



## JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022)

### APELACIÓN DE SENTENCIA

RADICACIÓN: **2020-0589-01**  
DEMANDANTES: KIRMA S.A.S Y OLGA LUCIA CASTAÑEDA BARBOSA  
DEMANDADO: INMOBILIARIA SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A.S.  
PROCESO: VERBAL.

Procede el despacho a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 1 de julio de 2021, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso de la referencia.

### 1. ANTECEDENTES

1. Kirma SAS y la señora Olga Lucia Castañeda por intermedio de apoderada judicial demandaron a Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, con el fin de que se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

1. Se declare la resolución del contrato de administración delegada del inmueble ubicado en la carrera 13 No. 74 - 56 de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-946168, habido entre la señora Olga Lucia Castañeda Barbosa

y las cedentes Rose Mery Castañeda y Martha Carolina Castañeda, con Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, por incumplimiento del contrato, quedando terminada cualquier relación contractual entre demandantes y demandada.

2. Ordene a la demandada Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS a que restituya a favor de las demandantes la administración del inmueble, entregando el original del contrato de arrendamiento suscrito con los arrendatarios señores Edwin Duncan y Nubia Moreno González, con sus correspondientes cesiones a favor de Kirma SAS, como de los documentos y garantías que le fueron entregados por dichos arrendatarios para la celebración del vínculo negocial.
3. Se ordene a las demandada Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS a que cancele el valor de los cánones de arrendamiento adeudados a las demandantes y retenidos en forma ilegal discriminados así:
  - a. \$4'048.571 por concepto de arrendamiento del mes de agosto de 2020 y menores pagados en los cánones de diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, valores retenidos de forma ilegal a la demandante Olga Lucia Castañeda Barbosa.
  - b. \$10'015.239 por concepto del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2020, cancelados por el arrendatario a las Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS el 5 de octubre de 2020, valor retenido ilegalmente por la demandada a la cesionaria del contrato de administración Kirma SAS, no obstante que el mandato a

la inmobiliaria fue revocado desde el 2 de septiembre de 2020.

c. \$10'015.239 por concepto del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2020, cancelados por el arrendatario a las Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS el 5 de octubre de 2020, valor retenido ilegalmente por la demandada a la cesionaria del contrato de administración Kirma SAS, no obstante que el mandato a la inmobiliaria fue revocado desde el 2 de septiembre de 2020.

d. Por los cánones que en lo sucesión se causen durante el tiempo que la inmobiliaria mantenga la administración del inmueble, hasta que realice la entrega de la administración de este a Kirma SAS.

4. Se condene a Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS a cancelar a las demandantes el valor de la cláusula penal pactada en el numeral decima del contrato, es decir, dos cánones de arrendamiento equivalente a la suma de \$20'030.480.

5. Se cancelen el valor de los perjuicios, indemnizaciones y demás valores a que haya lugar, derivados del contrato incumplido, entre ellos los intereses moratorios causados sobre la suma retenidas ilegalmente por la demanda y los que se causen desde la fecha el primer incumplimiento esto es desde el mes de diciembre 2019 hasta la fecha en que efectivamente se cancelen los dineros retenidos y se ejecuten las

pretensiones de la presente demanda estimados en \$1´169.239.

6. Por las costas y gastos procesales.

2. Las citadas pretensiones se sustentan, en síntesis, en la celebración de un contrato de administración por parte de las señoras Rose Mary Castañeda, Carolina Castañeda y Olga Lucia Castañeda, primigenias titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en la carrera 13 No. 74-56 de esta ciudad, con la Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, el 8 de marzo de 2018, el cual fue cedido a Kirma SAS, dada la compra que esta hiciera de los derechos de propiedad de las señora Rose Mary Castañeda y Carolina Castañeda por parte de la citada sociedad, como la representación de la señora Olga Lucia Castañeda, cesión que se aduce fuere notificada a la demandada el 31 de agosto de 2020.

En el mismo sentido, se refiere fue revocado el mandato otorgado a la parte pasiva y, en consecuencia, se le comunicó la terminación del contrato de administración, ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales y legales, específicamente, las contenidas en la cláusula 2ª, literal C; cláusula 3ª, numeral 8º del párrafo 3º; los pagos de más realizados a la señora Olga Lucía Castañeda y la retención ilegal de los cánones de arrendamiento para los meses de septiembre de 2020 por valor del \$10´015.239 en adelante.

3. La citada a juicio se opuso al éxito de las pretensiones, en parte, reconociendo la existencia del contrato de administración y de arrendamiento sobre el inmueble, pero negando las causales de incumplimiento enrostradas.

Planteó una falta de legitimación en la causa por activa, pues echó de menos el contrato de cesión, además de su indebida notificación y aceptación.

Dice que Kirma SAS, aduciendo ser cesionaria del derecho otorgado por las señoras Rose Mary Castañeda, Carolina Castañeda y Olga Lucia Castañeda, instaura la demanda, incluso sin aportar el certificado de vigencia sobre el poder general otorgado por esta última a esa sociedad.

Insiste en la formalidad que de acuerdo con el artículo 1959, 1960 y 1961 deben seguir las cesiones, haciendo ilusorio tal acto jurídico por ausencia de endoso, ni notificación de la cesión.

También propuso la excepción de cobro de lo no debido, fincada en la carente cesión del contrato de arrendamiento a Kirma SAS, quien no puede pedir pago alguno, ni exigir daños y perjuicios.

Finalmente, edificó como medio de defensa la inexistencia de la causa, ante la quimera cesión del contrato, su notificación y aceptación por parte de su defendida.

**4.** El señor Juez 2 Civil Municipal de Bogotá negó las pretensiones de la demanda, en primera medida, al considerar una falta de legitimación de Kirma SAS. Ello, previo análisis de las características de la cesión de los contratos y determinar que su finalidad es sustituir a una de las partes en el contrato primigenio.

Acentuó, entonces, que, según las normas que sobre el particular rigen la materia en la codificación civil -que a su reflexión, son normas

procesales dentro de la norma sustancial-, la cesión no produce efectos mientras no se cumpliera las formalidades de los artículo 1959 y subsiguientes de la codificación civil, las cuales buscaban proteger a un tercero, en este caso el deudor.

Hizo hincapié en la necesidad de entregar el título -contrato de administración- e incorporar en él la cesión, no en documento independiente, como se hizo con el manuscrito denominado “carta”, bajo el argumento de que el legajo estaba en manos de la parte demandada, incumpléndose lo preceptuado en el canon 1961 del C. C.

Consideró, además, que la venta de las dos terceras partes del inmueble a favor de Hirma SAS, no obligaba a la inmobiliaria a admitir una cesión sin el lleno de requisitos, ni a variar las partes contractuales en el negocio jurídico -“no los convierte en titulares de contrato de administración delegada (...)”- por ese simple hecho, dado que pueden subsistir la venta y los derechos de administración conforme fue acordado por las allí firmantes.

Subsecuentemente, negó las aspiraciones resolutorias de la señora Olga Lucia Castañeda, señalando que los derechos consagrados en el contrato atacado “no estaba[n] en cabeza suya exclusivamente”, sino de tres personas, sus hermanas Rose Mery Castañeda y Martha Carolin Castañeda, sin que se encontrara que la demandante las representara.

Estarían legitimadas así las anteriores propietarias y suscribientes del contrato de administración, quienes debía ejercer la demanda de manera simultánea.

5. La sentencia fue apelada por la apoderada de la parte demandante, planteándose frente a ella las siguientes censuras:

- a. La cesión del contrato se realizó de acuerdo con las formalidades legales y fue notificada a la demandada remitiendo copia del contrato, dado que solo la inmobiliaria cuenta con el original del contrato. Además, de no ser un acto solemne.
- b. La demandante Olga Lucia Castañeda está legitimada y concurre en calidad de contratante, para solicitar la resolución del contrato.
- c. La cesión fue aceptada por la demandada y ratificada por los testigos y demandante en el presente proceso.
- d. La sociedad demandada no ha pagado ni a las demandantes ni a las hermanas Castañeda los cánones de arrendamiento, apropiándose de los recursos.
- e. Es claro el incumplimiento de la demandada, conforme a las imputaciones realizadas en el escrito inicial.
- f. Olvidó el juez de primer grado que el contrato de mandato inmobiliario o administración delegada de un bien inmueble es un contrato eminentemente de carácter comercial, más aún cuando la mandataria demandada es una persona jurídica, siendo aplicable las normas recogidas en el código de comercio. Solo puede darse aplicación a normas del código civil cuando en el código de comercio no exista regulación aplicable.

- g. No existe valoración de las pruebas frente al incumplimiento del contrato de administración y que justificaron la revocatoria del mandato, atendido lo previsto en el artículo 1279 del C. Co.
- h. Se omitió darle trámite al abuso del derecho cometido por la demandada, quien sin autorización alguna de los mandantes y sin siquiera avisarles, ordenó al arrendatario del inmueble a realizar los pagos de los cánones a nombre de otra inmobiliaria, incurriendo en hechos de gravedad que ponen en peligro los bienes dados en administración en perjuicio de las mandantes.
- i. Es contradictoria la sentencia al declarar la falta de legitimidad de las demandantes, dejando de lado dar aplicación al artículo 1281 del C. Co.

## **2. CONSIDERACIONES**

**1.** Colmados como están los presupuestos procesales y no advirtiéndose vicio capaz de invalidar lo actuado, este estrado judicial procede a dirimir de mérito de la controversia planteada.

**2.** En orden a descender, atendiendo una de las censuras planteadas, es del caso indicar que “los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas” (art. 1 C. de Co.), teniendo aplicación únicamente las directrices que regulan los negocios civiles en aquellas “cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior” (art. 2 ib.).

En consecuencia, las relaciones entre los comerciantes u operaciones que dicha codificación prevé como mercantiles, se gobiernan por el estatuto de la materia, pero en ausencia de una regla propia es posible acudir a la regulación civil, pues como se citó con anterioridad, el legislador ha mantenido tal distinción para el tratamiento de los vínculos onerosos y su posible solución.

**2.1.** Así, es de recibo lo señalado por la apoderada actora, cuando ataca de manera frontal las consideraciones realizadas por el despacho de primer grado y, sobre todo, su importante resonancia frente a la legitimidad echada de menos, pues por una mirada exigüa del problema jurídico y bajo las reglas civiles, dejó de aplicar la normatividad especial que en verdad gobierna la materia.

**2.2.** En otros términos, para este juzgado no existe duda que es la ley comercial y no la civil la procedente para zanjar la discusión, sin dejar de lado la posibilidad de aplicar ante ausencia especial esta última. Ello conforme lo previsto en el artículo 822 del C. Co.

“Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.

La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley”

**2.3.** Debe recordarse que todo aquello que implícitamente lleve ínsita onerosidad, pecunio y explotación del comercio, es una actividad mercantil y, precisamente tanto Kirma SAS -sociedad-, como la señora Olga Lucia Castañeda, operan en ese ámbito con fines rentísticos.

**2.4.** Ahora, el artículo 21 del C. Co. enseña que se tendrán como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales, como se logra desprender del contrato de administración delegada

**2.5.** Igualmente, porque quien resulta demandada, esto es, Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, es persona jurídica estatutaria, cuya génesis se enmarca en los artículos 98, 110 del C. Co y en la misma Ley 1258 de 2008.

**2.6.** En gracia de discusión, Kirma SAS e Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, como se desprende de la documental arrojada, están inscritas en el registro mercantil, de donde se colige una presunción de la calidad de comerciantes (art. 13.1 C. de Co.), asimismo, el ejercicio de ambas sociedades es objetivamente comercial, en tanto obedecen a una “actividad” o “empresa de comercio” (art. 21 ib.), puntalmente en la prestación de servicios “lícitos” en el ámbito comercial y civil.

**2.7.** Por si fuera poco, los contratos -el de administración y arrendamiento-, como fue averiguado una vez recibidas las declaraciones de Rose Mary Castañeda, Carolina Castañeda, Edwin Duncan Arrieta, Olga Lucia Castañeda y Víctor Alfonso Gutiérrez Torres, tuvo como objeto una actividad productiva para administrar y gestionar un bien inmueble cuya destinación fue para uso comercial, donde actualmente opera una sociedad.

**2.8.** Así es incontrovertible la necesidad de aplicación de la ley comercial, que como se dijo es fundamental para la verificación y los resultados del caso.

**3.** Evacuado uno de los reparos y siendo aspecto central de los demás la forma en como en los contratos válidos se transmiten los derechos y obligaciones, debe memorarse que, será admisible y se beneficiarán de sus efectos, quienes en señal de aceptación los suscriben y crean o, quienes bajo las formalidades propias, asumen la posición de los modeladores de manera total o parcial, situación regulada por los artículos 887 y siguientes del Código de Comercio.

**3.1.** Y es que, bajo un acuerdo entre un tercero y una parte inmersa en un negocio, sobre el cual se tiene interés del primero, pueden suscitarse relaciones jurídicas relevantes que implican cambios estructurales en el acuerdo y se aclara, solo en la posición de las cargas que se desprenden y sus beneficios, como en el caso bajo examen, donde se buscó **variar las partes contractuales en un contrato comercial de administración delegada, bajo la figura de la cesión.**

**3.2.** Al respecto, la doctrina autorizada explica que “un tercero cesionario adquiera la posición de una de las partes del contrato, con todos los derechos y obligaciones que como efecto del contrato se habían radicado en ella. Es decir, lo que en realidad se cede, es mucho más que las posiciones o lados activos de las relaciones obligacionales, se cede también el lado pasivo, pues del contrato surgen como efecto, obligaciones y derechos para las partes y la cesión de la posición contractual de una de ellas coloca al tercero cesionario en su lugar en las mismas circunstancias frente al otro contratante”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 2 Arrubla Paucar, Jaime Alberto. Contratos Mercantiles, Tomo I. 13ª edición. Página 251.

Y es que la cesión de un crédito se da mediante un acuerdo de voluntades en el cual se traspasa un derecho crediticio otra persona que entre ocupar su lugar en un vínculo obligatorio<sup>2</sup>, donde en la esfera lucrativa y como lo puntualiza el referido artículo 887, no se exige mayor formalidad. Ni siquiera se requiere de la aceptación expresa del contratante cedido cuando el contrato objeto de cesión **es de ejecución periódica o sucesiva**, a menos que la ley o alguna disposición convencional la prohíban o limiten.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“La validez de un contrato mercantil de ejecución periódica o sucesiva, puede predicarse con independencia de la aceptación expresa del contratante cedido”

**3.3.** Resulta también inevitablemente precisar que, la cesión puede bien realizarse por escrito ora verbalmente, según el formato del contrato inicial (art. 888), la generación de efectos para el cedido ocurre “desde la notificación o aceptación” (art. 894, subrayado y negrita fuera de texto), la transmisión de “las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato” (art. 895), así como la posibilidad de que el cedido oponga al cesionario “todas las excepciones que se deriven del contrato” (art. 896), disposiciones que, en conjunto, corroboran la inalterabilidad del negocio objeto de la cesión, al subsistir todas las características originales, salvo –claro está– en lo que dice relación con el titular de la posición negocial.

---

<sup>2</sup> Ospina Fernández, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. 8ª Edición. Pagina 299.

**4.** Mana de lo dicho que la sentencia debe ser revocada, pues no era dado al Juez aplicar y dar aproximación al caso bajo los escenarios trazados en los artículos 1959 y ss del Código Civil y en particular determinar una falta de legitimación en la causa de las demandantes, por no seguirse las formalidades que sobre la cesión en materia civil imprime dichos artículos.

**4.1.** Como se dejó antes expuesto y era esencial, el debate debía analizarse a la luz de la norma mercantil, donde expresamente se regula lo relativo a la cesión de contratos, máxime sí las reglas aplicadas hablad de cesión de créditos.

**4.2.** Ahora, en el presente evento quedó acreditado, incluso por la confesión del representante legal de la demandada que conoció y fue enterado del negocio habido entre Rose Mery Castañeda y Martha Carolin Castañeda y Kirma SAS, sobre lo cual obra medio documental (fl. 23 cuaderno 2). Entonces, contrario a lo indicado por la célula judicial de primera instancia, tanto Kirma SAS como la señora Olga Lucia Castañeda se encuentren legitimadas para demandar la resolución contractual, al menos desde el 31 de agosto de 2020, siendo estas las beneficiarias del contrato suscrito el 8 de marzo de 2018.

**4.3.** Precisamente la jurisprudencia ha dicho que “no es esencial el consentimiento ni la intervención del deudor porque para sus relaciones con el nuevo acreedor basta la notificación de la cesión”<sup>3</sup>. Ese es el acto que la ley determina como elemental, ya que “una vez notificada la cesión, del modo que sea, a partir de ese momento el deudor queda vinculado al cesionario y ha de entenderse con él,

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 31 de mayo de 1940. GJ L. Páginas 496 a 502.

exclusivamente, si la cesión es total, o en la parte que le corresponda, si fuere de sólo una fracción”<sup>4</sup>.

**5.** Correspondiendo entonces desatar la controversia de fondo, sea del caso referir que las razones expuestas con anterioridad dejan sin fundamento los medios de defensa planteados por Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, toda vez que estos se solventan precisamente en los requisitos de la cesión y en la carencia de legitimación en la causa para demandar de Kirma SAS y Olga Lucia Castañeda.

**6.** Siendo válida la cesión, comprobándose la notificándose a la Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS y descartadas las excepciones de mérito propuestas, las pretensiones relativas a la resolución saldrán avante, ya que como se logró determinar de la declaración del representante legal de la sociedad en cita, restringió injustificadamente desde el septiembre de 2020, no sólo los derechos de la cesionaria Kirmas SAS, sino también de la señora Olga Lucia Castañeda, contratante originaria, sin dar mayor reparo.

**6.1.** Justificó la actuación de su representada en que Kirma SAS era en tercero y frente a la señora Olga Lucia Castañeda, no tenía claridad se debía cancelarle o no las sumas periódicas a que había lugar, en su calidad de administrador del inmueble ubicado en la carrera 13 No. 74 - 56 de Bogotá e identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-946168 y que siguió recibiendo hasta la fecha, ya que se mantiene el contrato de arrendamiento con el señor Edwin Duncan y Nubia Moreno González.

---

<sup>4</sup> Hinestrosa, Fernando. Tratado de las Obligaciones. 3ª edición. Pagina 443.

Es decir, siendo su principal obligación, desde septiembre de 2020, la desatendió, dando lugar a una abstracción de las obligaciones recogidas en la cláusula quinta del contrato de administración.

**6.2.** No igual se puede colegir de los pagos realizados a la señora Olga Lucia Castañeda, pues en su momento, como se desprende de los extractos de cuenta aportados, salvo esa medio de convicción, no se logra determinar requerimientos frente dicho aspecto, siendo tolerante y anuente con el comportamiento reiterado de su deudor.

**6.3.** Frente a los descuentos aplicados al canon de arrendamiento, tampoco se evidencia, pues por las declaraciones de las señoras Castañeda se logró verificar que estos se ajustaban a las circunstancias contractuales pactadas, bien por administración, el 8%, seguro 2.5% y arreglos locativos en algunos de los meses, conforme se desprende de la comunicación de 10 de enero de 2010.

**6.4.** En cuanto al impuesto a las ventas y demás gravámenes tributarios deducidos, debe tenerse en mente el artículo 468 del Estatuto Tributario y, especialmente, el 476 de esta misma codificación, donde el arrendamiento de inmuebles con fines diferentes a vivienda residencial, no se encuentra excluidos, por tanto, dicho conceptos sería procedentes frente al arrendador.

**6.5.** Frente a la rendición de cuentas mensuales, se comprueba que no se cumplió con tal obligación, ya que desde abril de 2020, como lo manifestaron las testigos Rose Mery Castañeda y Martha Carolin Castañeda, se dejaron de recibir los reportes por parte de la

demandada, que, por intermedio de su representante si bien informó atender oportunamente tal deber, su propio dicho carece valor suficiente al estar vedado a las partes fabricarse su propia prueba.

7. A su turno, respecto a los cánones dejados de sufragar por Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, en virtud del contrato de administración y el alquiler que sostiene sobre el inmueble propiedad de las demandantes, con independencia de cómo y con cual persona jurídica recepcione los pagos por parte del inquilino del predio, deberán sufragar los mismos desde el mes de septiembre de 2020 a la actualidad, inclusive, los que se sigan causando hasta la entrega del del fundo a sus propietarias - cesionarias, comoquiera que han sido percibidos y dicha sociedad no los ha suministrado conforme era su obligación a quienes son acreedoras de tal rubro, determinándose el monto de la siguiente manera:

<b>MES</b>	<b>IPC</b>	<b>CANON</b>
sept-20	3,80%	\$ 9.639.076
oct-20	3,80%	\$ 9.639.076
nov-20	3,80%	\$ 9.639.076
dic-20	3,80%	\$ 9.639.076
ene-21	3,80%	\$ 9.639.076
feb-21	3,80%	\$ 9.639.076
mar-21	3,80%	\$ 9.639.076
abr-21	1,61%	\$ 9.794.265
may-21	1,61%	\$ 9.794.265
jun-21	1,61%	\$ 9.794.265
jul-21	1,61%	\$ 9.794.265
ago-21	1,61%	\$ 9.794.265
sept-21	1,61%	\$ 9.794.265
oct-21	1,61%	\$ 9.794.265
nov-21	1,61%	\$ 9.794.265
dic-21	1,61%	\$ 9.794.265
ene-22	1,61%	\$ 9.794.265
feb-22	1,61%	\$ 9.794.265
mar-22	1,61%	\$ 9.794.265
abr-22	5,62%	\$ 10.344.702

may-22	5,62%	\$ 10.344.702
jun-22	5,62%	\$ 10.344.702
jul-22	5,62%	\$ 10.344.702
ago-22	5,62%	\$ 10.344.702
sept-22	5,62%	\$ 10.344.702
oct-22	5,62%	\$ 10.344.702
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 257.417.623</b>

Lo anterior, sin perjuicio del descuento que deberá hacerse mes por mes, por conceptos fiscales y tributarios.

**8.** Sobre dichas sumas se reconocerá intereses de mora a la máxima legal establecida, desde la presente declaración de incumplimiento y hasta la fecha del pago sobre el capital adeudado, pues, tratándose de un litigio en donde se discute el incumplimiento contractual de la sociedad Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, conforme fue expuesto en el numeral 2 y ss de la considerativa, debe darse aplicación a los artículos 884 y 885 del código de comercio<sup>5</sup>.

**9.** Con relación al reclamo de la cláusula penal, basta puntualizar que la cláusula décima del contrato bajo examen, donde se dejó plasmado que “El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos (2) cánones a título de pena y de los perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento”.

En este orden, resulta evidente que las partes, de forma explícita, habilitaron el recaudo concomitante de la pena y los

---

<sup>5</sup> Además, con apoyo en sentencias de casación civil no. 239 del 27 de junio de 1990 y 4460 de 16 febrero de 1995.

perjuicios, razón suficiente para reconocerla en la suma de \$20.689.405.00.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia de 1º de julio de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad. En su lugar, declaran no probadas las excepciones de “ilegitimidad de la parte actora para demandar” y “cobro de lo no debido”.

**SEGUNDO: DECLARAR** la resolución del contrato de administración delegada, del inmueble ubicado en la carrera 13 # 74 – 56, de Bogotá, Matricula inmobiliaria 50C 946168 de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona Centro, suscrito el 8 de marzo de 2018.

**TERCERO: ORDENAR** a Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS a que restituya a favor de las demandantes el inmueble, para lo cual cuenta con el término de diez (10) días, so pena de señalar fecha para tal fin.

**CUARTO: CONDENAR** la Inmobiliaria Soluciones Empresariales SAS, al pago de los siguientes valores, en el plazo de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia.

- a. \$257.417.623 por concepto de cánones de arrendamiento causados y no pagados desde el mes de septiembre de 2020,

hasta la presente fecha, a favor de Kirma SAS y Olga Lucia Castañeda, sin perjuicio de los descuentos que deba aplicar para atender las obligaciones fiscales y tributarios a los que haya lugar.

- b. Los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, conforme se señala en el numeral 8 de la parte considerativa de esta providencia.
- c. \$ 20.689.405.00. por concepto de cláusula penal.

**QUINTO:**        **CONDENAR** en costas en ambas instancias a la demandada. Como agencias en derecho en la presente se señala la suma de \$2'000.000.00.

Liquidense por el Juzgado de primer grado de manera concentrada, acorde a lo dispuesto en el artículo 366 del C. G del P.

**TERCERO:** Por secretaría envíese el expediente, previa las constancias del caso. Oficiese.

NOTIFÍQUESE (2),

  
**GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA**  
Jueza

Mo.

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:**  
La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 116 del 1 de noviembre de 2022.

  
Julián Andrey Velásquez Hernández  
Secretario