MARCELA BOTERO ARISTIZABAL y JAIME HERNÁN ARIAS, ya NO SON ARRENDATARIOS, bajo ninguna condición, ni circunstancia, ni situación fáctica, si no que continúan en el inmueble en virtud y desarrollo del contrato de opción de compra.

3. **EXCEPCIÓN EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA ES LA RELACIÓN FÁCTICA ESTABLECIDA EN LA SENTENCIA DEL 6 DE FEBRERO DE 2019, PROFERIDA POR LA SALA CIVIL DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, EXP 42-00154-01**

La sentencia del 6 de febrero de 2019, determino:

“(…)

4. Desde esa óptica, la posible mora que encontró acreditada el juez de primer grado carecería de vigor para ordenar la restitución del inmueble pretendido, en tanto que, de haberse presentado, la misma tuvo ocurrencia cuando ya había finalizado el vínculo contractual aquí discutido -28 de febrero de 2015-, misma razón por la que resultarían intrascendentes todos los demás incumplimientos endilgados a la pasiva, **pues lo cierto es que las partes terminaron de mutuo acuerdo el arrendamiento en aquella fecha para dar paso a la opción de compra que, que como ya lo definió la jurisdicción, está ligada al convenio acusado ahora de infringido.**

Lo anterior, no obsta para reconocer la situación de facto surgida entre los contendientes al finalizar el contrato de arrendamiento ahora debatido, pues ella generaría plenos efectos jurídicos, en la medida que -sin entrar a calificar su naturaleza jurídica por la ausencia de elementos de convicción suficientes para tal fin, amén de no ser objeto de este litigio-, los señores Arias y Botero Aristizabal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello, mientras que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz prosiguen en el cobro de tales rentas periódicas, relación que entonces los vinculará en esos términos hasta que se defina finalmente lo relativo a la opción de compra o surja una situación que comporte la terminación de esa relación.

5. Así las cosas, se revocará la determinación impugnada, para, en su lugar, declarar que el contrato de arrendamiento ajustado entre las partes el 26 de febrero de 2010 terminó el 28 de febrero de 2015 con el fin de dar paso a la opción de compra del inmueble arrendado, negándose las demás pretensiones de la demanda.” (Negrillas, subrayas y resaltos fuera del texto)²¹

Si bien es cierto, establece el pago de rentas periódicas por parte de los aquí demandados y que los pagos fueron aceptados por los aquí demandantes, no establece de una obligación de pago periódico o una suma específica que debe cumplirse a partir de la ejecutoria de la sentencia.

Muy por el contrario, establece que existe una RELACIÓN FÁCTICA en donde se acabó el contrato de arrendamiento, es decir no hay obligación de pago de rentas periódicas o cánones de arrendamiento; y se dio paso al contrato de compraventa, se generó la obligación de pago del precio del inmueble y la obligación de escriturar el inmueble en los términos de la opción de compra.

La misma sentencia precisa que la relación fáctica (opción de compra), surgida entre las partes a partir del día 1 de marzo de 2015, era el cumplimiento de la sentencia del 05 de octubre de 2017, emitida por la propia Sala Civil del H Tribunal Superior de Bogotá, dentro del expediente 19-2016-00154-01, por lo que esas rentas periódicas obedecen al pago del precio de inmueble y no al cumplimiento de obligaciones de un contrato de arrendamiento, pues el mismo fue declarado terminado, a partir del día 28 de febrero de 2015. Sería totalmente contradictorio ordenar el pago de una renta periódica a título de canon de arrendamiento, cuando se ordenó la terminación de un contrato de arrendamiento, que dios *paso a la opción de compra*.

Como lo puede determinar el despacho dentro de la sentencia del 6 de febrero de 2019, documento en que se fundamenta la restitución solicitada, NO EXISTE una obligación de pagos periódicos o puntuales, ni se establece valor o periodicidad alguna; lo que sucede es que los pagos los ha realizado mis representados como abonos al precio del inmueble, ya que a la fecha no se ha dado respuesta a las comunicaciones enviadas para realizar el pago total del precio del inmueble, donde se señala la fecha y hora, y la notaria en donde se llevará a cabo la escrituración del mismo.

Si bien es cierto el tribunal estableció una nueva relación fáctica la misma corresponde al desarrollo del contrato de opción de compra, dentro del cual se hicieron pagos para mantener la tenencia, cuyo cobro se hizo por parte de los demandantes sin que existiera rechazo alguno a dichos pagos, pues como bien lo expone la sentencia que fundamenta la solicitud de restitución, relación que los vincula es la relativa a la acción de compra hasta que se defina o exista una situación que termine con la misma. Tal como lo estableció el proceso 2016-00751 que curso en este despacho 19 Civil del circuito, la opción de compra YA ESTA DEFINIDA, se reconoció su existencia en los términos que se suscribió y se

²¹ Páginas 11, 12, 13, 14 y 15 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

27

encuentra vigente por efectos de la coligación del contrato; a la terminación del contrato de arrendamiento se configuró la relación fáctica para dar cumplimiento a las obligaciones generadas por el contrato de opción de compra en los términos de la sentencia de 5 de octubre de 2017, dentro del expediente 019-2016-0075, emitido por la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá;

“(…) los señores Arias y Botero Aristizabal continúan con la tenencia del inmueble y pagando por ello, mientras que Arturo Romero y Dabeyba Ruiz prosiguen en el cobro de tales rentas periódicas, relación que entonces los vinculará en esos términos hasta que se defina finalmente lo relativo a la opción de compra o surja una situación que comporte la terminación de esa relación.”²²

PRUEBAS

a. De la manera más atenta solicito tener en cuenta los siguientes documentos:

1. Sentencia del día 6 de febrero de 2019 emitida por la sala civil del Tribunal Superior de Bogotá, D.C., la cual fue aportada con la demanda a folios 17 al 32 de la copia de traslados.
2. Solicitud de aclaración de Sentencia del día 6 de febrero de 2019 emitida por la sala civil del Tribunal Superior de Bogotá, D.C., la cual fue aportada con la demanda a folio 125 y 126 de la copia de los traslados.
3. Auto de fecha 12 de marzo emitida por la sala civil del Tribunal Superior de Bogotá, D.C., la cual fue aportada con la demanda a folios 130 al 134 de la copia de traslados.
4. Copia simple de las comunicaciones mediante las cuales se han más abonos al saldo del capital del valor del inmueble la cual fue aportada con la demanda a folios 33 al 41 de la copia de traslados.
5. Copia de la sentencia emitida por la sala Civil de la H Corte Suprema de Justicia en la acción de tutela, bajo el radicado No. 11001-02-03-000-2019-01574-00, descargada directamente del sistema siglo XXI de la página de la rama judicial.
6. Copia simple del acta de audiencia pública emitida por la sala civil del Tribunal Superior de Bogotá, dentro del proceso 2016-00751-01, que modificó la sentencia del juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, donde se reconoce la existencia del contrato de opción de compra del inmueble, sujeto a la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble.

b. De la manera más atenta, en los términos del artículo 174 del C. G. del P. solicito se tenga como prueba trasladada las audiencias de pruebas, fallo de primera instancia y fallo de segunda instancia practicadas dentro del proceso 2016-00751-00 que curso en el Juzgado 19 Civil del Circuito, con el fin de demostrar la existencia y vigencia del contrato de opción de compra para , que entró a regir desde el día 1 de marzo de 2015, una vez se declaró y determinó fecha de terminación del contrato de arrendamiento.

PETICIÓN

Teniendo en cuenta que existe una relación fáctica derivada de la opción de compra en los términos referidos en la presente contestación de la demanda solicito al despacho:

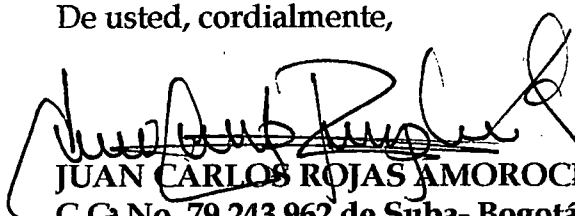
²² Páginas 14y15 sentencia 6 de febrero de 2019 M P NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON. Exp. 11001-3103—042-2016-00154-01

1. Declarar probadas las excepciones de fondo presentadas, desestimando las pretensiones de la demanda.
2. Condenar al pago de la sanción establecida en el párrafo 5 del numeral 4 del artículo 384 del C G. del P.

NOTIFICACIONES

- A los demandados en la carrera 9 A # 98 - 51 barrio Chico, de la ciudad de Bogotá.
- El suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho o en la Carrera 13 No. 73-33 oficina 101, de Bogotá., D.C.

De usted, cordialmente,


JUAN CARLOS ROJAS AMOROCHO
C.C. No. 79.243.962 de Suba- Bogotá
T.P. No. 71.576 del C.S. de la J.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESO No. 1100131030192019/732

SE FIJA EN TRASLADO LAS EXCEPCIONES PRESENTADAS POR LOS
DEMANDADOS por el término de CINCO (5) días, conforme al artículo 370 Y
110 del C.G.P.

Inicia : 04/03/2020 a las 8 A.M.

Finaliza : 10/03/2020 a las 5 P.M.

LILIANA ELIZABETH GUEVARA BOLAÑO

PROCESO No. 1100131030192019/732

SE FIJA EN TRASLADO LAS EXCEPCIONES DE MERITO por el término de CINCO (5) días, conforme al artículo 370 del C.G.P.

Inicia: 26/11/2020 a las 8 A.M.
Finaliza: 02/12/2020 a las 5 PM..

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ
Secretario