

**JUZGADO TREINTA Y OCHO ADMINISTRATIVO ORAL  
CIRCUITO JUDICIAL BOGOTÁ D.C.  
SECCIÓN TERCERA**

**Juez:** *ASDRÚBAL CORREDOR VILLATE*

**Bogotá D.C.**, veintiocho (28) de julio de dos mil veintiuno (2021)

|                          |                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Medio de control:</b> | <b>Ejecutivo</b>                                                                    |
| <b>Expediente:</b>       | <b>110013336038201500578-00</b>                                                     |
| <b>Demandante:</b>       | <b>Departamento Administrativo de la Defensoría del<br/>Espacio Público - DADEP</b> |
| <b>Demandado:</b>        | <b>Carlos Andrés Cruz Vanegas y otros</b>                                           |
| <b>Asunto:</b>           | <b>Fallo primera instancia</b>                                                      |

El Despacho pronuncia sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia, dado que el trámite se agotó en su integridad y no se aprecia ningún vicio que invalide lo actuado.

**I.- DEMANDA**

**1.- Pretensiones**

Con la demanda se solicitó librar mandamiento ejecutivo de pago a favor del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO (En adelante DADEP) y, en contra de los señores CARLOS ANDRÉS CRUZ VANEGAS identificado con C.C. No. 80.165.917, ANDRÉS CRUZ ROJAS con C.C. No. 19.324.326, DORIS ROCÍO VANEGAS HOLGUÍN con C.C. No. 51.670.199 y HÉCTOR FALLA GARICHEY, por la cantidad de TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$31.471.732.00) M/Cte., “*representados en los cánones de arrendamiento pactados e incumplidos en el contrato de arrendamiento 0009 del primero de julio de 2.000...*”, discriminados como se aprecia en el folio 30 de la demanda.

De igual modo, se pidió que el mandamiento ejecutivo de pago se extendiera al pago de intereses moratorios sobre la cifra anterior, al igual que por las costas y agencias en derecho que se ocasionen con la formulación de la demanda.

**2.- Fundamentos de hecho**

En la demanda se relata que entre el DADEP y los señores CARLOS ANDRÉS CRUZ VANEGAS, ANDRÉS CRUZ ROJAS, DORIS ROCÍO VANEGAS HOLGUÍN y HÉCTOR FALLA GARICHEY, se firmó el contrato de arrendamiento No. 00009 de 1° de julio de 2000, sobre un bien inmueble localizado en la carrera 11 No. 11-87 de Bogotá, destinado exclusivamente a local comercial para venta de prendas de vestir; el término de duración fue de un año con posibilidad de prórrogas y el canon mensual inicial se acordó en \$420.000.00 pagaderos dentro de los primeros siete días de cada mes en la Tesorería Distrital.

A raíz de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento el DADEP demandó a los aquí ejecutados ante esta jurisdicción, por lo que el Juzgado 36 Administrativo del Circuito de Bogotá, dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado No. 25000232600020060072101, profirió sentencia el 5 de julio de 2011, por medio de cual se decretó la terminación del citado contrato de arrendamiento y se ordenó que los demandados restituyeran al DADEP el inmueble objeto de arrendamiento.

La restitución del inmueble arrendado se hizo efectiva el 1° de marzo de 2014, sin embargo, los demandados quedaron adeudando al DADEP los cánones de arrendamiento comprendidos entre el 1° de julio de 2009 y el 31 de marzo de 2012 y por los meses comprendidos entre el 1° de abril de 2012 y el mes de febrero de 2014, salvo el mes de julio de 2012 que no aparece en la tabla inserta en el hecho noveno de la demanda; junto con los intereses de mora generados por dichas sumas de dinero.

### 3.- Fundamentos de derecho

La demanda se apoya en disquisiciones elaboradas en torno a disposiciones jurídicas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Código General del Proceso, en gran parte encaminadas a demostrar la existencia de un título ejecutivo en el *sub lite*.

## II.- CONTESTACIÓN

Los ejecutados en este asunto están siendo representados por curador *ad-litem*, quien contestó la demanda con documento remitido a través del correo electrónico del juzgado el día 2 de julio de 2020. El auxiliar de la justicia presentó recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo de pago fechado el 15 de diciembre de 2015 con base en las excepciones previas denominadas “*Inexistencia del demandante y del demandado por carencia de requisitos del título contrato de arrendamiento base de la presente acción*” e “*Inexistencia del demandante y del demandado por cesación de efectos del título contrato de arrendamiento No. 0009 de fecha de iniciación 01 de julio de 2000, suscrito entre demandante y demandados*”.

Adicionalmente, y en la misma oportunidad, radicó escrito con el que formuló las siguientes excepciones de mérito:

1.- “*Falta de legitimación en la causa por activa – El título no legitima al actor, por carecer el mismo de un requisito legal cual es la certificación de ejecutoria de la sentencia.*”. Se fundamentó en los mismos planteamientos expuestos para sustentar la primera de las excepciones previas mencionadas en el párrafo anterior como causa de la reposición contra el mandamiento ejecutivo de pago, esto es, que la ejecución de providencias a continuación del proceso ordinario debe hacerse dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria del fallo respectivo, lo que no ocurrió porque la demanda se radicó el 8 de julio de 2015 y la sentencia se expidió el 5 de julio de 2011; de igual modo, a su favor se dijo que la copia de esa providencia no estaba autenticada y que tampoco se había aportado constancia de ejecutoria del mismo proveído.

Esta excepción previa, que se propuso a modo de recurso de reposición, se decidió desfavorablemente con auto expedido el 28 de junio de 2021, con el que además se fijó fecha y hora para la práctica de la audiencia inicial. Como en su contra no se formuló ningún recurso, cobró ejecutoria.

2.- “*Inoponibilidad del título contrato de arrendamiento a los demandados por encontrarse sin efectos jurídicos entre las partes por efecto de sentencia judicial*”. En respaldo de la misma se argumentó que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 2008 del Código Civil sobre causales de terminación del contrato de arrendamiento, al haber dispuesto el Juzgado 32 Administrativo del Circuito de Bogotá, en fallo de 5 de julio de 2011, que el Contrato de Arrendamiento No. 0009 de 1° de julio de 2000 se declaraba incumplido y terminado, “*ya no puede producir efectos jurídicos para las partes en él; intervinientes (sic), esto es para demandante y demandados; precisamente por haberse declarado terminado judicialmente, ya no produce efectos jurídicos entre ellas, como lo ordena el artículo 2008 del C.C.*”. Agrega el auxiliar de la justicia que, dado lo último, el título aportado no presta mérito ejecutivo.

### III.- TRAMITE DE INSTANCIA

La demanda se radicó directamente ante el Juzgado 32 Administrativo del Circuito de Bogotá el 8 de julio de 2015<sup>1</sup>, sin embargo, el 28 de julio de 2015<sup>2</sup> el Juzgado 21 Administrativo de Descongestión – Sección Tercera del Circuito de Bogotá, profirió auto con el que declaró su falta de competencia y ordenó remitir el expediente a los Juzgados Administrativos de Bogotá - Sección Tercera, para que se repartiera entre ellos. El asunto se repartió a este juzgado, el cual con auto expedido el 15 de diciembre de 2015 libró el mandamiento ejecutivo de pago de la siguiente forma: (i) Rechazó la orden de pago frente a los cánones comprendidos entre el 1° de julio de 2009 y el 31 de marzo de 2012, por valor de \$1.353.121.00; (ii) negó el mandamiento de pago en cuanto al cobro de intereses moratorios sobre los cánones adeudados, porque no se pactó en el contrato de arrendamiento; y (iii) libró orden de pago a favor del DADEP y en contra de los ejecutados por los demás cánones de arrendamiento, esto es por los periodos de abril de 2012 a febrero de 2014, sin incluir el mes de julio del año 2012.<sup>3</sup>

Dado que no fue posible ubicar a los ejecutados en las direcciones suministradas en la demanda, para lo cual se hicieron múltiples gestiones, se expidió el auto de 21 de octubre de 2018<sup>4</sup>, mediante el cual se ordenó el emplazamiento de los demandados CARLOS ANDRÉS CRUZ VANEGAS, ANDRÉS CRUZ ROJAS, DORIS ROCÍO VANEGAS HOLGUÍN y HÉCTOR FALLA GARICHEY. Una vez acreditada la publicación del edicto emplazatorio<sup>5</sup>, se expidió el auto de 9 de marzo de 2020<sup>6</sup>, con el cual se les designó como curador *ad-litem* al abogado JOSÉ ROBERTO VÁSQUEZ DELGADO, quien se notificó del mandamiento ejecutivo de pago el 12 de marzo de 2020<sup>7</sup>, y en tiempo presentó los medios de defensa arriba mencionados.

El 28 de julio de 2021<sup>8</sup> se profirió en forma digital el auto mediante el cual se resolvió el recurso de reposición interpuesto contra el mandamiento ejecutivo de pago (excepciones previas), y como se desestimó lo planteado, allí mismo se fijó fecha y hora para la práctica de la audiencia inicial. Esta diligencia se surtió el 7 de julio de 2021<sup>9</sup>, dentro de la cual se agotaron todas sus etapas, al cabo de la misma se programó la audiencia de instrucción y juzgamiento. Y, por último, la anterior audiencia se realizó el 22 de julio de 2021, a la cual asistió el abogado de la parte ejecutante y el curador *ad-litem*, personas que de manera verbal expresaron sus alegatos de conclusión; luego de esto, el titular del Despacho informó el sentido del fallo y expuso de manera concreta los argumentos en que se basaría la decisión.

### CONSIDERACIONES

#### 1.- Competencia

Este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, porque así lo determinan los artículos 155 numeral 7° y 156 numeral 4° del CPACA.

<sup>1</sup> Folio 36 cuaderno 1.

<sup>2</sup> Folios 38 y 39 cuaderno 1.

<sup>3</sup> Folios 44 a 47 cuaderno 1.

<sup>4</sup> Folios 131 y 132 cuaderno 1.

<sup>5</sup> Folio 135 cuaderno 1.

<sup>6</sup> Folio 139 cuaderno 1.

<sup>7</sup> Folio 142 cuaderno 1.

<sup>8</sup> Archivo digital denominado “09.- 28-06-2021 FIJA FECHA AUDIENCIA INICIAL”.

<sup>9</sup> Archivo digital denominado “12.- 07-07-2021 AUDIENCIA INICIAL”.

## 2.- Cuestiones previas

**2.1.-** El curador *ad-litem* designado a los ejecutados, en la audiencia de instrucción y juzgamiento llevada a cabo el 22 de julio de 2021<sup>10</sup>, planteó dentro de sus alegatos de conclusión los mismos argumentos que en el pasado utilizó para sustentar el recurso de reposición impetrado contra el mandamiento ejecutivo de pago, basado en la excepción previa denominada “*Inexistencia del demandante y del demandado por carencia de requisitos del título contrato de arrendamiento base de la presente acción*”. Sin embargo, como dicho planteamiento fue abordado y desestimado por el juzgado con auto de 28 de junio de 2021<sup>11</sup>, frente al cual no se interpuso ningún recurso y por lo mismo cobró ejecutoria, no resulta necesario volver a pronunciarse sobre el particular.

**2.2.-** En el escrito de excepciones de mérito radicado por el curador *ad-litem* se aprecian dos medios de defensa. Uno de ellos corresponde al denominado “*Falta de legitimación en la causa por activa. El título no legitima al actor, por carecer el mismo de un requisito legal cual es la certificación de ejecutoria de la sentencia*”, título bajo el cual se exponen los mismos argumentos esgrimidos en la excepción previa de “*Inexistencia del demandante y del demandado por carencia de requisitos del título contrato de arrendamiento base de la presente acción*”. Por tanto, no es menester abordar el estudio de la excepción de mérito en comento, pues ya fue decidida con auto de 28 de junio de 2021, el cual está ejecutoriado.

Y, el otro medio de defensa, corresponde al llamado “*Inoponibilidad del título contrato de arrendamiento a los demandados por encontrarse sin efectos jurídicos entre las partes por efecto de sentencia judicial*”, que por tratarse de una excepción de mérito será analizada y decidida en esta providencia.

**2.3.-** Se percibe en los escritos radicados por el curador *ad-litem* en torno a las excepciones previas y de mérito que, a su parecer el título ejecutivo anexado al presente medio de control es una providencia condenatoria, esto por cuanto en los anexos de la demanda obra copia de la sentencia proferida el 5 de julio de 2011 por el Juzgado 32 Administrativo de Bogotá – Sección Tercera, dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado No. 2006-00721, fallo con el que se declaró el incumplimiento y la terminación del Contrato de Arrendamiento No. 00009 de 1º de julio de 2000, celebrado entre el DADEP como arrendador y los señores CARLOS ANDRÉS CRUZ VANEGAS, ANDRÉS CRUZ ROJAS, DORIS ROCÍO VANEGAS HOLGUÍN y HÉCTOR FALLA GARICHEY, sobre un bien inmueble localizado en la carrera 11 No. 11-87 de Bogotá; además, ordenó que los demandados restituyeran el bien inmueble arrendado en el término de 10 días, so pena de hacerlo a través de lanzamiento que se encomendaría a la inspección de policía con competencia en dicho lugar; por último, no se impuso ninguna condena de tipo económico.

El Despacho aclara, entonces, que en este medio de control no se está ejecutando ninguna providencia judicial, menos la que se acaba de mencionar, motivo por el cual resulta jurídicamente ineficaz cualquier planteamiento elaborado en torno a los requisitos o términos que se deban observar en torno al citado fallo, que como se vio lo único que hizo fue ponerle fin al contrato de arrendamiento ajustado entre las partes.

## 3.- Problema jurídico

En la audiencia inicial practicada el 7 de julio de 2021 la fijación del litigio se hizo en los siguientes términos:

<sup>10</sup> Archivo digital denominado “13.- 22-07-2021 AUDIENCIA INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO”.

<sup>11</sup> Archivo digital denominado “09.- 28-06-2021 FIJA FECHA AUDIENCIA INICIAL”.

“En este caso el litigio se limita a establecer si los señores **CARLOS ANDRÉS CRUZ VANEGAS, ANDRÉS CRUZ ROJAS, DORIS ROCÍO VANEGAS HOLGUÍN y HÉCTOR FALLA GARICHEY**, actualmente adeudan al **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO** la suma de dinero por la cual se libró el mandamiento ejecutivo de pago en este proceso, o si por el contrario, tal como lo alega el curador *ad-litem* de los demandados en sus excepciones de mérito, se está frente a una cesación de efectos del título contrato de arrendamiento No. 0009 del 1° de julio de 2000.”

Por tanto, el Despacho pasa a establecer si los planteamientos esgrimidos por el curador *ad-litem* en su contestación tienen la solidez requerida para desvirtuar el mandamiento ejecutivo de pago o si, en cambio, el mismo se mantiene incólume y debe ordenarse que se siga adelante con la ejecución.

#### 4.- Asunto de fondo

El DADEP promovió demanda ejecutiva contra los señores CARLOS ANDRÉS CRUZ VANEGAS, ANDRÉS CRUZ ROJAS, DORIS ROCÍO VANEGAS HOLGUÍN y HÉCTOR FALLA GARICHEY, con la finalidad de que estas personas paguen los cánones de arrendamiento adeudados en el marco del contrato de arrendamiento No. 00009 de 1° de julio de 2000<sup>12</sup>, sobre un bien inmueble localizado en la carrera 11 No. 11-87 de Bogotá D.C., destinado exclusivamente a local comercial.

El anterior negocio jurídico se declaró incumplido y se terminó a través de la sentencia dictada el 5 de julio de 2011<sup>13</sup> por el Juzgado 32 Administrativo del Circuito de Bogotá D.C. – Sección Tercera. El día 29 de noviembre de 2013<sup>14</sup>, con el auxilio del Juzgado 13 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D.C., se intentó recuperar la tenencia del inmueble arrendado, diligencia que no culminó exitosamente porque el bien no estaba siendo ocupado por los demandados sino por un tercero, el señor Michael Jeison Cruz Vanegas con C.C. No. 80.769.834 de Bogotá D.C., quien presentó oposición, lo que motivó que la parte demandante solicitara que se le concediera plazo hasta el 14 de enero de 2014, propuesta que fue acogida por la funcionaria judicial.

El 1° de marzo de 2014 el Profesional de Apoyo de la Oficina Jurídica del DADEP suscribió el Acta de recibo de inmueble arrendado, por medio de la cual se hizo constar que ese día se produjo la entrega voluntaria del inmueble ubicado en la carrera 11 No. 11-87 de Bogotá D.C.

El juzgado, con base en lo anterior y lo afirmado por el abogado que representa los intereses del DADEP, expidió el auto de 15 de diciembre de 2015 a través del cual se libró el mandamiento ejecutivo de pago de la siguiente forma: (i) Rechazó la orden de pago frente a los cánones comprendidos entre el 1° de julio de 2009 y el 31 de marzo de 2012, por valor de \$1.353.121.00; (ii) negó el mandamiento de pago en cuanto al cobro de intereses moratorios sobre los cánones adeudados, porque no se pactó en el contrato de arrendamiento; y (iii) libró orden de pago a favor del DADEP y en contra de los ejecutados por los demás cánones de arrendamiento, esto es por los períodos de abril de 2012 a febrero de 2014, sin incluir el mes de julio del año 2012.<sup>15</sup>

Ahora, el curador *ad-litem* designado a los demandados, como ya se dijo, planteó la excepción denominada “*Inoponibilidad del título contrato de arrendamiento a los*

<sup>12</sup> Folios 4 a 12 cuaderno 1.

<sup>13</sup> Folios 15 a 24 cuaderno 1.

<sup>14</sup> Folio 25 cuaderno 1.

<sup>15</sup> Folios 44 a 47 cuaderno 1.

*demandados por encontrarse sin efectos jurídicos entre las partes por efecto de sentencia judicial”, la cual se basa en que por virtud de la sentencia dictada el 5 de julio de 2011<sup>16</sup> por el Juzgado 32 Administrativo del Circuito de Bogotá D.C. – Sección Tercera, que declaró incumplido y terminado el referido contrato de arrendamiento, y lo normado en el artículo 2008 del Código Civil según el cual una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento es la sentencia judicial proferida en tal sentido, ese negocio jurídico “ya no puede producir efectos jurídicos para las partes en él; (sic) intervinientes, esto es para demandante y demandados; precisamente por haberse declarado terminado judicialmente, ya no produce efectos jurídicos entre ellas...”.*

El Despacho, tal como lo señaló brevemente en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 22 de julio de 2021, no comparte el punto de vista del curador *ad-litem*. Veamos las razones:

En primer lugar, aunque es innegable que ante la expedición de la sentencia dictada el 5 de julio de 2011<sup>17</sup> por el Juzgado 32 Administrativo del Circuito de Bogotá D.C. – Sección Tercera, se puso fin al contrato de arrendamiento No. 00009 de 1º de julio de 2000, sobre un bien inmueble localizado en la carrera 11 No. 11-87 de Bogotá D.C., lo mismo no puede servir de fundamento para afirmar que frente a los arrendatarios cesó toda obligación derivada del mismo negocio jurídico.

Si ello fuera cierto –que no lo es–, con la expedición de esa providencia judicial los arrendatarios quedarían automática e ilógicamente eximidos de toda obligación derivada del contrato de arrendamiento; por ejemplo, no tendrían por qué seguir pagando el canon de arrendamiento por todo el tiempo que se tarde o dilaten la entrega del bien inmueble objeto del contrato; y tampoco tendrían por qué restituir la cosa arrendada, obligación que también tiene asiento en el mismo acuerdo de voluntades.

Tal postura vendría a patrocinar posturas contrarias al ordenamiento jurídico y concretamente a la buena fe. De hecho, los arrendatarios, valiéndose de tal hipótesis, se pondrían en la tarea de dilatar lo más posible la entrega del bien inmueble arrendado a su arrendador, pues ello les garantizaría el beneficio de seguir gozando del mismo sin tener que pagar un solo peso a cambio de ello.

Se produciría, como se puede ver, un enriquecimiento injustificado a favor de los arrendatarios y en detrimento del arrendador, en estos casos en perjuicio del erario, dado que la entidad pública no tendría cómo utilizar un inmueble de su propiedad ni mucho menos arrendarlo para recibir a cambio de ello, los dineros que por la dinámica del mercado seguramente le rentaría.

La terminación del contrato desde luego que le pone fin al respectivo negocio jurídico, pero no puede interpretarse en la forma como lo sugiere el curador *ad-litem*, pues como es de todos sabido, a la finalización del mismo lo que debe ocurrir es que la entidad arrendadora recupere la tenencia del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, tal como así lo dispuso el referido fallo judicial, y que mientras ello ocurre y los arrendatarios sigan en poder de la cosa, continúen pagando el valor del canon mensual de arrendamiento.

Ese pago se justifica porque a la luz de los principios de equidad y conmutatividad, cada parte debe recibir una contraprestación equivalente al beneficio que la contraparte recibe. Por ello, si los arrendatarios, no obstante la terminación judicial del contrato de arrendamiento, continúan usufructuando

<sup>16</sup> Folios 15 a 24 cuaderno 1.

<sup>17</sup> Folios 15 a 24 cuaderno 1.

el bien inmueble, lo razonable es que asimismo continúen pagando el valor de la renta por todo el tiempo que conserven en su poder el inmueble.

Nótese cómo lo anterior es menester en casos como el presente, puesto que si bien la sentencia de 5 de julio de 2011 ordenó la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento al DADEP, providencia que no fue impugnada, la restitución del bien solamente fue posible hasta el 1º de marzo de 2014, no gracias al allanamiento de los arrendatarios a lo dispuesto en el fallo judicial, sino porque el inmueble venía siendo ocupado por el señor Michael Jeison Cruz Vanegas con un local comercial, quien en la diligencia de 29 de noviembre de 2013 pidió un plazo para no ver alterada intempestivamente su actividad económica.

Es decir, que el inmueble continuó explotándose económicamente con posterioridad a la sentencia de terminación del contrato de arrendamiento, por parte de una persona que con seguridad estaba allí porque así se lo permitieron los arrendatarios; de no ser así, éstos habrían emprendido las acciones legales pertinentes para desalojar al intruso.

Por ende, si los aquí demandados omitieron cumplir el fallo judicial dentro de los 10 días siguientes a su ejecutoria, en el sentido de entregar el bien inmueble al DADEP, tal como se ordenó en la sentencia de 5 de julio de 2011, y si por el contrario permitieron que un tercero usufructuara el mismo, lo jurídicamente correcto es que paguen los cánones de arrendamiento causados durante ese lapso.

En segundo lugar, la tesis sostenida por el auxiliar de la justicia en la excepción de fondo *sub examine* pierde fuerza si se consulta lo dispuesto en los artículos 2003 y 2005 del Código Civil. Veamos:

**“ARTICULO 2003. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA FINALIZACION DEL CONTRATO.** Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente.”

**“ARTICULO 2005. RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.**

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.”  
(Negrillas y subrayas del Despacho)

El artículo 2003 del Código Civil es claro en señalar que, cuando el contrato de arrendamiento termina por culpa del arrendatario, como en el *sub lite*, el mismo sigue con la obligación de pagar la renta acordada. ¿Por cuánto tiempo? En la hipótesis de la disposición jurídica, por el tiempo que falte hasta cuando se

produzca la entrega de la cosa objeto del contrato. Suponer lo contrario llevaría a la idea absurda de que lo menos conveniente para el arrendador es que se termine el contrato de arrendamiento, así sea por causa del inquilino, ya que bajo ese supuesto no tendría derecho a continuar percibiendo el canon mensual acordado, no obstante que su contraparte sí seguiría usufructuando el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Y, el artículo 2005 del Código Civil claramente establece que a la terminación del contrato el arrendatario debe restituir la cosa arrendada al arrendador. Esta obligación es más que obvia y además de tener asidero en la ley, igualmente tiene respaldo en el Contrato de Arrendamiento No. 00009 de 1° de julio de 2000, dentro del cual también se prevé la obligación para los arrendatarios de restituir el inmueble a la terminación de ese negocio jurídico.

Lo discurrido hasta el momento es suficiente para que el Despacho concluya la improperidad de la excepción de mérito planteada y, en cambio, se disponga seguir adelante con la ejecución.

De otro lado, en la audiencia de instrucción y juzgamiento practicada el 22 de julio de 2021, el mandatario judicial del DADEP solicitó la corrección del mandamiento ejecutivo de pago expedido el 15 de diciembre de 2015, debido a que en dicha providencia la sumatoria de los cánones de arrendamiento por los cuales se libró la orden de pago, arroja una cifra inferior a la que corresponde si se suman correctamente los guarismos.

El artículo 286 del CGP dispone que *“Toda providencia en que se haya incurrido en error puramente aritmético puede ser corregida por el juez que la dictó en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto.”*. El error aritmético corresponde, entre otros casos, a la incorrecta sumatoria de datos parciales, lo que amerita que el impase se supere, en principio, con un auto en el que se indique el resultado que en verdad resulta de la suma de esas cifras.

El Despacho, tras examinar el mandamiento ejecutivo de pago logra establecer que el mismo se profirió para el pago de 3 meses de arriendo por valor de \$1.160.263.00 c/u, 5 meses de arriendo por valor de \$1.317.232.00 c/u, 6 meses de arriendo por valor de \$1.389.081.00 c/u, y 8 meses de arriendo por valor de \$1.464.647 c/u. Al sumar estos datos da un total de \$30.118.611.00. Por tanto, es evidente que se debe corregir el mandamiento de pago, ya que en el mismo se totalizó el saldo a pagar en la cantidad de \$15.623.273.00. La corrección se hará en esta providencia y para ello se ordenará seguir adelante con la ejecución, pero por el valor correcto.

## **5.- Condena en costas**

El artículo 365 del CGP dispone en su numeral 1° que *“Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso...”*. Por tanto, como los ejecutados resultaron vencidos, se les condenará al pago de las costas, motivo por el cual, con base en el Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 expedido por la presidencia del Consejo Superior de la Judicatura, se fijarán como agencias en derecho el 4% del capital cobrado, esto es la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$1.204.744.00) M/Cte.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Ocho Administrativo Oral – Sección Tercera del Circuito Judicial de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A

**PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA** la excepción de mérito denominada “Inoponibilidad del título contrato de arrendamiento a los demandados por encontrarse sin efectos jurídicos entre las partes por efecto de sentencia judicial”, planteada por el curador *ad-litem* de los ejecutados.

**SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN** a favor del **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP** y en contra de los señores **CARLOS ANDRÉS CRUZ VANEGAS, ANDRÉS CRUZ ROJAS, DORIS ROCÍO VANEGAS HOLGUÍN y HÉCTOR FALLA GARICHEY**, en la forma dispuesta en el mandamiento ejecutivo de pago de 15 de diciembre de 2015, con la precisión que el capital adeudado asciende a la suma de TREINTA MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS (\$30.118.611.00) M/Cte.

**TERCERO: ORDENAR** la práctica de la liquidación del crédito tal como lo ordena el artículo 446 del CGP.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a los demandados. Fijar como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$1.204.744.00) M/Cte. Por secretaría y una vez en firma esta providencia practíquese la liquidación de costas.

**QUINTO: ORDENAR** la liquidación de los gastos procesales, si hay lugar a ello. Una vez cumplido lo anterior **ARCHÍVESE** el expediente dejando las anotaciones del caso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**ASDRÚBAL CORREDOR VILLATE**  
**Juez 38 Administrativo Bogotá D.C.**

| Correos electrónicos                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parte demandante: <a href="mailto:gsalazar@dadep.gov.co">gsalazar@dadep.gov.co</a> ;<br><a href="mailto:cquintero@dadep.gov.co">cquintero@dadep.gov.co</a> ; <a href="mailto:notificacionesjudiciales@dadep.gov.co">notificacionesjudiciales@dadep.gov.co</a> |
| Parte demandada: <a href="mailto:consultoresrv@hotmail.com">consultoresrv@hotmail.com</a>                                                                                                                                                                     |
| Ministerio público: <a href="mailto:mferreira@procuraduria.gov.co">mferreira@procuraduria.gov.co</a>                                                                                                                                                          |

Firmado Por:

**HENRY ASDRUBAL CORREDOR VILLATE**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 038 ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTA-CUNDINAMARCA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dd01f5ed69591f065dfaa3e5b454c596b42ddb5c7f2d51ee5103887095f8a6**  
Documento generado en 28/07/2021 02:51:27 p. m.

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