

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., Primero (1º) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Referencia:	11001400303920200047300
Asunto:	VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
Demandante:	JUAN PABLO LÓPEZ QUINTERO.
Ap. Demandante:	EDGAR GIOVANNY MONSALVE VERGARA.
Demandado:	ROSALBA CUERVO DE LA CRUZ.
Ap. Demandado:	LEYLA FERNANDA RIVEROS BOJACÁ
Auto admisorio:	18 de septiembre de 2020

2 FALLO

CONTROL DE LEGALIDAD

No se observa la existencia de vicio de nulidad alguna que pueda invalidar la actuación. (Núm. 8º Art. 372 del C.G.P)

CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

- Competencia del despacho para desatar el presente asunto. (Art. 18 del C.G.P)
- Capacidad para ser parte en ambos extremos de la lid procesal, en vista de que se trata de sujetos dotados de personalidad jurídica. (Art. 73 y 90 C.C)
- Demanda en debida forma por no contemplar vicios en su estructuración que puedan afectar su idoneidad procesal;

2. LA ACCIÓN. JUAN PABLO LÓPEZ QUINTERO, actuando mediante apoderado judicial inició la presente demandada, para que previo los trámites legales se declare resuelto el contratos de arrendamientos celebrados el 01 Mayo de 2019 y 01 de Diciembre de 2019 entre la demandada ROSALBA CUERVO DE LA CRUZ como arrendadora y el demandante como arrendador, por incumplimiento de las obligaciones a cargo de la señora Rosalba Cuervo de la Cruz y en consecuencia se condene a la demandada al pago de la cláusula penal y de los perjuicios causados por su incumplimiento.

Las súplicas tienen su sostén en la causa petendi que, en síntesis, adelante se expone:

Precisa el actor que, realizó mejoras a los inmuebles arrendados requeridas para la ejecución de la actividad económica para la “*Agencia de Modelaje Web – Cam*” e indica que la demandada aceptó de manera verbal y por escrito las adecuaciones que necesitaban los inmuebles objeto del presente asunto. Que pese a inconvenientes que tuvieron previamente, el día 09 de junio de 2020 el demandante se disponía a ingresar al predio a sacar los bienes muebles de su propiedad empero, no le fue posible teniendo en cuenta que la arrendadora cambio guardas de la entrada principal y desde esta fecha él no volvió a tener acceso a los apartamentos objeto de arriendo.

ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 18 de septiembre de 2020; se ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio.

La demandada se notificó de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, quien contestó la demanda oportunamente y no propuso excepción de mérito alguna.

PRUEBAS

Mediante audiencia celebrada el 09 de septiembre de 2021, se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas, siendo practicadas en audiencia celebrada el 16 de febrero de 2022.

Consideraciones

4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Determinar si es procedente la declaración de la resolución de los contratos de restitución de bien inmueble por presunto incumplimiento por parte de la aquí demandada y que como consecuencia de lo anterior se le condene al pago de la cláusula penal y de los perjuicios ocasionados al demandante.

De las pretensiones invocadas en la demanda y de los fundamentos de hecho y de derecho esgrimidos en el libelo introductor del proceso, se

colige, sin hesitación alguna, que la súplica es de carácter indemnizatoria y la fuente de donde la ve brotar el actor es, exactamente, la responsabilidad civil contractual que le enrostra a la demandada.

Para el sub-examine, debemos recordar que el art. 1546 del C.C. dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes total o parcialmente lo pactado y que, por ende, el contratante cumplido o que se haya allanado a cumplir lo de su cargo podrá pedir a su arbitrio la resolución del contrato o su cumplimiento con indemnización de perjuicios.

Sobre los anteriores supuestos podemos identificar como elementos estructurales de la acción resolutoria los siguientes: a). La celebración y existencia del contrato, b). Que el demandante haya cumplido sus obligaciones o, por lo menos, se haya allanado a cumplirlas y c). El incumplimiento del convenio por parte del demandado.

Las jurisprudencias de la Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado han enfatizado al respecto lo siguiente:

*(Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, sentencia de 08 de abril de 2014. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**, Exp. **SC4420-2014**).*

"Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el "(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante"¹.

En el derecho colombiano, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes (art. 1602 del C.C.), y como secuela, éstas deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y efectos legales previstos por ley (art. 1546 ejúsdem). Ello da lugar para que el contratante cumplido frente a quien incumple, procure el ejercicio de un derecho alternativo, con el fin de restablecer el equilibrio contractual, exigiendo coactivamente, mediante dos acciones que pueden coexistir subsidiariamente, el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios.

En esta dirección la doctrina enfatiza: "(...) dos derechos otorga el artículo 1546 en el caso a que se refiere: o que se resuelva el contrato o que se cumpla (...). Pero para ejercer uno de ellos, es necesario que quien lo ejerza tenga presente que según el artículo 1609 'en los contratos bilaterales

¹ Sentencia 153 de 4 de septiembre de 2000, expediente 5420.

ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos'. De modo que si al que hace uso de la acción resolutoria, se le prueba que ha faltado a sus obligaciones, ésta no puede decretarse"

(Consejo de Estado – Sección Tercera, Hernán Ruiz Bermúdez. sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 13.415).

"...se encuentra contemplada en el ordenamiento jurídico (art. 1609 del C.C.) como una regla de equidad que orienta los contratos fuente de obligaciones correlativas. De manera que se trata de una figura de origen ius privatista, aplicable en el ámbito civil y comercial y permite que una de las partes no ejecute su obligación mientras su co-contratante no ejecute la suya.

Está consagrada en el artículo 1609 del Código Civil así:

"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

Es así que, la configuración de ésta excepción en desarrollo de los principios de equidad y buena fe que la sustentan, mediante un tratamiento más riguroso frente a su aplicación, en consideración a la prevalencia del contractual".

Así las cosas, en cuanto al primero de los elementos axiológicos de esta tipología de acciones se advierte que los contratos objeto de las súplicas demandatorias corresponde al de arrendamiento de bien inmueble efectivamente celebrados entre las partes el 01 Mayo de 2019 y 01 de Diciembre de 2019, tal como se avizora en los contratos de arrendamiento arimados con la demanda, documentos los cuales ha de tenerse como plena prueba toda vez que no fueron tachados ni redargüidos de falso por la parte contra la cual se adujo.

Al respecto, tenemos que debe aceptarse la validez de tal pacto de voluntades, como quiera que él mismo satisface las condiciones esenciales del contrato de arrendamiento, en cuanto refiere al uso, el precio del mismo, a más de que tal convenio, reúne los requisitos que deben verificarse para que una persona se obligue, los que no son otros que su capacidad, su consentimiento, y que el contrato recaiga sobre un objeto y causa lícita, según lo enseña el art. 1502 del C.C. y, por ende, también puede predicarse que los anotados contratos determinó para los contratantes, simultáneas obligaciones de dar y hacer, consistentes para el arrendador en autorizar al arrendatario para hacer mejoras indispensables para el desarrollo del objeto social descritos en la cláusula 5ª de los contratos de arrendamiento vistos a folio 2 y 6 de los anexos allegados con la demanda, y para contratante, su

obligación principal se traduce en pagar los cánones de arrendamiento en los días estipulados en los contratos tantas veces aludido, pues ese negocio se enmarca igualmente dentro de las exigencias del artículo 1602 del Código Civil.

De otra parte, se debe analizar el segundo elemento axiológico, es decir verificar el cumplimiento por parte de la demandante a los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes, por lo que revisadas las pruebas recabadas en el presente asunto y las recaudadas en la presente diligencia, debemos advertir que en primera medida la parte demandante no cumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2020 a la fechade presentación de la demanda, razón por la cual no se encuentra el presupuesto del cumplimiento del contrato por parte de la demandante.

Por último, se estudia el presupuesto del incumplimiento del contrato por parte de la demandada en el entendido que la señora Rosalba Cuervo De La Cruz indicó en su contestación que se le obstaculizo la entrada al inmueble desde el día 9 de junio de 2020 por no encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento y posteriormente realizó cambio de guardas al ingreso del predio, lo que demuestra igualmente el incumplimiento a los contratos de arrendamiento por la parte pasiva.

Con base en los anteriores razonamientos y lo considerado anteriormente, se tiene que con el material probatorio recabado en el presente asunto hay lugar a negar las pretensiones de la demanda, teniendo de esta manera la ausencia de los presupuestos de la acción resolutoria antes reseñados.

Respecto al reconocimiento de mejoras realizadas por el demandante a los inmuebles objeto del presente asunto, en las cláusulas "DECIMO PRIMERA" de ambos contratos de arrendamiento se acordó: *"EL ARRENDADOR o propietario autoriza expresamente a EL ARRENDATARIO para efectuar las mejoras indispensables para la adecuación del inmueble a fin de desarrollar las actividades propias de su objeto social **las cuales serán por cuenta del ARRENDATARIO.** En cuanto a las mejoras útiles que realice EL ARRENDATARIO en desarrollo de la autorización dicha, aquel podrá separar y llevarse los materiales utilizados en las obras que ejecute, sin detrimento del inmueble arrendado, **pero las que no pueden ser separada sin que sufra daño alguno la propiedad, acrecerán al inmueble sin costo para EL ARRENDADOR quedarán de su propiedad.**"* lo que resulta concluir que demandante es único que debía sufragar por su propia cuenta toda mejora realizada a los inmuebles y no la aquí demandada ROSALBA CUERVO DE LA CRUZ.

Ahora bien, de los contratos de arrendamiento celebrados el 1 de mayo y 1 de diciembre de 2019 celebrados entre las partes, se evidencia que la señora ROSALBA CUERVO DE LA CRUZ consintió de manera expresa la realización de mejoras necesarias para el desarrollo de la actividad económica, por lo que la primera pretensión habrá de concederse.

En conclusión, en lo que respecta de las demás pretensiones de la demanda incoada por JUAN PABLO LÓPEZ QUINTERO ha de negarse en los términos señalados en este fallo.

Con fundamento en lo previsto en el artículo 361 del C.G.P., en concordancia con el acuerdo 1887 de 2003, deberá condenarse en costas a la parte demandante, como extremo vencido en el proceso.

Baste lo analizado para que: El JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que la señora ROSALBA CUERVO DE LA CRUZ en calidad de arrendadora del inmueble ubicado en la Diagonal 46ª Sur No. 52C – 64 de Bogotá D.C, identificado con el número de matrícula inmobiliaria: 50S-222296, autorizó y aceptó las mejoras realizadas por el señor JUAN PABLO LÓPEZ QUINTERO de conformidad con lo expuesto en la parte motiva esta sentencia.

SEGUNDO: NEGAR las demás pretensiones formuladas por JUAN PABLO LÓPEZ QUINTERO dentro del presente proceso de resolución de contrato de arrendamiento promovido contra ROSALBA CUERVO DE LA CRUZ, por la ausencia de los presupuestos necesarios para el efecto.

TERCERO: DECLARAR terminado el presente proceso.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandante. Señálense como agencias en derecho la suma de \$400.000.00 Mcte.

QUINTO: Las anteriores decisiones quedan notificadas a las partes en estrados.



HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

Juez

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 9A**

Hoy 2 de marzo de 2022

La Secretaria: **YADY MILENA SANTAMARIA CEPEDA**