

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Publico

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

**SEGUNDA INSTANCIA
(APELACION SENTENCIA)**

REFERENCIA: **EJECUTIVO No. 110014003015-2020-00485-01**

Demandante: **VM HOLDING S.A.S.**

Demandado: **PABLO ANDRÉS ARIAS GARCÍA y OTROS**

Agotado el trámite correspondiente, procede el despacho a proferir el fallo que en derecho corresponda dentro del asunto de la referencia, desatando el recurso de apelación que fuera concedido a la parte demandante contra el pronunciamiento de primera instancia.

ANTECEDENTES

VM HOLDING S.A.S. actuando mediante apoderado judicial promovió ejecución contra PABLO ANDRÉS ARIAS GARCIA, VIAPIN COLOMBIA S.A.S y MERCADEO EFECTIVO S.A.S. con el fin de que previo el trámite del proceso Ejecutivo Singular, se obtenga el pago de los cánones de arrendamiento con fundamento en el contrato de arrendamiento de la Oficina 401 ubicada en la Carrera 57 No. 93-04 de Bogotá, la cláusula penal, más los intereses corrientes y por las costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

Cumplidos los presupuestos formales mediante auto del 15 de octubre de 2020 el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá libró la orden de pago deprecada en la que se ordenó la notificación a la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en el art. 290 y siguientes del C.G.P. y/o Decreto 806/2020.

Por auto de la misma fecha decretó las medidas cautelares solicitadas.

Los demandados PABLO ANDRÉS ARIAS GARCIA, VIAPIN COLOMBIA S.A.S y MERCADEO EFECTIVO S.A.S. se notificaron por conducta concluyente mediante auto del 16 de diciembre de 2020, proponiendo como excepciones de mérito las que denominaron: (*cobro de lo no debido y enriquecimiento injusto, falta de consagración del arrendador al principio de la buena fe objetiva y equidad, no mediar culpa del demandado para el pago de la cláusula penal, excesiva onerosidad en favor del demandante, no exigibilidad de la obligación por pago total de la obligación contrato de arrendamiento, inexistencia de la obligación, fuerza mayor y caso fortuito por imprevisto no posible de resistir, contrato frustrado por evento sobrevenido, teoría de la imprevisión, cobro de lo no debido, definitiva material del pago, non adimpleti contractus, fraude procesal y abuso del derecho, mala fe, falsa fundamentación y la genérica*), las cuales fueron descorridas por la parte actora.

Por auto del 23 de septiembre de 2021 dispuso abrir la etapa probatoria decretándose las solicitadas por las partes y convocándolas junto con sus apoderados a la Audiencia de que tratan los arts. 372 y 373 del C.G.P., la cual se llevó a cabo en sesiones del 26 de octubre y 3 de noviembre de 2021.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Surtido el correspondiente trámite procesal, el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá en audiencia celebrada el tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) dictó sentencia en la que resolvió la controversia declarando probadas las excepciones de mérito denominadas "COBRO DE LO NO DEBIDO Y ENRIQUECIMIENTO INJUSTO; NO EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN; COBRO DE LO NO DEBIDO Y PAGO" propuestas por los demandados, declaró terminado el proceso y ordenó el levantamiento de las medidas cautelares y devolución de dineros descontados a la parte demandada, con la consecuente condena en costas y perjuicios a la parte actora.

La parte actora interpuso en tiempo el recurso de apelación contra el fallo.

LA IMPUGNACION

Expone como reparos de la impugnación el demandante en resumen que, el despacho no tuvo en cuenta que el contrato se prorrogó por la no entrega del inmueble el 30 de abril de 2020 como lo anunció en el aviso, prorrogándose según lo pactado en el contrato y lo dispuesto en el Decreto 579/2020 arts. 2,3,4, y 6

Dice que se tuvo por probado que el contrato terminó el 30 de abril de 2020, sin tener en cuenta el retiro parcial de bienes que hizo la arrendataria en fecha posterior según prueba documental obrante en el expediente y ratificada por el único testigo que fue valorado parcialmente y sus declaraciones carecen de peso para ser decisivas en el fallo.

Indica que la entrega efectiva del inmueble y terminación del contrato se dio el 19 de agosto de 2020, de ello obra prueba en el expediente y es el momento en que se extingue el vínculo y se termina el contrato. Manifiesta que hubo un retiro parcial de bienes y de personal en el mes de febrero cuando aún no había ningún efecto o alarma de la pandemia.

Señala que la entrega parcial el 10 de julio de 2020 cuando el arrendatario retiro algunos muebles y enseres, no se puede tener como definitiva.

Concluye diciendo que el A quo no tuvo en cuenta la entrega parcial del inmueble, la prórroga del contrato, la restitución efectiva y consecuente terminación del contrato.

TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Por auto del 17 de enero de 2022 esta instancia admitió el recurso de apelación y dispuso en aplicación de las disposiciones del art. 14 del Decreto Legislativo 806/2020 conceder el término de cinco (5) días al apelante para la sustentación del recurso de alzada, so pena de declarase desierto, lo cual hizo

oportunamente argumentando que la motivación de la sentencia no estuvo en consonancia con las pruebas allegadas y controvertidas en los siguientes términos:

Señala que se desconoció que la prórroga del contrato operó por ministerio de la ley y por los efectos contractuales.

Dice el demandante que ignoró que la entrega efectiva del inmueble se dio por autonomía de la arrendataria el 19 de agosto de 2020.

Expone que omitió apreciar la prueba de la fecha de extinción del vínculo contractual el 19 de agosto de 2020 con el retiro definitivo de los bienes, entrega de las llaves y entrega real y efectiva.

Señala que las pruebas fueron erradamente valoradas al tener probado sin estarlo, que el contrato terminó el 30 de abril de 2020.

Solicita la revocatoria del fallo y en su lugar negar las excepciones, ordenar seguir adelante la ejecución y las decisiones inherentes a esta.

Por su parte, el apoderado del extremo demandado solicitó confirmar integralmente la decisión de primera instancia, exponiendo que el Decreto 579/2020 no aplica al contrato de arrendamiento objeto del proceso, ya que solo es para los contratos en los que el vencimiento y entrega hubiere sido pactada en el lapso de duración de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica (17 de marzo y 15 o 16 de abril de 2020). Posteriormente se declaró una segunda emergencia por el decreto 636 de 2020 del 6 de mayo, evidenciándose que la fecha de vencimiento y entrega no está comprendida en ninguna de las dos emergencias.

Expone que la terminación se dio el 30 de abril de 2020 conforme a lo pactado en el contrato mediante aviso de terminación unilateral del arrendatario con antelación a 3 meses y entregado personalmente a la arrendadora el 13 de noviembre de 2019, quien reconoce que la terminación del contrato se pactó para el 30 de abril de 2020 y por tanto el cobro de cánones hasta junio 30 de 2020 es inviable.

Indica que la representante legal de la demandante dio largas a que se desarrollara debidamente el acto de entrega ya que debido a la pandemia no pudo ir a las instalaciones del edificio por aislamiento preventivo como lo expresa en su declaración.

Así las cosas, corresponde proveer sobre el recurso de alzada del fallo de primer grado, para lo cual se tienen en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

Los requisitos o exigencias legales para una debida estructuración de la relación procesal, también llamados presupuestos procesales, aparecen concurrentes al plenario, luego, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y capacidad procesal, no soportan reproche alguno, lo que habilita un fallo de fondo, máxime que no se observa causa que invalide lo actuado y que la competencia para conocer de este proceso en primera instancia se atribuye al *a-quo* y recae en este Juzgado la segunda.

El art. 422 del CGP establece que: "Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley."

Es sabido que la viabilidad de la ejecución está supeditada a que, desde la formulación de la demanda, su promotor adose con ella un título ejecutivo que reúna a plenitud los requisitos que establece el citado artículo 422 del CGP.

"Es principio del derecho procesal que en aquellos asuntos donde se persigue el cumplimiento forzado de una obligación insoluta, el auto de apremio está condicionado a que al juez se le ponga de presente un título del cual no surja duda de la existencia de la obligación que se reclama, por lo que es indispensable la presencia de un documento que acredite manifiesta y nítidamente, la existencia de una obligación en contra del demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de ninguna indagación preliminar". (TSB auto septiembre 12/2013 expediente 2012-00252)

El demandante ejercita la acción ejecutiva en contra de los demandados, respaldando su legitimidad para ello en un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre las partes en mayo de 2017 sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 57 No. 93-04 (antes 91-44) de Bogotá destinado a oficinas y parqueaderos, por el término 3 años contados a partir del 1º de mayo de 2017.

CASO CONCRETO

Preciso es recordar que el juez de segunda instancia debe pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, conforme lo establece el art. 328 del CGP. *"El Juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley."*

Aterrizando las pautas antes citadas al asunto *sub lite*, fuerza colegir que la viabilidad de esta ejecución contractual en la que se solicita el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo a agosto de 2020 junto con los intereses corrientes y la cláusula penal derivada del incumplimiento del pago de dichos cánones, no tiene cabida toda vez que no se arrimó prueba de la cual se derive una obligación clara, expresa y exigible que corresponda satisfacer a los ejecutados en la forma pedida, en tanto que para que sea susceptible del recaudo coercitivo debe constar de manera explícita y sin lugar a dubitaciones.

"La obligación (para que sea susceptible de recaudo coercitivo) debe constar en el escrito en que aparezca completamente delimitada, o sea en forma explícita, es decir que las obligaciones implícitas no pueden ser cobrables ejecutivamente." (Curso de Derecho Procesal Civil-Parte Especial, Hernando Morales Molina, 8ª edición, Ed. ABC, pág. 170).

En ese orden, tal presupuesto no se encuentra cumplido como pasa a exponerse a continuación:

El contrato de arrendamiento allegado como base de esta acción y que fuere celebrado entre las partes en litigio reza en su cláusula 9 que el término del arrendamiento es de 3 años contados a partir del 1 de mayo de 2017, es decir, su finalización se daría el 30 de abril de 2020.

En la cláusula 13-I del contrato se pactó como causal de terminación, entre otras: *"cuando el Arrendatario decida darlo por terminado unilateralmente, para lo cual deberá dar aviso por escrito al Arrendador con antelación de 3 meses, caso en el cual deberá permitir al arrendador durante ese lapso refaccionar, anunciar y mostrar el inmueble en la medida en que fuere necesario para su posterior arrendamiento, ..."*

Efectivamente, quedó plasmada la voluntad de la parte demandada de hacer entrega del bien arrendado en el documento de fecha 13 de noviembre de 2019 nombrado como: *"AVISO TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD QUE SE INDICA"* refiriéndose al inmueble que es objeto de este proceso y cuya terminación se enuncia a partir del 30 de abril de 2020, documento en el que consta el recibido en la misma fecha por parte de "Gloria Jiménez" representante legal de la sociedad demandante, quien así lo afirma en su declaración.

Nótese que su finalización se da con apego a la citada cláusula 13-I del contrato en la fecha de vencimiento inicialmente acordada (30 de abril de 2020), sin que se observe acuerdo alguno o intención de los contratantes en prorrogar el negocio jurídico como lo aduce el recurrente, como quiera que según la jurisprudencia *"la prórroga mantiene idéntico el contrato, no se presenta más sino por acuerdo anterior al vencimiento del plazo y lo continúa en las condiciones primarias por un período igual."* (Sentencia agosto 30 de 2011 CSJ exp. 01957)

En ese orden, ninguno de los documentos que se adosaron a la demanda permite inferir que los aquí litigantes decidieron de mutuo consentimiento prorrogar su relación contractual. Al respecto, la actora sugirió que había operado la prórroga de acuerdo con las disposiciones del Decreto 579/2020.

La citada disposición adoptó medidas transitorias en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento en aras de la protección del derecho a la vivienda digna (art. 51 C.P.), pensando en *"las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos"* que deviniera en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales y como consecuencia derivaría en demandas judiciales en aplicación del art. 384 del C.G.P. y posteriores desalojos.

Es así como el decreto en cita dispuso la prórroga hasta el 30 de junio de 2020 de aquellos contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega al arrendador se hubiere pactado dentro de las fechas de duración de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, sin perjuicio de acuerdos en contrario entre las partes. (Decreto 579/2020 art. 4)

Acorde con lo expuesto, el espíritu de la norma buscó proteger a los arrendatarios que como consecuencia del estado de emergencia cayeran en el incumplimiento de sus obligaciones arrendaticias y pudieran ser desalojados, esto, sin perjuicio de acuerdos en contrario entre las partes.

Para ese momento, la declaración de estado de emergencia se dio por 30 días calendario a partir del 17 de marzo de 2020 mediante el Decreto 471 de 2020, es decir, que iría hasta aproximadamente el 16 de abril de 2020.

En ese orden, al haberse establecido la finalización del contrato de arrendamiento para el 30 de abril de 2020 no le era aplicable tal normativa en tanto se encontraba más allá del rango de fechas determinadas en el citado decreto, adicional a ello y estando dichas medidas dirigidas a proteger a los arrendatarios, éstos en ningún momento mostraron querer beneficiarse de ellas, ya que su voluntad desde el momento mismo de la notificación de entrega del bien a su arrendador en noviembre de 2019 fue dar cumplimiento a lo establecido en el contrato y hacer entrega del bien en la fecha pactada, esto es el 30 de abril de 2020, voluntad que se reforzó con mayor ahínco incluso en la época de crisis nacional y así se mostró en el curso de este trámite como dan cuenta las pruebas recaudadas en el proceso y declaración del representante legal de Viapin Colombia Pablo Andrés Arias García: *"Tuvimos que tomar la decisión de pasar la carta y tomar la decisión de no seguir en la oficina por el tema comercial"*. Igualmente, en la declaración rendida por la señora Gloria Jiménez al referirse a la conversación sostenida con el señor Pablo Arias, indica: *"Conversamos un ratito y me dijo que la idea de ellos no era irse, pero que de todas maneras no podían seguir con el contrato de arrendamiento a un año y lógicamente pues me imagino que la opción de compra tampoco."*

Así las cosas, no se logró probar que las partes hubieren consensuado de manera documental o verbal la prórroga del mentado contrato como lo quiere hacer ver la actora, y al encontrarse efectuado el desahucio en debida forma y acorde a lo pactado se entiende que el contrato finalizó el 30 de abril de 2020, esto reforzado con la declaración de la representante legal de la sociedad demandante señora GLORIA ESPERANZA JIMENEZ al manifestar: *"El 19 de noviembre del año 2019 Don Pablo subió a mi oficina y me entregó una comunicación donde me decía que no continuaban con el arrendamiento del edificio, yo recibí la carta ese mismo día, y con él conversamos y me dijo que básicamente era porque, pues que ellos no se querían ir del edificio pero la situación económica de ellos no estaba tan buena."* Posteriormente manifiesta: *"Después tuvimos una serie de acercamientos de conversaciones con don Pablo con doña Paula la otra socia de Viapin que no vive en Colombia sino en Argentina, con el Dr. Billy Valek Mora que es el dueño del edificio y estuvimos en conversaciones como íbamos a hacer que fuera viable para ambas partes."* Para concluir luego que: *"Fue un ir y venir entre las dos partes que nunca llegamos a ningún acuerdo total porque nunca se habló de nada concreto."*

De lo expuesto, resulta claro que el contrato aportado como base de la acción no puede generar fuente de obligaciones y menos pretender que de él emane el cobro de cánones, intereses y cláusula penal por incumplimiento causados con posterioridad al 30 de abril de 2020 fecha de su vencimiento, porque como quedó probado, no se acreditó de ninguna manera la prórroga de dicha convención y tampoco se allegó un título del cual se derivaran las obligaciones que se pretenden recaudar mediante el cobro coercitivo y que ofrezca certeza

que los demandados de manera inequívoca adeudan y están obligados a solucionar.

Finalmente y a tono con las discrepancias surgidas entre las partes relativas a la fecha de entrega del bien inmueble arrendado y terminación del contrato (abril, julio o agosto de 2020), si la entrega se dio de manera parcial, el espacio que ocupaban los equipos en el edificio y si las dificultades para el retiro de los mismos se dio como consecuencia del actuar del demandante, o negligencia del demandado o responsabilidad del proveedor, o por el contrario, como consecuencia del confinamiento estricto a causa de la pandemia generada por el Covid-19, etc., estos son aspectos que no incumben a esta acción y resultan irrelevantes para los resultados de este proceso.

Fluye de lo expuesto que ante la ausencia de título ejecutivo que acredite el derecho reclamado por el demandante frente a los demandados, la conclusión a la que llegó en *A quo* en el fallo apelado para dar al traste con las pretensiones del actor habrá de confirmarse por encontrarse ajustado a derecho.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 3 de noviembre de 2021 en audiencia celebrada por el JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad, por lo señalado en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: CONDENAR al apelante (demandante) a pagar a favor de la parte demandada las costas de esta instancia. Señálense como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000=**. Líquidense en forma concentrada por la primera instancia (art. 366 C.G.P.).

TERCERO: DEVUÉLVASE las presentes diligencias al juzgado de origen.

CUARTO: ADVERTIR que todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso (C.G.P., art. 103, parágrafo segundo)

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO

JUEZ

ET

Firmado Por:
Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
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: **849c90ef06cf92e498c8a80148b73120a8ebef0436740af872e11fe4514dc679**

Documento generado en 09/12/2022 08:15:44 PM

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