

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 2021-00231

En virtud de lo dispuesto en auto anterior¹, procede el Despacho a dictar sentencia sin necesidad de agotar otras etapas procesales, amén de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, para lo cual cuenta con los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1.- Pretensiones: La señora Carmen Edith Ortega de Garzón presentó demanda para la declaración de mora en el pago de cánones de arrendamiento, la consecuente terminación contractual y la orden de restituir el inmueble contra la sociedad KAXXFEM GESTORA SAS (antes Sercotel Gestora SAS), respecto del contrato de arrendamiento suscrito el 18 de diciembre de 2019, en relación con el apartamento 202 y el parqueadero 20 del edificio Luhho 106, ubicado en la calle 106 No. 18 A – 09 de la ciudad de Bogotá.

2.- Los hechos sobre los cuales se funda la acción de la referencia se compendian así:

Que a finales de 2018, entregó en arrendamiento a favor de la sociedad demandada, el inmueble antes referido completamente amoblado, para que ésta lo explotara en actividad comercial hotelera, de acuerdo con su objeto social. El contrato fue suscrito con una vigencia inicial de 10 años, tomando dicha empresa un total de 50 apartamentos para tal fin, de los 55 que componen la copropiedad.

Que el canon mensual, respecto del apartamento 202 y el parqueadero 20, se estableció en la suma de \$1.428.728,00, durante el primer año, y tendría un incremento del 100% del IPC del año anterior más un punto porcentual (1%), por lo que el canon para el año 2021 fue de \$1.466.071,00.

Que la sociedad demandada dejó de pagar los instalamentos desde el mes de marzo de 2020 al mes de junio 2021, incumpliendo el contrato que establece que hay lugar a la terminación del acuerdo por falta de pago de 2 o más cánones de arrendamiento. Además, que dada la naturaleza del contrato, la mora en el pago genera intereses moratorios contemplados en la ley comercial.

¹ Cuaderno 1, archivo 26

3.- Trámite procesal. Reunidos los requisitos previstos en el artículo 82 del Código General del Proceso, se admitió la demanda en auto del 28 de julio de 2021².

Notificada la demandada mediante conducta concluyente³, por conducto de apoderado formuló la excepción previa de *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde*⁴, resuelta en providencia del 24 de febrero del año en curso⁵, declarándola no probada.

4.- En auto de la misma fecha⁶, aunque se indicó que por cumplirse lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del estatuto procesal, se dictaría sentencia anticipada, lo cierto es que procede zanjar de fondo este asunto, en los términos del numeral 3º del canon 384 de la citada obra normativa, habida cuenta que no hubo oposición.

II. CONSIDERACIONES

1.- Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, como son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, se hallan verificados en el expediente y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo actuado (artículo 29 de la Constitución, artículos 20, 75 a 84, 422 y siguientes del Código General del Proceso).

2.- De acuerdo con los hechos y trámite procesal señalado anteriormente, el problema jurídico recae en establecer si de conformidad con las actuaciones surtidas, y las documentales aportadas, es procedente o no declarar la terminación del contrato arrendaticio suscrito por las partes, junto con las consecuencias que dicha decisión acarrea.

3.- El artículo 1973 del Código Civil establece que *[E]l arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*.

Entretanto, al margen de la modalidad del contrato de arrendamiento (vivienda o comercial), el Código General del Proceso, determina el trámite a través del cual se puede obtener la restitución del bien dado en arrendamiento, según el artículo 384 de dicha obra normativa.

Con base en lo dispuesto en dicha norma, y habida cuenta que en el *sub-lite* se cumplieron los presupuestos para la admisión de la demanda, amén de la presencia de las formalidades de ley: la existencia del acuerdo contractual entre las partes, así como la manifestación de la causal que da lugar a la culminación del contrato, para el caso, la falta de pago de los cánones de arrendamiento, se dio apertura al trámite de la referencia cuya decisión de fondo ocupa la atención del Despacho.

² Cuaderno 1, archivo 14

³ Cuaderno 1, archivo 24

⁴ Cuaderno 2, archivo 4

⁵ Cuaderno 2, archivo 8

⁶ Cuaderno 1, archivo 26

Asimismo, se itera, que la norma en comento señala en el numeral 3°, que es posible dictar sentencia ordenando la restitución cuando mediando prueba de la relación sustancial (el contrato de arrendamiento⁷) durante el traslado de la demanda el arrendatario demandado no formula oposición, como ocurrió aquí.

4. Para el caso particular, se tiene que KAXXFEM GESTORA SAS (antes Sercotel Gestora SAS) se notificó por conducta concluyente en auto que reconoció personería a su procuradora judicial para actuar en su representación⁸, que aunque formuló excepción previa bajo la causal de *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde*, no formuló ninguna otra oposición al debate, y no desconoció la calidad de arrendadora de la promotora de la acción, ni alegó ninguna otra circunstancia análoga que pudiese enervar las pretensiones de la demanda.

Por virtud de lo anterior, a primera vista podría considerarse que confluyen los presupuestos de ley para dictar sentencia bajo el modo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 *ejusdem*, esto es, declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenando la restitución del bien, de no ser porque junto con el escrito contentivo de la excepción previa, la demandada KAXXFEM GESTORA SAS (antes Sercotel Gestora SAS) alegó que no hay lugar a la restitución, si acaso al cobro de los cánones adeudados, habida cuenta de la terminación unilateral del contrato sobre el inmueble base de la acción desde el 20 de octubre de 2021, por las razones contempladas en la misiva del 19 de octubre del mismo año⁹ y que estuvo antecedida de la entrega del inmueble el 23 de septiembre de 2021, a través del acta suscrita por las partes, en la que se dejó constancia de la entrega física y magnética de la llave del apartamento 202 del edificio Luhho 106 base de la presente acción¹⁰.

En consecuencia, si bien no se presentó oposición en la forma, términos y oportunidad que establece la ley, y no prosperó la excepción previa formulada por la sociedad demandada, según se indicó en providencia del 24 de febrero del año que avanza¹¹, no puede accederse a la totalidad de las pretensiones demandadas, pues si bien se radicó la acción de restitución el 18 de junio de 2021¹², lo cierto es que para cuando se tuvo por notificada a la sociedad demandada por conducta concluyente¹³, ya el inmueble había sido entregado a la promotora de la acción, que no desconoció, tachó o restó mérito al acta de entrega del 23 de septiembre de 2021¹⁴, constituyendo plena prueba de la restitución del inmueble con amplia anterioridad a la fecha de emisión de esta sentencia, antecedida de la terminación unilateral del contrato.

Al respecto, es de precisar que de acuerdo con el contrato¹⁵, la arrendataria demandada estaba facultada para darlo por terminado

⁷ Cuaderno 1, archivo 2, fl 1 y ss

⁸ Cuaderno 1, archivo 24

⁹ Cuaderno 2, archivo 2, fl 18 y ss

¹⁰ Cuaderno 2, archivo 2, fl 21

¹¹ Cuaderno 2, archivo 8

¹² Cuaderno 1, archivo 9

¹³ Cuaderno 1, archivo 24, auto del 7 de octubre de 2022

¹⁴ Cuaderno 2, archivo 2, fl 21

¹⁵ Cuaderno 1, archivo 2 y cuaderno 2, archivo 2, fls 1 a 15

unilateralmente, en el evento en que se viera privada de las unidades habitacionales por parte de los propietarios arrendadores y que, en consecuencia, le impidiera ejercer la actividad comercial para la cual fue constituida.

En efecto, el último inciso del numeral 5.2 de la cláusula quinta del contrato y el literal h) de la cláusula novena, acreditan la potestad en virtud de la cual podía culminarse en forma unilateral el contrato, siempre que mediara alguna de las razones que contractualmente se hubieren establecido para ese fin, para el caso, la merma de 24 apartamentos que fueron reclamados forzosamente por sus propietarios, de acuerdo a lo enunciado en la documental visible en el fl 18 del archivo 2 del cuaderno 2, que fue remitida al correo electrónico de la demandante el martes 19 octubre de 2021¹⁶, con efectos a partir del día siguiente, es decir, del 20 de octubre de ese año, lo que da lugar a señalar que operó una de las causales contractuales que hacían posible la terminación unilateral del contrato, con posterioridad a la restitución del bien que tuvo lugar el 23 de septiembre de 2021¹⁷.

Así las cosas, siendo el contrato ley para las partes, de acuerdo con el artículo 1602 del Código Civil, y habiéndose acreditado que operó una de las causales contractuales para terminar el contrato, acto antecedido de la entrega, no debió la parte demandante persistir en continuar esta acción, pues su objeto fue cumplido con amplia anterioridad a la fecha de esta providencia.

Ahora, ello no obsta para resaltar que con la formulación de la excepción previa no solamente no se desconoció la calidad de arrendador ni se plantearon otros medios de defensa, sino que la parte demandada no atacó o desvirtuó la aseveración contenida en la demanda, relacionada con la falta de pago de los cánones de arrendamiento de marzo de 2020 al mes de junio 2021, aspecto suficiente para declarar que la sociedad demandada se halla en mora de pagar dichos instalamentos.

Empero, aunque la defensa previa fundada en la causal de *habérsele dado a la demanda un trámite diferente al que legalmente le correspondía* no tuvo éxito, no puede desconocerse que para la fecha en que fue planteada ya se había restituido el bien base de la presente acción, pese a lo cual la demandante no advirtió esa situación y por el contrario persistió en el trámite de restitución aunque ya tenía en su poder el apartamento 202 del edificio Luhho 106, situación que impide acceder completamente a las pretensiones de la demanda, pues si bien la sociedad demandada reiteró la obligación económica para con la actora, no es pertinente acceder a la terminación del contrato de arrendamiento y a la consecuente restitución del bien arrendado, en la medida que ya se han cumplido tales actos, restando únicamente declarar probada la mora en los términos de la primera súplica de la demanda.

5. Finalmente, acorde con lo dispuesto en los numeral 1° y 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, ante la ausencia de oposición por parte

¹⁶ Cuaderno 2, archivo 2, fl 16

¹⁷ Cuaderno 2, archivo 2, fl 21

de la demandada, que la actora guardó silencio frente a las documentales aportadas por la convocada al formular la referida excepción previa y ante el fracaso de las pretensiones de terminación del contrato de arrendamiento y restitución del inmueble, finalidad principal de asuntos de esta naturaleza, no habrá condena en costas para la parte demandada, toda vez que cuando concurrió al proceso ya había culminado unilateralmente el vínculo contractual que unía a las partes y había devuelto a su propietaria el bien tomado en arrendamiento.

III DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, la Juez Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá DC, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de marzo de 2020 a junio 2021 a cargo de la demandada KAXXFEM GESTORA SAS (antes Sercotel Gestora SAS), por las razones que anteceden.

SEGUNDO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

TERCERO: ABSTENERSE de condenar en costas.

CUARTO: ARCHIVAR las diligencias, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.

La providencia anterior se notifica por anotación
en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 114
fijado el 2 de octubre de 2022 a la hora de las 8:00
A.M.

Luis German Arenas Escobar
Secretario

Car

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martínez
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 016

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **894ed7df7f5efeb3c1228871d3a807dd2059eae242fcabfdf73ba84c29362b50**

Documento generado en 29/09/2023 05:50:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>