

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

11001400300920140019101

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C. VEINTE (20) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

En atención a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a proferir la siguiente sentencia, teniendo en cuenta los siguientes;

I.- ANTECEDENTES:

1.1.- DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS:

El ciudadano **CARLOS ARTURO GARZÓN CASTILLO**, a través de su apoderado presento demanda ejecutiva singular contra **AYDEE PATRICIA GEANINE ROMERO** y **MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ SEPULVEDA**, con el fin de obtener el pago de la suma de \$39.059.280 correspondiente a 15 canones de arrendamiento causados desde el mes de febrero de 2014 hasta el mes de abril de 2015; la suma de \$20.268.803, 66 correspondiente a los incrementos anuales de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar y causados desde el mes de mayo de 2015 al mes de marzo de 2018; la suma de \$ 6.291.820 pactado por las partes como cláusula penal, la suma de \$1.307.348 correspondiente a las liquidaciones de costas aprobadas mediante providencia de fecha 8 de febrero de 2018.

1.2.- Como supuestos fácticos en síntesis se expuso que, el 1º de febrero de 2013 suscribió contrato de arrendamiento con **AYDEE PATRICIA GEANINE ROMERO**, como arrendataria, se pactó como canon la suma de \$2.400.000 con incremento anual, suma que debía ser consignada a la cuenta de ahorros de Bancolombia a nombre del actor. Como codeudora del citado contrato se obligó la señora MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ SEPULVEDA.

La arrendataria **AYDEE PATRICIA GEANINE ROMERO**, incurrió en mora en el pago de los cánones comprendidos entre el mes de febrero de 2014 hasta el mes de abril de 2015 más los respectivos incrementos tal como se relaciona en el libelo genitor. Con ocasión de ello, el actor interpuso una acción de restitución en contra de las aquí demandadas el que terminó con sentencia del 6 de noviembre de 2017 proferida por el Juzgado Noveno (9) Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad, sentencia favorable al actor donde se declararon no probadas las excepciones propuestas por las demandadas, y transcurrido el tiempo para la restitución del inmueble, ello no ocurrió por lo que se libró despacho comisorio.

Por lo anterior las demandadas adeudan los cánones relacionados en la demanda. Aduce que, pese a los continuos requerimientos efectuados a las demandas, estas no han cancelado las obligaciones, mismas que son clara, expresas y exigibles y por lo tanto prestan mérito ejecutivo.

Se libro mandamiento de pago por auto del veinticuatro (24) de octubre de 2018 -fol.74 C.1- ordenándose la notificación y traslado al extremo pasivo, providencia esta que se notificó a la parte demandante por anotación en estado y a la parte demandada en forma personal a través de su apoderado como se verifica del acta que milita a folio 77 del cuaderno 1.

La demandada una vez notificada, a través de apoderado judicial contesto la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formulando las excepciones de mérito que denomino:

1.- INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN - COBRO DE LO NO DEBIDO: Sustentada básicamente en que durante la vigencia y ejecución de dicho contrato el señor Carlos Arturo empezó a increpar a las demandadas para que suscribieran un nuevo contrato de arrendamiento directamente con él y a partir de esa fecha, por lo que la señora AYDEE en aras de evitar problemas accedió a suscribir un nuevo contrato a partir

del 1º de febrero de 2013, incrementando de manera abusiva el canon de arrendamiento bajo la amenaza de que si no accedía tendría que devolver el inmueble. Como quiera que el demandante Carlos Arturo Garzón permanecía constantemente en el inmueble y observaba el movimiento del bar la casa de Morfeo, que era fructífero solicitó el inmueble. El 29 de julio de 2013 decidió presentar carta de desahucio, en la cual indicaba que necesitaba el inmueble para colocar un negocio con una actividad comercial diferente a la que ella prestaba para el año 2013. La señora MARIA EUGENIA SANCHEZ compañera para la época del señor Garzón llegó al país en aras de verificar el estado de sus bienes los cuales consiguieron producto según indicaron del socorro y ayuda mutua por convivencia por más de 45 años, la señora Sánchez al verificar que el señor Garzón Castillo quería despojarla de sus bienes decidió iniciar la demanda declarativa en mención. La citada señora ejerciendo sus funciones de compañera permanente y en su momento propietaria del inmueble, indicó que el mismo fue adquirido junto con su pareja, firmando un título de adquisición. La señora Sánchez tomó la decisión de seguir arrendando el inmueble por lo cual desde el 1 de febrero de 2014 celebró contrato de arrendamiento.

Agrega que las demandadas respetando la ejecución del contrato suscrito con el señor Carlos Arturo y terminado el mismo, por encontrarse al día accedió aceptar las condiciones contractuales que le proponía la señora Sánchez, para seguir en el inmueble, los pagos se le hacían a la citada señora y también a su hermana y administradora Stella Sánchez. Señala que el día 30 de enero de 2014 antes de suscribir el contrato con la citada señora, se dio aviso al señor Carlos Garzón.

2.- PAGO DE LA OBLIGACIÓN: Indica con insistencia que la demandada, canceló el valor de los cánones de arrendamientos comprendidos entre el mes de febrero de 2014 y el mes de abril de 2015 en favor de la señora María Eugenia Sánchez ex compañera permanente del demandante, agrega que si bien es cierto no se reputó el pago directamente al señor Garzón, se le hizo al acreedor primitivo que en este caso era la señora Sánchez, pues como se advirtió, a lo largo del memorado contrato suscrito entre las demandadas y el demandante, los pagos siempre se imputaron a ella.

3.- TEMERIDAD Y MALA FE: Expone que a la demandada AYDEE se le pretende cobrar unas sumas de dinero las cuales ya se permitió cancelar en favor del propietario actual y anterior propietaria del inmueble, pues suscribí contrato con la ex compañera del actor. Aduce que la demanda no debe y no puede ser víctima de las conductas lesivas y de la mala fe del señor Garzón en intentar bajo cualquier costa obtener un beneficio económico, pues el conducto regular es cobrar los dineros a su ex compañera.

4.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA: Señala que cancelo los dineros de los cánones de arrendamiento en favor de la pareja del señor Garzón, quienes terminaron su unión.

5.- GENERICA: De oficio cualquiera que se observe por el juez.

La parte actora describió el traslado de las excepciones en los términos del escrito que milita a folios 161 a 180 del cuaderno 1.

II.- SENTENCIA IMPUGNADA

Agotado el trámite procesal, luego de evacuadas las pruebas, se profirió el respectivo fallo el pasado 11 de mayo de 2021, en la que se declararon no probadas las excepciones denominadas "INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION - COBRO DE LO NO DEBIDO", "PAGO DE LA OBLIGACIÓN", "TEMERIDAD Y MALA FE", "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA", y "GENERICA", se ordenó seguir adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago, se condenó en costas, se ordenó la liquidación de crédito y todo lo demás conforme art. 440 del C.G.P.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La parte demandada por no encontrarse de acuerdo con el fallo interpone recurso de apelación contra la sentencia proferida por el A quo, sustentada en que equivocadamente refiere la juez de primera instancia que no se acreditó, por la parte demandada, los pagos de los cánones de arrendamiento realizados por la señora AYDEE GIANINE a la señora MARIA EUGENIA SANCHEZ, ex compañera permanente del señor CARLOS GARZON aquí demandante, sobre el particular es menester indicar, que considera que si se acreditaron los mismos pues la señora Juez, desestimo el testimonio rendido por parte de la señora MARIA EUGENIA SANCHEZ, quien directamente afirmó que se le hizo el pago de esas sumas de dinero, en donde la demandada le cancelo estos rubros, los cuales salieron de su esfera patrimonial, en ese entendido, el Juzgado 09 Civil Municipal de Bogotá, conoce de todo el plenario, incluso del proceso de restitución de inmueble arrendado, encontrándonos que en las arrimadas a dicho trámite de restitución de inmueble, que de hecho es el mismo número de radicado 2014-0191, y en este paginario del cuaderno número 1, de los folios 315 al 376, se advierten todos y cada uno de los pagos de (\$2.400.000) DOS MILLONES CUATROS CIENTOS MIL PESOS M-CTE, cancelados entre febrero y abril del año 2015 que realizó AYDEE GIANINE en favor de MARIA EUGENIA SANCHEZ.

Agrega que el A quo, no advirtió, que se cumple con lo reglado en el artículo 1634 del Código Civil, el cual establece a quien debe realizarse el pago de las obligaciones, entendiendo el mismo como forma de extinción de las mismas, es decir, se paga y se extingue la obligación, esta norma menciona que dicho pago será válido si se le debe cancelar a quien se suceda, a quien designe la ley y demás, entendiendo que, si se está frente a una controversia judicial, indica que el pago hecho de buena fé, a la persona que se consideraba en su momento poseedora del crédito, será válido, aun si después se demostrara que no lo era, y eso sucedió en el caso que nos ocupa.

Aduce que el fallador de primera instancia, no tuvo en cuenta, la legitimación, que en su momento poseía la señora MARÍA EUGENIA SÁNCHEZ, para suscribir el contrato de arrendamiento, con AYDEE GIANINE, y consecuentemente tener la potestad para recibir

los dineros producto del canon de arriendo, recordemos que para febrero de 2014, fecha de la suscripción de la convención arrendamiento, entre estas personas, no se había emitido sentencia de fondo respecto del proceso declarativo de Unión Marital de Hecho, entre CARLOS GARZÓN, y MARIA SANCHEZ, pues la misma, se vino a emitir, solo hasta octubre 16 de 2014, es decir, las consecuencias patrimoniales del fallo, producen efectos jurídicos a partir de esta fecha, y no en febrero de 2014, como lo pretende advertir el a quo, recordemos: "Dentro de la Teoría General del Derecho, es clara la aplicación del principio "Tempus regit actus", que se traduce en que la norma vigente al momento de sucederse los hechos por ella prevista, es la que se aplica a esos hechos, aunque la norma haya sido derogada después"

Por consiguiente, al haber convalidado la parte demandada, los elementos esenciales de este tipo de actos jurídicos, como lo son la cosa arrendada, el precio y el consentimiento, según lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, se elimina cualquier duda sobre la existencia del mismo.

En virtud de lo anterior, procedía entonces, por el fallador primario haber declarado la excepción de fondo, denominada como pago de la obligación, pues le cancelaron los cánones arrendamiento perseguidos en esta acción ejecutiva, a quien era en su momento legitimada y facultada para suscribir arrendamiento respecto del predio. Con relación al mismo argumento, también era válido, haber declarado por parte del Juzgado 09 Civil Municipal de esta urbe, la excepción de fondo o mérito denominada como falta de legitimación en la causa, dentro de la cual la Juez municipal solamente se limitó a advertir su negativa, sin analizar las circunstancias fácticas del caso en concreto, es menester, rememorar: "La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediabilmente en sentencia desestimatoria debido a que quien

reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”

Agrega que otra de las premisas que no advirtió el fallador de primera instancia, es que la señora AYDEE PATRICIA GIANINE, demandada, actuó bajo los principios propios, y postulados de la buena fé exenta de culpa, ello quedo demostrado en el decurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, previo al inicio de esta acción ejecutiva, así como también, dentro del mismo proceso de ejecución, como se ha advertido, firmo el contrato por petición de la ex compañera permanente del acá demandante, quien le indico ser también propietaria, ejercer y tener derechos patrimoniales sobre el bien objeto del arrendamiento ubicado en la calle 45 N° 7-52 de la ciudad de Bogotá, adviértase que para tal fin, la demandada solicito a MARIA EUGENIA SANCHEZ, acreditar lo que ella le expresaba, para suscribir el contrato, pues el anterior lo había inscrito con el acá demandante, en ese entonces compañero permanente de esta señora, quien se permitió exhibirle, el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de arrendamiento el cual se denomina con matrícula inmobiliaria 50C-319233, en donde se pudo dar cuenta que en su anotación número 11, obra una afectación a vivienda familiar, que constituyo la señora María Eugenia Sánchez, como lo indicamos en los alegatos de conclusión, dicha escritura pública de constitución, fue registrada el 29 de abril de 1998, y para la época de suscripción del contrato de arrendamiento, ya se encontraba incorporada, la demandada advirtió tal circunstancia, lo que le dio la confianza para suscribir el contrato a partir de febrero de 2014, con quien se presumía la propietaria o con derechos respecto del mentado bien. Ahora, dicha manifestación, no es ilógica, pues como es bien sabido, las únicas personas facultadas para afectar a vivienda familiar un predio, son sus propietarios o a quienes la ley tiene como ellos, como lo son los esposos o para este caso los compañeros permanentes, es por ello que para que la afectación a vivienda familiar surta efectos legales es requisito sine qua non, inscribir la escritura en que se constituye dicho gravamen en instrumentos públicos, según lo señala el artículo 12 de la ley 158 de 1996, lo cual se configuro para el caso in examine, de conformidad con lo anterior, considera se acredita la buena

fé, y rectitud negocial con la que obro la ejecutada, máxime cuando había suscrito más de 6 contratos con arrendadores diferentes, y siempre advirtió que los dineros de los cánones de arrendamiento tenían como destino a la señora MARIA EUGENIA SANCHEZ.

Ahora bien, en lo que respecta a la tesis del despacho, considera que no es válida, cuando afirma que los pagos de los cánones de arrendamiento no son legítimos pues no se le pagaron directamente al señor CARLOS GARZÓN, de ello manifiesta en que la actora jamás a desconocido en que la demandada allá cancelado dichos emolumentos en favor de la señora MARÍA EUGENIA SÁNCHEZ, lo que configuraría un cobro de lo no debido, ello reitera, se determina con la teoría general de las obligaciones es decir con los vínculos jurídicos que ligan a dos o más personas, en cuya virtud una de ellas (deudor) queda sujeta a realizar una prestación (para el caso un pago) a favor de otra (acreedor) para la satisfacción de un interés, y a éste le corresponde un poder (derecho de crédito), o faculta contractual, facultad que para la fecha de ocurrencia de los hechos, ostentaba la señora SANCHEZ, máxime cuando el contrato suscrito entre la demandada y esta señora, se conformó de los elementos que la ley solicita para tenerlo como válido, y fue la capacidad, el consentimiento, el objeto, causa lícita, y no está en discusión, inclusive no fue desconocido.

Expone además que el a quo, desestimo, la excepción de mérito formulada en la demanda, denominada como cobro de lo no debido, indicando en que al señor CARLOS GARZON, AYDEE GIANINE, no le cancelo directamente los cánones de arrendamiento perseguidos en la presente acción ejecutiva, por lo cual la obligación permanece, y no se ha extinto, lo que no repara el despacho es que se deriva en un cobro de lo no debido, pues los pagos de los cánones de arriendo, salieron de la esfera patrimonial de la demandada y fueron cancelados a la señora MARIA EUGENIA SANCHEZ, quien afirmo bajo la gravedad del juramento dentro de su testimonio, conociendo las implicaciones legales que tiene hacerlo en falso, haberlos recibidos mes a mes de manera oportuna, téngase en cuenta señor Juez de segunda instancia, que es la misma obligación, los mismos periodos de

cobros y las mismas sumas de dinero, que persigue ejecutivamente la parte actora en este proceso, con lo que mentada excepción de mérito o fondo estaría llamada a prosperar, contrario a como lo manifestó el juzgado en primera instancia.

Finalmente arguye que se hizo por parte del a quo, una indebida valoración probatoria, toda vez que el Juzgado se apartó por completo de los hechos debidamente demostrados con la evidencia probatoria arrimada por el suscrito apoderado judicial y obrante en los plenarios y paginarios, por lo que es claro que cada parte en un proceso judicial, por regla general, tiene la carga de probar sus afirmaciones, con las excepciones establecidas en la ley, en el ordenamiento jurídico Colombiano esta regla está consagrada en el campo del Derecho Privado en los Arts. 1757 del Código Civil, en virtud del cual "incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas y considero cumplimos con esta carga, ello de conformidad al principio "reus in excipiendo fit actor", es decir que el demandado cuando excepciona o se defiende se convierte en actor para el efecto de tener que probar los hechos en que funda su defensa. Con base en lo expuesto en antelación, solicita se revoque la sentencia de primera instancia, declarar probadas las excepciones de fondo o mérito, incoadas en la contestación de la demanda, despachando desfavorablemente las pretensiones de la demanda incoada por la parte actora, ello de conformidad a lo expuesto y argumentado en precedencia.

La parte actora guardó silencio ante el traslado ordenado en auto de fecha 1 de septiembre de 2021.

Para desatar el presente asunto ha de tenerse en cuenta las siguientes;

IV.- CONSIDERACIONES

1.- Este Despacho es competente para conocer de los recursos de apelación en contra de las sentencias proferidas en primera instancia por los Jueces Civiles Municipales como en el presente caso.

Se encuentran reunidos en el presente asunto los denominados presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, las partes cuentan con capacidad para ser parte, y además no se observa causal de nulidad que impida pronunciamiento de fondo por parte de este despacho judicial.

Previo a descender al caso de marras, se advierte que el proceso de restitución se adelantó en el Juzgado Noveno (9) Civil Municipal de Descongestión, situación que se advirtió por el Juzgado Noveno (9) Civil Municipal en audiencia, y se observa en el hecho 11 de la demanda, por lo que el apoderado apelante nuevamente yerra al señalar que la restitución se adelantó en este despacho, sin que ello sea cierto.

Realizada la anterior aclaración y de cara a los argumentos expuestos por el apoderado de las demandadas frente a la sentencia proferida el pasado 11 de mayo del año inmediatamente anterior, ha de decirse desde ya, en primer lugar, que los medios exceptivos tal como lo adujo el A quo no tienen vocación de prosperidad si tenemos en cuenta lo siguiente:

Ya se decantó en el proceso de restitución de inmueble arrendados que curso entre las partes previamente que el aquí demandante hasta el momento en que se profirió la sentencia que declaro terminado el contrato de tenencia era el arrendador del bien dado a las accionadas y que el contrato suscrito por ellas con un tercero, ex compañera del demandante no producía efectos para este. Esto ya sería suficiente para declarar improcedentes o no probadas las excepciones aquí propuestas, empero pasa el despacho a examinar con más detenimiento el sustento para mantener y confirmar la sentencia impugnada.

Con ocasión a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el mes de febrero de 2014 al mes de abril de 2015, así como los respectivos aumentos se inició el proceso de restitución de inmueble ante el Juzgado Noveno (9) Civil Municipal de Descongestión, Despacho judicial que el 6 de noviembre de 2017 mediante sentencia reconoció la existencia y vigencia del contrato del cual devienen las

pretensiones de la presente acción y así decretó la TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre el aquí demandante y las señoras demandadas, es decir que el contrato de arrendamiento se encontraba vigente hasta esa fecha (6 de noviembre de 2017), sin declarar que hubiera sido terminado unilateralmente, como lo adujo la demandada en escrito que le remitiera al señor Garzón Castillo, el 30 de enero de 2014, pues es claro que al no terminarlo por las partes en forma amigable solo hasta tanto el juez dictara la respectiva sentencia el contrato de arrendamiento seguía vigente, situación que debía ser conocida por el apoderado que la represento ante aquel despacho, por lo que mal podía realizar un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo bien, a sabiendas que está vigente el suscrito con el señor Garzón Castillo.

Por lo anterior es claro que al estar vigente el contrato de arrendamiento -reitérese hasta que se profiriera la respectiva sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble- como aquí sucedió, los cánones que se causaran en dicha fecha debían ser pagados al ARRENDADOR esto es al señor **CARLOS ARTURO GARZÓN CASTILLO**, o a quien este facultara expresamente para ello, por lo que proceder a suscribir un nuevo contrato con la ex compañera del citado señor como equivocadamente lo hizo resulto una actuación contraria a derecho Así resulta claro que pese a que afirmó y acreditó la demandada haberle pagado alguno9s cánones de los invocados en la demanda a la señora María Eugenia Sánchez o la hermana de la citada señora, como lo indico en varias ocasiones en el interrogatorio de parte absuelto ante el A quo, tal pago NO lo realizo al ARRENDADOR **CARLOS ARTURO GARZÓN CASTILLO**, por lo tanto sin mayor esfuerzo se puede vislumbrar que la demandada con respecto al citado señor está en MORA en el pago de ,los rubros objeto de la demanda por cuanto ese pago no cumplió con las previsiones de que trata los art. 1626 y 1634 del C. C., es decir no se pagó lo que se debía conforme al contrato de arrendamiento ni se hizo el pago al acreedor a quien debía pagarse.

Sumado a lo anterior el contrato celebrado el 1º de febrero de 2014 con la señora María Eugenia Sánchez Rodríguez, quien se afirmó por las pasivas “tenía derecho a hacerlo por ser la cónyuge del demandante”,

esta nueva relación contractual no es oponible al demandante en atención a que la relación contractual del aquí demandante con las demandadas se encontraba vigente para cuando estas inconsultamente celebraron un nuevo contrato.

Ahora bien, iterase en lo que respecta a los pagos que aduce la parte demandada realizó, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 1634 del C.C., el cual enseña que *para para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo, o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro*, así las cosas es nítido contemplar que en la documentación adosada al plenario no obra alguna escrito en el que el demandante haya autorizado para que el pago se le hiciera a persona distinta, por lo que de suyo los pagos realizados por la demanda a su "nueva arrendadora" no son válidos frente al aquí demandante pues este no consintió ni autorizo para dicho pago. Pagos que por demás la demandada en el interrogatorio reitero que se los hizo a la señora María Eugenia Sánchez Rodríguez, o a su hermana, pero en ninguna parte adujo que se los paga al ARRENDADOR **CARLOS ARTURO GARZÓN CASTILLO.**

Como si fuera poco de lo anterior que no lo es, y siendo que la parte demandada fue quien origino y dio lugar a esta irregularidad en el pago que no puede reputarse como de buena fe, por lo que es inoponible al actor, así mismo la ignorancia de la ley no sirve de excusa para exonerarla de su responsabilidad, es claro entonces que como ya dijo los medios exceptivos propuestos están llamadas al fracaso.

Colofón de lo expuesto no hay mérito alguno para revocar la sentencia de primera instancia y sí por el contrario a confirmarla como a continuación se dispone.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V.- RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la sentencia proferida por el **JUZGADO NOVENO (9º) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÀ**, el 11 de mayo de 2021 por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2.- CONDENASE en costas de esta instancia a la parte demandada, fijando como agencias en derecho la suma de \$500. 000.00.M/cte., practíquese la liquidación de costas por la primera instancia.

3.- Devuélvase el expediente a su despacho de origen, dejándose las constancias del caso.

Notifíquese,

El Juez,



GERMÁN PEÑA BELTRÁN

YRP. -

