

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA

Bogotá, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

REF. 110014003020 2019 00327 00 VERBAL de ARGEMIRO CASTILLO BELEÑO
contra DANIEL PATIÑO PARRA

Surtido el trámite correspondiente se profiere sentencia, en los siguientes términos

ANTECEDENTES

ARGEMIRO CASTILLO BELEÑO presentó demanda declarativa contra DANIEL PATIÑO PARRA, para que se declare la responsabilidad civil contractual del demandado, con base en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 22 de julio de 2017 y que recae sobre la franja de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017 de la Cale 79 No. 113 A -61 de Bogotá, con fundamento en los siguientes hechos:

Primero: El señor Daniel Patiño Parra adujo ante el demandante, Argemiro Castillo Beleño, ser propietario pleno de un terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017, y le afirmó que los usos del suelo eran aprobados desde tiempos inmemoriales para desarrollar la actividad económica de parqueadero informal, como así lo hizo constar bajo el argumento que desde hacía muchos años atrás venía ejerciendo dicha actividad.

Segundo: El demandante y demandado suscribieron el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 79 No. 113 A -61 de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017, el día 22 de julio de 2017, el cual empezaba a regir el 1 de agosto de 2017. El precitado contrato de arrendamiento se realizó para desempeñar la actividad de vigilancia diurna y nocturna de vehículos, con un canon mensual de \$1.500.000.00, por un año de vigencia.

Tercero: El contrato fue redactado por el arrendador y el demandante recibe el terreno en estado de total abandono, con una ramada de teja de zinc muy antigua, con rastrojo alto, basura, empozamientos y desniveles, y sin adecuaciones sanitarias, mediante contrato de adhesión que fue redactado en su integridad por el señor Daniel Patiño Parra.

Cuarto: El demandante hizo las labores de adecuar el terreno para desempeñar la actividad comercial, tales como los trabajos de cerramiento, construcción de caseta de vigilancia, adecuar baños y luminarias, nivelar el terreno en donde extrae aproximadamente 60 volquetas de basura y desperdicios, por valor de \$200.000 cada viaje, o sea \$12.000.000, labores para las cuales contrata por lo menos 150 jornales mensuales, durante los meses de septiembre a diciembre de 2017, cada jornal de \$35.000, por un lapso de cuatro (4) meses, empleados para triturar, esparcir y nivelar escombros de un relleno existente, en jornales paga la suma de \$17.000.000.00, se gasta aproximadamente \$29.000.000.00 adicionales y materiales de construcción por \$3.000.000.00, que completan la suma de \$44.000.000.00 en INVERSIONES, cuyo retorno de inversión se daría desde el sexto mes, con la esperada explotación económica, quedando una utilidad neta calculada den \$72.000.000.00 anuales, pues la vigilancia diurna y nocturna de carros en un aforo de hasta 200 vehículos pequeños.

Quinto: El demandante, después de adecuar el terreno, procede a iniciar su actividad comercial, pero el día 2 de marzo de 2018 es visitado por el Distrito Capital, Secretaría del Espacio Público DADEP, a realizar el lanzamiento ya ordenado y notificado previamente al arrendador, por ser terreno en espacio público de protección ambiental, y de contera, ya había sido entregado oficialmente al Distrito por el mismo arrendador, mediante acta de entrega 1076 de 23 de febrero del 2001, por lo cual el presunto propietario entregó un inmueble del cual no podía disponer, demostrando su mala fe, el arrendador también ocultó la existencia del proceso contravencional de restitución, del cual ya había sido notificado el arrendador con anterioridad al contrato.

Sexto: El contrato fue incumplido por el arrendador, cuando el demandante estaba al día en los cánones de arrendamiento al tiempo del desalojo, y las cláusulas de exclusión de responsabilidad deben tenerse por no escritas, al tratarse de un contrato leonino, e interpretadas en contra de la parte que a su arbitrio las redactó.

La parte demandante solicita se declaren las siguientes **PRETENSIONES**:

Primera: Que se declare la responsabilidad civil contractual del demandado DANIEL PATIÑO PARRA por incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de agosto de 2017, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 79 No. 113 A-61 de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017.

Segunda: Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado a restablecer los derechos económicos causados al demandante por la ejecución del contrato de arrendamiento celebrado, por darse las causales de nulidad absoluta por objeto ilícito, por lesión enorme, por vicios redhibitorios y ocultamiento de hechos determinantes, y de nulidad relativa por tratarse de contrato leonino.

Tercera: Que se condene al demandado a pagar al demandante, los perjuicios integrales causados con su conducta y con su incumplimiento e indemnizar al demandante por el daño emergente, el lucro cesante y por los perjuicios en el daño a la vida de relación, en las siguientes cuantías:

- a) Por concepto de daño emergente directo todo lo invertido, constituido por los cánones de arrendamiento pagados, a razón de \$1.500.000.00 mensuales, desde el 1 de agosto de 2017 hasta el 31 de marzo de 2018, al tiempo de la restitución forzada, en \$12.000.000.00, por haberse cobrado contra derecho, más lo invertido en adecuar el área por \$44.000.000.00, para un total de \$56.000.000.00 como detrimento patrimonial directo.
- b) Por concepto del lucro cesante desde el día 1 de agosto de 2017 hasta el día 1 de agosto de 2018, por ingresos dejados de percibir, producto de los derechos de celaduría nocturna a vehículos, y por el no retorno de las inversiones, rentas estimadas en \$6.000.000.00 mensuales promedio, durante la ejecución del contrato, estimado en \$72.000.000.00.
- c) Por concepto de perjuicios contractuales derivados del incumplimiento, tasados anticipadamente como cláusula penal en la suma del doble del canon mensual, \$3.000.000.00, como cláusula penal.

- d) Por concepto de daños ocasionados por causa de la privación anticipada o despojo de la actividad económica los costos de la defensa judicial, estimados en el 20% de la cuantía.

Cuarta: Que se condene en costas a la parte demandada.

LA ACTUACION SURTIDA

Admitida la demanda se ordenó su notificación a la parte demandada, la cual se surtió mediante notificación personal, según acta que obra al folio 43 del expediente digitalizado, quien, dentro del término legal, a través de apoderada judicial, procedió a contestar la demanda, manifestando en cuanto a los hechos:

Al hecho primero, es cierto parcialmente, y agrega que el contrato de arrendamiento tenía como objeto conceder el uso y el goce de una porción del inmueble ubicado en la Calle 79 No. 113 A-61 de la Ciudad de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria del predio de mayor extensión 50C-1379017, para el funcionamiento de un parqueadero, para lo cual el arrendatario tenía la obligación de tramitar los permisos necesarios para el funcionamiento de un parqueadero, tal como se estipuló en la cláusula adicional No. 3 del contrato en mención. Por lo tanto, no es cierto que la actividad económica para la cual se arrendó la porción del inmueble fuera la de parqueadero informal, máxime si se tiene en cuenta la afirmación del apoderado en el hecho 4, donde supuestamente reclama la ganancia de 200 vehículos estacionados en su parqueadero, por lo tanto, no se trataba de un parqueadero informal; adicionalmente, no es cierto que pudiera físicamente estacionar ese volumen de vehículos, ya que el espacio del predio solo alcanza para 25 o 30 vehículos.

Afirmó, a su vez, que en el supuesto de que el parqueadero pudiese albergar 200 vehículos, el canon de arrendamiento se hubiese fijado en al menos un millón de pesos diarios.

Al hecho segundo, es cierto parcialmente. Expresa que en el clausulado del contrato de arrendamiento nunca se estipuló que la actividad permitida para el arrendatario era la de vigilancia diurna y nocturna de vehículos, como lo afirma el demandante.

Al hecho tercero, no es cierto. Menciona que el contrato de arrendamiento fue redactado por el señor William Ricardo Pinzón y el arrendatario, con el conocimiento del demandado, ya que el señor Pinzón fue quien lo presentó al demandado, como la persona que había insistido más de un año para que le arrendara. No es cierto que el demandante recibió el terreno en estado de total abandono, el predio objeto de arrendamiento contaba con piso recebado debidamente vibrado, el cual era suficiente para el funcionamiento de un parqueadero; caseta de despacho, contenía cabina de baños, orinal para 10 personas y una pequeña bodega en cemento y teja, lo mismo que un área cementada donde funcionó una caseta de tamaño doble de despacho de gaseosas y un techo de salón-comedor.

Manifestó que como se estipuló en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado, se estipuló y así fue aceptado por el señor Argemiro Castillo Beleño, que el arrendatario recibía el inmueble en buen estado. Y que el demandado no recibió ningún requerimiento del arrendatario respecto de observaciones o deficiencias del inmueble arrendado.

Añadió que no es cierto que el demandante suscribió un contrato de adhesión, toda vez que en la documental aportada en la demanda se allega un contrato de arrendamiento elaborado por el señor William Ricardo Pinzón y Argemiro Castillo Beleño, ya que por la época el señor Daniel Patiño Parra se encontraba en un tratamiento de cirugía de retina en los ojos y solo se limitó a aceptar el contrato y firmarlo.

Al hecho cuarto, no es cierto, y agrega que el arrendatario no tenía que realizar ninguna adecuación ni tampoco la ejecutó, al predio objeto de arrendamiento, toda vez que el mismo se encontraba arrendado para parqueadero anteriormente, y el señor Castillo Beleño solo entraría a ocupar el inmueble para funcionamiento de un parqueadero. La única gestión que debía adelantar el demandante era la de obtener permiso para el funcionamiento de un parqueadero, lo cual nunca realizó, e inserta los requisitos dispuestos en el artículo 90 de la Ley 1801 de 2016 respecto de la reglamentación de los estacionamientos o parqueaderos abiertos al público.

Destaca que en la cláusula décima quinta del contrato se estipuló y así fue aceptado por el señor Argemiro Castillo Beleño, respecto a reparaciones y mejoras, que “Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por la arrendataria al inmueble serán por cuenta de ésta, y requerirán previa autorización escrita de la arrendadora para desarrollarlas o abonarlas a su cargo. En caso contrario, dichas mejoras accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó”.

En cuanto a los gastos enunciados por el demandante, afirma que no es cierto, que se pruebe, ya que los mismos no cuentan licencia ambiental para recepción de escombros, recibos de la supuesta carga, relación de conductores ni relación de placas de los vehículos con los que llevó la carga, recibos del botadero donde supuestamente tuvo que llevar los escombros extraídos para nivelar el piso, desprendibles de nómina donde se acredite el pago de los jornales enunciados, recibos de materiales de construcción, ya que como se estipuló en el contrato de arrendamiento, el demandante no estaba autorizado por el arrendador para realizar ninguna mejora o adecuación en el inmueble; no aporta facturación que pruebe los ingresos del servicio de parqueadero de 200 vehículos.

Afirma que por el contrario, el señor Castillo Beleño permitió sin permiso de autoridad competente, que particulares botaran escombros en el predio, cobrando a las personas por esta actividad, violando así las normas ambientales. El demandante rellenó de escombros un predio que no había sido arrendado por el demandado, que representa una zona verde, la cual no podía ser utilizada para la disposición de materiales sobrantes producto de las actividades constructiva. En cuanto al cerramiento que afirma haber realizado no es cierto, ya que los postes estaban cubriendo la zona verde (que no fue objeto de arrendamiento) y el demandante lo único que hizo fue entre sacar los postes de la zona verde abriéndole espacio para llenarla de escombros y poner algunos de los postes para poner una guaya de cerramiento en zona que le había sido arrendada, con la intención de expandir el patio en forma abusiva e inconsulta hacia el arrendador, violando las normas ambientales.

Manifiesta que por el contrario, le compró al señor Argemiro Castillo Beleño, el 7 de mayo de 2018, una caseta de vigilancia, que consistía en una estación de 4 repisas con un pequeño techo y una escalera y guayas de cerramiento del lote de Bosques de Granada,

por valor de \$1.200.000, con el fin de que el demandante no se viera perjudicado en las adecuaciones realizadas al inmueble, conforme a recibo que adjunta.

Al hecho quinto, no es cierto, y agrega que el demandante inmediatamente después de recibir la franja de terreno arrendada, empezó a funcionar con el parqueadero, ya que se contaba con una clientela fija que solicitaba la prestación del servicio, por lo cual no tuvo que realizar ninguna adecuación.

En cuanto al lanzamiento realizado por el DADEP no es cierto. Mediante acción popular No. 110013336035201300490, se solicitó el amparo de los derechos colectivos del espacio público, la utilización y defensa de los bienes de uso público, el patrimonio público, el acceso a las infraestructuras viales que garanticen la salubridad públicas, la realización de vías de desarrollo urbano, toda vez que se denunció la ocupación del espacio público por parte de los particulares CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE GRANADA, EL EDIFICIO PORTAL DE GRANADA III, EL EDIFICIO TORRES DE GRANADA II, EL EDIFICIO PORTAL DE GRANADA II, EL CONJUNTO MULTIFAMILIAR BOSQUES DE GRANADA Y EL EDIFICIO EL PORTAL GRANADA UNO, que en ningún momento incluía el predio objeto de arrendamiento, tal como se puede verificar en el expediente que allega.

Menciona que el 23 de febrero de 2018, la Alcaldía Local de Engativá realiza visita técnica a la Urbanización Bosques de Granada ubicada en la Carrera 113 A con Calle 78 (que no es la dirección del inmueble arrendado) en donde se pudo constatar que las zonas que fueron objeto de orden judicial, esto es Parqueadero No. 7, Parqueadero No. 8 y zona verde No. 4 según el plano urbanístico E 177/4-06 no presentan cerramientos, ni casetas sobre espacio público y se encuentran libres de cualquier ocupación indebida.

Señala que también se constató por parte de la autoridad distrital que “... *La zona de control ambiental No. 4 identificada con Código RUPI 852-44 con área de 2.535 M2 presenta cerramiento y ocupación indebida por un establecimiento con actividad de parqueadero, y construcción de local comercial destinado a asadero. Según información de la comunidad aledaña, el cerramiento y parqueadero lleva aproximadamente 3 meses. Es de aclarar que esta zona no fue objeto de la sentencia del Tribunal y por lo tanto no hace parte de la acción popular, además de que se trata de una ocupación nueva. Sin perjuicio de lo anterior, esta Alcaldía dispuso de manera inmediata ejecutar todas las acciones y operaciones necesarias para la restitución por hecho notorio del espacio público ocupado por el infractor Daniel Patiño Parra*”.

No es cierto que al señor Castillo Beleño se le haya hecho un lanzamiento de parte del DADEP el día 2 de marzo de 2018, toda vez que él mismo, decidió de manera voluntaria entregar a la Alcaldía Local de Engativá, para evitar imposición de multas de parte de la Secretaría de Ambiente y por violación de normas urbanísticas, diligencia que se llevó a cabo el 4 de mayo de 2018, toda vez que el señor Castillo Beleño se encontraba ocupando parte de la zona control ambiental No. 4 de manera abusiva, ya que este predio jamás fue arrendado por el señor Daniel Patiño Parra, ya que esta zona estaba cercada y el demandante decidió quitar la cerca y realizar relleno con escombros de construcciones.

Expresa que el 4 de mayo de 2018, la Alcaldía Local de Engativá decide realizar la diligencia de restitución de espacio público, en una dirección que no corresponde al inmueble arrendado, en dicha diligencia el señor Argemiro Castillo se encontraba en el predio y de manera voluntaria, como consta en el acta que adjunta, entregó el predio objeto de ocupación indebida y el predio objeto de arrendamiento a la Alcaldía, esta entidad al verificar áreas y direcciones, se percató de que la porción de terreno arrendada por el aquí demandado, hace parte de la zona de área de futura negociación plan vial tercera etapa que se llevará a cabo en negociación entre el IDU y la sociedad INVERSIONES PAPAO LTDA.

Al hecho sexto, no es cierto. El demandante no se encontraba al día en el pago de los cánones de arrendamiento al momento de la entrega del inmueble, y anota que solo aporta a la demanda un recibo de pago de canon de arrendamiento del mes de marzo de 2018.

Agrega que el señor Daniel Patiño Parra advertido por parte de los vecinos de lo que estaba sucediendo en el predio, procedió a comunicarse de manera verbal con el demandante y convinieron en la entrega del inmueble, por tal razón se le envió comunicación escrita, tanto al arrendatario como a la deudora solidaria, manifestando la decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento a partir del 1 de agosto de 2018 y adicionalmente, le propuso como opción, en el inciso 3 de dicha comunicación la resolución del contrato de manera inmediata, debido al incumplimiento de parte del arrendatario en sus obligaciones y la imposición de eventuales multas y sanciones por parte de las autoridades distritales, derivadas de los usos abusivos realizados por el arrendatario.

Manifiesta a su vez que el demandante decidió no prorrogar el contrato de arrendamiento, entre otras, por las siguientes razones:

1°. Por darle uso diferente al inmueble arrendado y ocupar una zona de espacio público, ya que el demandante sin permiso ni autorización, realizó construcciones inconsultas frente al arrendador y a las autoridades competentes, como montaje estructural en metal, arena y cemento para asadero de carnes, venta de licor, botadero de escombros, entre otros.

2°. Porque invadió zona verde restringida para cualquier uso, de propiedad de la empresa INVERSIONES PAPAO LTDA., que está destinada para negociación con el Distrito, que se encontraba cerrada por la Alcaldía Local. Además de la invasión, la relleno con escombros de transportadores particulares, cobrándoles \$60.000 por viaje descargado.

3°. Por encontrarse en mora del pago de los cánones de arrendamiento.

4°. Por subarrendar el inmueble entregado en arriendo a la señora SANDRA FABIOLA HENAO DIAZ y al señor WILSON RIAÑO MENDOZA.

Formuló, a su vez, las siguientes excepciones de mérito:

1ª. EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO O “NON ADIMPLETI CONTRACTUS”.

Como fundamento de la cual expresa que el señor ARGEMIRO BELEÑO, al momento de la terminación del contrato de arrendamiento por parte del señor DANIEL PATIÑO PARRA, se encontraba en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, tales como: falta de pago de los cánones de arrendamiento; ejecución de adecuaciones y actividades sin previa autorización escrita del arrendador, falta de permiso de autoridad competente para operar el parqueadero, invasión de espacio público, entre otras.

Señala que por tal razón, no podría reclamar el demandante el incumplimiento del contrato de parte del demandado, encontrándose incumplido en sus obligaciones como arrendatario.

2ª. EXISTENCIA DE CLAUSULAS CONTRACTUALES QUE DESVIRTUAN LAS PRETENSIONES

Manifiesta que arrendador y arrendatario pactaron como cláusula adicional en el contrato de arrendamiento suscrito el 22 de julio de 2017, la renuncia expresa a reclamar ninguna obligación, pago ni indemnización en caso de que el predio no cuente con la autorización para el funcionamiento de parqueadero, por tanto, no se pueden reclamar los perjuicios solicitados en la demanda.

3ª. CULPA O IMPRUDENCIA DEL DEMANDANTE

Como sustento manifiesta que el demandante violó las disposiciones legales en materia ambiental, Código Nacional de Policía y normas de espacio público, tal como se verificó por parte de la Alcaldía Local de Engativá, ya que realizó inversiones de dinero en adecuar un predio que no le había sido arrendado para la operación de asadero y venta de licor y ahora pretende que el señor Daniel Patiño Parra lo indemnice.

Agrega que el demandante no tramitó los permisos para funcionamiento de parqueadero y dio un uso indebido, realizando mejoras y adecuaciones no permitidas por el arrendador, que originaron la no prórroga del contrato de arrendamiento.

Añade que el demandante procedió a la entrega voluntaria, tanto del inmueble entregado en arriendo, como al predio de espacio público, ya que el señor Daniel Patiño Parra el día 26 de febrero de 2018 le notificó la decisión de terminar el contrato de arrendamiento el día 30 de julio de 2018, por lo tanto, la decisión de entregar el inmueble de manera anticipada provino de una decisión libre y voluntaria del señor Argemiro Castillo Beleño.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante, cuyo apoderado judicial procedió a descorrerlo, manifestando que no es cierto que el contrato sea para una cabida de 30 vehículos, no sería rentable y se le ocultó al arrendatario que el inmueble se había reducido a 1800 metros, pues el certificado de libertad, donde dice descripción, cabida y linderos dice 5.549 metros cuadrados. Afirmó que es cierto que se recibieron escombros de construcción pero el sitio era usado por los llamados zorreros y carretilleros para depositar escombros, aún contra la voluntad de las personas, inclusive los depositaban en el separador central.

Expresó que lo que se discute es que tal área venía con afectación y ya era del Distrito, y no del arrendador como le hizo aparecer. El arrendador entregó una zona verde.

Replicó que no es cierto que se haya realizado entrega voluntaria, hubo comparendos sucesivos y hubo diligencias de restitución por la Alcaldía Local, que se tramitaron con oposición previa y levantamiento de vehículos a los patios de movilidad.

No es cierto que sean dos terrenos según pregonía la matrícula inmobiliaria aportada, simplemente el IDU no lo ha comprado lo ha afectado por no estar en sus prioridades y no tener obra en ejecución, y al tiempo del contrato de arrendamiento no existía ninguna obra de cerramiento que permitiera al demandante saberlo, que quedaba útil apenas el 7% del área bruta del terreno.

En cuanto a la EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, manifestó que es falso que el demandante haya incurrido en mora, estaba al día cuando su negocio fue sellado, tenía el mes anticipado y ahí cesan las obligaciones a su cargo hasta que el propietario garantice el goce y disfrute del bien, siendo éste quien no cumplió.

Aseveró que no se puede afirmar que se está obligado a pagar cánones de un bien que no se está disfrutando, que para arreglar y asear el lote, desyerbarlo y depositar afirmado, eso sean mejoras y que necesiten autorización escrita, tampoco la falta de permiso que comenzó a tramitar el demandante, y tampoco endilgarle una invasión de zonas verdes que no tenía conocimiento que lo eran.

En cuanto a la excepción de EXISTENCIA DE CLAUSULAS CONTRACTUALES QUE DESVIRTUAN LAS PRETENSIONES, afirmó que es falso porque el contrato debe ejecutarse de buena fe y las cláusulas tienen oculto el detrimento patrimonial que aquí se pretende su declaración.

En cuanto a la excepción de IMPRUDENCIA DEL DEMANDANTE, expresó que carece de fundamento, pues la información no le fue entregada, fue inducido en error en cuanto al objeto, y el demandante estuvo dispuesto a satisfacer los requerimientos de las autoridades, tanto que por derecho de petición estaba haciendo las consultas al IDU, PLANEACION DISTRITAL y ALCALDIA LOCAL, para continuar funcionando con licencia en trámite.

En la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, se recibieron los interrogatorios de las partes y los testimonios de MARIA GLADYS VEGA, SANDRA FABIOLA HENAO DIAZ, WILLIAM RICARDO PINZON QUEVEDO, EDGAR ARMANDO MARTINEZ y WILSON RIAÑO MENDOZA, y se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión.

En su alegato de conclusión el apoderado del demandante manifestó que los testigos todos tienen algún resentimiento contra el señor Argemiro y tienen vínculos contractuales con el demandado, todos han sido coincidentes, pero aquí lo que hay es un problema jurídico cuando le arrendaron al señor Argemiro. Según el certificado de matrícula inmobiliaria dice que el lote que se le arrienda tiene una cabida de metros cuadrados, esa cabida darían unos 300 metros lineales por 5 de fondo en promedio, esa situación originó el equívoco al

demandante y él tenía la convicción de que tenía acceso, por eso de buena fe se extendió a mejoras y a adecuar. Señala que no se informó que desde hace 4 años existía una acción popular porque la comunicación reclamaba esa área que le pertenecía al Distrito. Cuando llegaron a lanzar era en cumplimiento de un fallo, no se puede decir que era por un incumplimiento imputable al demandante.

Señaló el apoderado del demandante que nos encontramos frente a un contrato de arrendamiento, que no está probado que a su poderdante se le haya requerido por mora, hay un contrato y se pagaron unos cánones de arrendamiento que deben ser devueltos y existe una cláusula penal. Solicita que la sentencia sea condenatoria.

A su vez, la apoderada del demandado, en su alegato de conclusión, manifestó que quedó probado que el señor Argemiro decidió por voluntad propia violar las cláusulas del contrato, violó la cláusula décima cuarta y omitió su derecho consagrado en esta cláusula, violó la cláusula décima quinta efectuando mejoras no autorizadas por el arrendador, violó la cláusula décima octava porque subarrendó el lote. Así mismo, quedó probado que en ningún momento la acción popular hubiese sido sobre el inmueble que se le había entregado en arrendamiento, porque la acción popular era sobre otro inmueble, el señor Argemiro sabía cómo era el negocio porque él había parqueado ahí y él aceptó las condiciones en que se le arrendaba el inmueble.

Manifestó, además, que el demandante está confesando que ocupa una parte de un inmueble que no estaba dentro del contrato de arrendamiento y que quedó probado que el demandante reclama unos perjuicios que ni él mismo sabe cómo describirlos, pretende cobrar unas sumas de dinero que no están probadas dentro del proceso, no acreditó que invirtió una cantidad de dinero para adecuar el lote.

Destaca el pronunciamiento que hace el apoderado de la parte demandante en cuanto a los testigos, pero son las personas a las que les consta cómo estaba el inmueble al momento del arrendamiento. Solicita se tenga en cuenta la veracidad de los testigos porque el apoderado no los tachó en su oportunidad.

Solicita denegar las pretensiones por cuanto por el contrario el demandante incumplió el contrato de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer el asunto planteado, por razón de su naturaleza, su cuantía, el domicilio de las partes y el lugar de cumplimiento de la obligación. Las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta litis, y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley.

LA ACCION:

Se ejercita por la parte actora la acción declarativa con el fin de que se declare la responsabilidad civil contractual del arrendador, con base en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 22 de julio de 2017 y que recae sobre la franja de terreno de

la Calle 79 No. 113 A -61 de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017y se le condene consecucionalmente en los perjuicios causados por la restitución forzada por vía administrativa, los cuales determina así:

- a) \$12.000.000.00, por daño emergente directo: cánones de arrendamiento pagados desde el 1 de agosto de 2017 al 31 de marzo de 2018, al tiempo de la restitución forzada, a razón de \$1.500.000 mensuales.
- b) \$44.000.000, por concepto de lo invertido en adecuar el área, como detrimento patrimonial directo.
- c) \$72.000.000, por concepto de lucro cesante desde el 1 de agosto de 2017 hasta el 1 de agosto de 2018, por ingresos dejados de percibir, producto de los derechos de celaduría nocturna a vehículos y por el no retorno de las inversiones, rentas estimadas en \$6.000.000 mensuales promedio durante la ejecución del contrato.
- d) \$3.000.000, por concepto de perjuicios contractuales derivados del incumplimiento tasados anticipadamente como clausula penal en el doble del canon mensual.
- e) Por concepto de daños ocasionados por causa de la privación anticipada o despojo de la actividad económica los costos de la defensa judicial, estimados en el 20% de la cuantía.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

La legitimación en la causa como elemento de la pretensión, consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial se encuentra facultada para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido y ser el demandado la persona frente a la cual se puede exigir esa declaración.

Se trata aquí de una acción de carácter personal, surgida del contrato de arrendamiento del inmueble determinado en dicho documento, el cual contiene prestaciones recíprocas a cargo únicamente de quienes involucra. Esto significa que están legitimados para intervenir en la causa, y por ende, llamados a concurrir de manera obligatoria al litigio, quienes intervinieron en la formación del citado convenio y como quiera que dichos contratantes son los que intervienen en este proceso como partes, resulta diáfano que en el caso sometido a examen se cumple este supuesto de la pretensión.

LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

Cabe precisar que lo pretendido en la demanda es una prestación indemnizatoria cuya fuente se hace derivar de una responsabilidad de carácter contractual, responsabilidad que se edifica en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 22 de julio de 2017.

Dentro de tal contexto, la sentencia judicial que declare la existencia de responsabilidad contractual y efectúe la consiguiente condena, ha de soportarse en que de la demanda y el caudal probatorio, se establezca un vínculo contractual entre quien como demandante reclama por el incumplimiento y el demandado a quien se le endilga el incumplimiento, es decir, la inejecución o la ejecución retardada o defectuosa de una obligación pactada en el contrato.

Conforme al artículo 1546 del Código Civil, en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Es por lo anterior que doctrinaria y jurisprudencialmente se tiene establecido que la declaratoria de responsabilidad por el incumplimiento de un contrato supone que en el proceso se compruebe:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido
- b) Que el demandante haya dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo o se haya allanado al cumplimiento.
- c) la violación de la obligación en él surgida por parte del demandado
- c) que tal violación acarree perjuicios al demandante.

Corresponde entonces establecer si en este caso se demostró el incumplimiento del demandado respecto del contrato de arrendamiento suscrito y si quien acude como demandante probó el cumplimiento de sus prestaciones.

De otra parte, corresponde determinar si el demandante estaba legitimado para demandar el incumplimiento del contrato suscrito con el demandado.

a) EXISTENCIA DE CONTRATO VÁLIDO y CUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE

Se trata de probar a través de este elemento, la existencia de un contrato jurídicamente válido, del que emerjan las obligaciones que según la demanda fueron incumplidas por el contratante demandado. Ha de recordarse que por virtud de lo dispuesto por el artículo 1602 del Código Civil, solo están llamados a ser fuente de obligaciones “Todo contrato legalmente celebrado...”. De no cumplirse tal supuesto el pacto no tendrá el alcance de generar obligación alguna.

En este caso está plenamente acreditado que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento el cual no fue tachado y por ende es plena prueba de las obligaciones y derechos que constan en el mismo, allegado por el demandante.

Se deberá acreditar en el proceso, conforme al artículo 1546 del Código Civil que el demandante cumplió con las obligaciones inherentes al contrato de arrendamiento para que se legitime así en la pretensión de declarar incumplimiento del demandado y perjuicios por el mismo.

b) EL INCUMPLIMIENTO PARCIAL O TOTAL DEL DEMANDADO, DE LAS OBLIGACIONES QUE PARA ÉL GENERÓ EL PACTO.

Cabe tener en cuenta que el principio general de derecho amparado con la responsabilidad contractual y que se traduce en la obligación indemnizatoria de perjuicios, es el de que el deudor debe cumplir su obligación en la forma y tiempo debidos, por ende, se incurre en dicha responsabilidad por dejarse de ejecutar total o parcialmente la prestación debida, o cuando se ejecuta defectuosa o tardíamente.

Por manera que ubicada la responsabilidad contractual en el preciso ámbito de la ejecución de las obligaciones preexistentes, debe entrar a determinarse qué obligaciones estaban a cargo del demandado, y si ellas tuvieron o no cabal ejecución.

Así, encontramos que el artículo 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como aquel contrato en virtud del cual, 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; el primero se denomina arrendador y el segundo arrendatario.

En lo que refiere a las obligaciones inherentes al contrato, el artículo 1982 *ibídem*, enseña que, de tal especie contractual, surge para el arrendador los deberes de: (i) entregar al arrendatario la cosa arrendada; (ii) mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y (iii) librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. A su vez, el arrendatario está obligado a: (i) usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; (ii) a conservar la cosa con el cuidado de un buen padre de familia; (iii) a la realización de las reparaciones locativas; y (iv) a la restitución de la cosa arrendada, al momento de la culminación del contrato. (arts. 1986 y s.s. C.C.).

En este caso, pretende la parte demandante que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado con el demandado, respecto del cual precisamos lo siguiente:

Con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 22 de julio de 2017, respecto del inmueble de la calle 79 No 113 A -61 con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017, para uso comercial de PARQUEADERO, estipulándose un canon mensual de \$1.500.000, a pagar dentro de los primeros cinco días de cada mes, con un término de duración de 12 meses a partir del 1 de agosto de 2017.

En la cláusula sexta se estipuló que si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres meses a la fecha de vencimiento, su intención de darlo por terminado, el contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo.

c) QUE TAL INCUMPLIMIENTO ACARREE PERJUICIOS AL DEMANDANTE

Los perjuicios deben acreditarse dentro del proceso como uno de los presupuestos para la prosperidad de la acción.

Establecido lo anterior, se entra al estudio de las pruebas que obran dentro del proceso.

Con la demanda se allegaron los siguientes documentos:

1°. Contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial, celebrado entre Daniel Patiño como arrendador, y Argemiro Castillo Beleño, como arrendatario, y la señora Doris Castillo Beleño como deudora solidaria, con fecha de iniciación 1 de agosto de 2017 y fecha de vencimiento 31 de julio de 2018, sobre el inmueble de la Calle 79 No. 113 A-61, con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017, con destinación exclusiva para uso comercial de parqueadero, con un canon mensual de arrendamiento de \$1.500.000.00, a pagar dentro de los cinco primeros días de cada mes. (fls 3-8 del expediente digitalizado).

A su vez, entre las cláusulas adicionales del contrato de arrendamiento se estipula en la número 3 que “Las partes acuerdan que como uno de los usos del suelo vigentes y autorizados para el predio es el de parqueadero con fines comerciales el presente contrato se suscribe en consideración a esta calidad del predio, por lo cual en caso de que el predio no cuente con el uso autorizado o llegue a perder dicha autorización la arrendataria estará facultada para dar por terminado el contrato de arrendamiento enviando comunicación escrita a la arrendadora y sin generar por ello ninguna obligación, pago ni indemnización a su cargo, como en el mismo inmueble se han adelantado actividades relacionadas con ese uso; y dado que la arrendataria destinará el inmueble para continuar con ese uso, llegado el momento de terminación del presente contrato la arrendataria no podrá alegar ningún derecho relacionado con el uso del suelo (parqueadero), ya que en este inmueble con anterioridad se desarrolló actividad económica como parqueadero por los propietarios.”

2°. Derecho de petición del accionante al Director Técnico de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, radicado e 12 de marzo de 2018 (fl. 9).

3° Descargos del señor Argemiro Castillo Beleño, a través de apoderado, ante el Inspector de Policía de la Localidad de Engativá, radicado el 25 de abril de 2018 (fl. 10-11).

4°. Derecho de petición del señor Argemiro Castillo Beleño a través de apoderado, ante la Defensoría Distrital del espacio público, radicado el 12 de marzo de 2018.

5°. Escrito de fecha febrero 26 de 2018, del señor Daniel Patiño Parra al señor Argemiro Castillo Beleño, remitido a través de correo Servicios Postales Nacionales S.A., mediante el cual le notifica que ha decidió dar por terminado el contrato de arrendamiento al vencimiento del término de vigencia pactada, es decir, a partir del 1 de agosto de 2018, por las múltiples obras y las actividades adelantadas en el predio sin previa autorización escrita de la arrendadora. (fl. 18).

Igualmente menciona que como es de su conocimiento los vecinos han instaurado acciones jurídicas tendientes a que se restablezcan las condiciones que tenía el predio al momento del arrendamiento y al parecer se acelere la entrega al Distrito de esa franja de terreno, la cual mantenían (antes de su contrato) por aproximadamente 34 años pendientes

que el IDU como lo ordena la ley compre a su empresa INVERSIONES PAPAO LTDA la afectación vial vigente para esa zona por la construcción de la Avenida el Cortijo.

Igualmente le manifiesta que lo invita a que dada la imposibilidad de continuar con el negocio de parqueadero en razón a que al parecer no adelantó ninguna gestión de permiso ante las autoridades tendientes al desarrollo del negocio, den por terminado desde ya el contrato, tomando la opción que en una entrega y resolución definitiva del contrato ninguna de las partes indemnizaría a la otra por las responsabilidades que le corresponden.

Le señala también que en forma inconsulta al parecer han puesto a funcionar otros negocios como asadero de carne y venta de comidas y bebidas, sin llenar los requisitos que la ley exige para ello, comprometiendo con estas acciones tanto las posibilidades de desarrollar su negocio como un posible atropello de sus derechos por parte de la autoridad policiva.

6°. Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 50C-1379017, correspondiente al inmueble de la Calle 79 No. 113 A -61 (fls 19-21).

7°. Certificado de matrícula de la sociedad INVERSIONES PAPAO LTDA., en el que aparece como representante legal Daniel Patiño Parra (fl. 25-30).

8°. Derecho de petición del señor Daniel Patiño Parra como representante legal de la sociedad INVERSIONES PAPAO LTDA., al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en el cual señala los derechos a su favor sobre la franja de terreno que deben ser negociados y cancelaos por el IDU (fl. 83).

9°. Respuesta a traslado de auto de apertura incidente de desacato presentada por la Alcaldesa Local de Engativá al Juzgado 35 Administrativo del Circuito judicial de Bogotá, dentro de la acción popular número 1100133360352030049000, en la cual en el fallo de segunda instancia del 16 de febrero de 2017 el Tribunal Administrativo de Cundinamarca ordena a los conjuntos residenciales Parques de Granada, Edificio Portal de Granada III, Edificio Torres de Granada II, el Edificio Portal de Granada II, Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada y Edificio el Portal de Granada Uno, que en el término de seis meses procedan a restituir el espacio público correspondiente a las zonas de cesión denominadas Parqueadero No. 7, Parqueadero No. 8 y Zona Verde No. 4, esto es, levantar los cerramientos ubicados en estas zonas y las áreas, así como también desalojar los vehículos que se encuentran ubicados dentro de los parqueaderos autorizados parqueadero No 7, 96 cupos, y parqueadero No. 8, 48 cupos, zona verde No. 4 ningún cupo). (fls 84-88)

10°. Certificación catastral del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1379017 con dirección Calle 79 No. 113 A-61 con área de terreno 1851 M2, destino catastral comercio puntual, uso enramadas, cobertizos, caneyes, de propiedad particular (fl. 105).

En INTERROGATORIO DE PARTE, el demandante manifestó que hicieron un contrato de arrendamiento con el demandado, le arrendó un lote completo con la casa, él lo acondicionó, cercó y niveló, sacó todo el pasto, duró cuatro meses acondicionándolo con cuatro personas para que funcionara como parqueadero, le puso alumbrado, alarma,

vigilancia, la caseta, arregló la casa, los baños y la cocina, la casa la reconstruyó porque era en madera y estaba deteriorada, cercó todo con alambre de púa. Después de que lo acondicionó empezó a hacer las gestiones de papeles. Afirma que el lote lo entregaron el 17 de agosto de 2017 y durante el tiempo que estuvo acondicionándolo había unos poquitos carros, unos 20 o 30 carros, fue cuando le dijeron que había una acción popular, vino la Alcaldía y dijo que eso era invasión de espacio público y había que entregar el lote, entregó el lote a la Alcaldía en marzo de 2018.

Afirmó que le entregaron 150 metros de largo por 15 de ancho, había una casa en madera, una cocina, un orinal y un baño, él vivía ahí en la casa, la acondicionó, y que pagó los cánones de arrendamiento hasta marzo de 2018,

Expresó que el demandado autorizó acondicionarlo porque para que funcionara el parqueadero él sabía que había que hacer eso.

Manifestó que él le arrendó como en enero de 2018 al señor Wilson Riaño más o menos 30 metros para que vendiera carne los fines de semana, le dio permiso para que acondicionara para vender la comida los fines de semana.

En INTERROGATORIO DE PARTE, el demandado manifestó que suscribió el contrato de arrendamiento con el demandante, ahí estaba una señora hace 25 años, eran las oficinas y bodega de lo que fue el proyecto Bosque de Granada, se trata de una afectación vial, las afectaciones viales las tiene que ceder el Urbanizador al Distrito y tiene que pagar el Distrito.

Manifestó que se firmó con el señor Castillo Beleño un contrato con licencia de operaciones que sacó la empresa Nuevo Horizonte, con baño, sala de descanso de los conductores y el patio, esto estuvo arrendado a una señora que vivió más de 25 años y tuvo el parqueadero que luego se lo arrendó al señor Argemiro, de acuerdo con el contrato él no podía hacer ninguna obra sin autorización y antes de construir tenía que sacar permiso ante las autoridades, él no solicitó el permiso.

Afirmó que cuando negoció con el señor Argemiro, dejó la casa pensando en llevarse una familia, el señor Argemiro le invadió la casa y se pasó a vivir ahí, la casa estaba por fuera de la negociación, todo lo que se le arrendó estaba demarcado por una cerca. Hizo unas construcciones sin permiso y metió a una familia para un asadero desde el mes de noviembre de 2017.

Expresó que si bien es una zona de afectación no es una zona del Distrito, no tenía que entregarla al Distrito sino a él, porque era quien le había arrendado, la Alcaldía dejó claro que ese terreno no formaba parte de una acción popular que reclamaba que había una invasión de zonas verdes.

Agregó que lo que le arrendó al demandante fueron 800 metros, pero el lote como tal tenía 1.851 metros, la casa la ocupó de hecho y nunca le pagó arriendo de la casa, a la arrendataria atrás le tenía arrendado los mismos 800 metros.

Señaló que cuando estaba la empresa Nuevo Horizonte se sacaron los permisos para parqueadero y que el contrato es claro en el sentido de que él no podía adelantar ninguna actividad sin los permisos, tenía que pagar los cánones de arrendamiento, no podía poner otro uso como lo hizo, porque en el momento de entrar a manipular alimentos necesitaba permiso, todo lo que dice el demandante de haber invertido dinero es falso porque todo lo contrario sacó dinero; para probar que hizo un relleno tenía que pedir permisos.

La testigo MARIA GLADYS VEGA PADILLA, en testimonio rendido en este proceso, manifestó que cuando ella vivió en ese predio el demandante entró a guardar una volqueta allí, al demandado lo conoció hace más de 35 años porque siempre vivió en el predio de él, cuando ella se fue de ahí el Doctor Daniel Patiño le arrendó al señor Argemiro, como a finales de julio o principios de agosto de 2017, ella estuvo presente cuando el Dr. Patiño le entregó al señor Argemiro, le arrendó ese predio era un paradero de Transportes Horizonte y la Universal, ese predio se utilizaba medio para parqueadero y medio era una zona verde que no se tocaba para nada, lo que escuchó ella era que se le arrendaba el parqueadero y esa zona verde no porque no se podía tocar. Después supo que el señor Argemiro le había echado mucho recebo, que se había llevado el container y subarrendó a una señora, y empezó a echarle escombros.

Refirió la testigo que ese lote estaba cercado todo, estaba limpio, estaba el container y estaba la casa, habían baños, estaba el prado, en perfectas condiciones y que el señor Argemiro tuvo que entregar porque metió carros donde no debía meter, es decir, en la zona verde, quitó el prado e hizo relleno. Afirmó que el inmueble se podía utilizar para parqueadero pero poquitos carros porque no se podía estacionar carros hacia la zona donde estaba la casa.

A la pregunta de la apoderada de la parte demandada en cuanto a qué usos le dio ella al predio, la testigo contestó que vivía en la casa y tenía una caseteca de Postobón y guardaba también por ahí 10 o 12 carros y que ganaba por ahí unos tres millones o tres millones quinientos mil pesos al mes por explotar el lote, ese permiso para funcionar lo sacó la empresa Nuevo Horizonte.

Declaró que es vecina del sector y que veía qué estaba haciendo el señor Argemiro que no se debía haber hecho porque él sabía que ese prado no se podía tocar, estaba relleno con escombros, él cobraba por llevar escombros. También hicieron como un restaurante, nunca entró pero sí pasaba por ahí y veía que estaba funcionando un restaurante.

Añadió que mientras ella vivió ahí, nunca fue nadie de la Alcaldía o de otra entidad.

La testigo SANDRA FABIOLA HENAO DIAZ, en declaración rendida en este proceso, manifestó que conoció al señor Argemiro en el año 2017, a mediados del mes de septiembre, porque él le arrendó el predio diciendo que era dueño, para montar ella un asadero los fines de semana, después se enteró que no era el dueño, le pagaba \$1.100.000.00 de arriendo desde noviembre de 2017, hasta marzo de 2018 cuando llegó la diligencia de sellamiento, llegaron los funcionarios de la Alcaldía a sellar el negocio porque no tenía los permisos de funcionamiento de parqueadero y él les había dicho que tenía los permisos. El día que se conoció con el señor Patiño fue el día de la diligencia.

Agregó que ella vio que se hicieron rellenos no donde era el parqueadero de las busetas, sino abajo donde estaba la zona verde, él decía que para adecuar el parqueadero de lado a lado, ella tenía arrendado donde había antes una caseta de Postobón, se enteró que el sellamiento había sido por relleno de esa zona verde, porque estuvo en la Alcaldía para saber por qué era el sellamiento, si era por una construcción que ella había hecho para el restaurante, las adecuaciones subir una pared de 1.20, tejas, colocar un horno, adecuar los baños y el piso, las adecuaciones las hizo hasta el mes de enero de 2018, don Argemiro en esos meses le cobró el arriendo, y como en febrero puso en funcionamiento el restaurante e iba a empezar a hacer los documentos del restaurante, en las adecuaciones invirtió alrededor de \$20.000.000, no firmó contrato como tal porque confió en la buena fe de don Argemiro, su esposo y el señor Argemiro firmaron una hoja.

Expresó que el parqueadero ya lo tenía y estaba haciendo relleno para ampliar ese parqueadero cuando ella llegó allí en noviembre de 2017, el container lo retiraron en el mes de enero para continuar la explanación con el relleno.

A la pregunta de qué promedio de vehículos veía ahí de noviembre de 2017 a marzo de 2018, manifestó que como unos 20 o 30 carros parqueados había ahí día y noche.

El testigo WILLIAM RICARDO PINZON QUEVEDO, afirmó que conoció al señor Daniel Patiño hace 20 años, trabaja con él, su contrato es por asesoría con el señor Patiño. Al señor Argemiro hace tres años lo conoce, quien lo contactó para ver si el señor Patiño le arrendaba el predio, se hizo el contrato, se firmó y se hizo entrega del parqueadero en las condiciones en que estaba, se le indicó cuáles eran las zonas exclusivas para ese parqueadero, porque había una zona verde que quedaba contra los apartamentos y no se tocaba, siempre fue zona verde hasta que llegó él. El inmueble estaba listo para que él empezara a trabajar ahí, él después empezó a echarle recebo en la zona verde y a recibir escombros ahí, el testigo afirma que él le dijo que eso no se podía y acabó con las zonas verdes, pero lo que siempre fue paradero estaba porque se hizo por años; empezó a hacer unas obras en la zona de los baños, con el tiempo pasó un fin de semana y encontró que había como un restaurante de fin de semana, después se dio cuenta que lo tenía subarrendado a una señora.

Refirió que el inmueble había sido parqueadero y paradero años atrás y no necesitaba adecuaciones, tenía todo adecuado para parqueadero, desde el primer momento se le advirtió que debía solicitar permisos para el uso, que normalmente pasa a mirar los predios, a revisar, le dijo en muchas oportunidades que no fuera a tocar la zona verde y de un momento a otro empezó a ver que estaba recibiendo escombros.

Agregó que desde el primero momento que se le entregó lote metió carros ahí, el parqueadero estaba adecuado, empezó a meter escombros en la zona verde, donde no podía hacerlo, hicieron también unas obras que no estaban autorizadas, para el asadero, el lote estaba cercado en alambre y púa, en buen estado.

El testigo EDGAR ARMANDO MARTINEZ CORTES, manifestó que tiene conocimiento porque fue contratista del señor Daniel Patiño para varias obras desde hace más de 15 años, recuerda ese predio ubicado en el Barrio Villas de Granada, en una ocasión que fue había un asadero funcionando que también lo sellaron, donde se

guardaban carros era en la zona que no era zona verde, el inmueble estaba apto para guardar vehículos ahí. Refirió que el inmueble no necesitaba el relleno que se le hizo en ese espacio, la inconformidad que tenía la comunidad ahí se veía que llegaban volquetas.

Del estudio individual y en conjunto del material probatorio que se ha relacionado, se establece que el demandante suscribió con el demandado, el contrato de arrendamiento del inmueble de la Calle 79 No. 113 A-61, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1379017, el 22 de julio de 2017, con fecha de iniciación 1 de agosto de 2017 y vencimiento el 31 de julio de 2018, obligándose el arrendatario a pagar una renta mensual de arrendamiento de \$1.500.000.00, y a destinarlo exclusivamente para uso comercial de parqueadero. Está establecido también que el demandado, en su calidad de arrendador del citado inmueble cumplió con su obligación de hacer entrega del mismo al arrendatario. Por su parte, el arrendatario aquí demandante, no demostró que haya hecho pago de los cánones de arrendamiento a partir del 1 de agosto de 2017 al 31 de marzo de 2018, en que afirma haberse presentado la restitución del inmueble por su parte con ocasión de la actuación administrativa.

En la cláusula décima cuarta del contrato se consignó: “La arrendataria declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato, en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá a la arrendadora, salvo el deterioro por el paso del tiempo y su uso legítimo. PARAGRAFO. No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, la arrendataria está obligada a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado conforme a los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. Las partes acuerdan un término, correspondiente a los 15 primeros días hábiles de vigencia del presente contrato para verificar el funcionamiento de todos y cada uno de los elementos y servicios del inmueble, debiéndose dentro del mismo término comunicar por escrito a la arrendadora las observaciones o deficiencias al respecto, para que igualmente sean verificadas y corregidas dentro del mismo término por la arrendadora, siempre y cuando se hayan hecho constar por escrito dentro del inventario referido (...).

En la cláusula décima quinta se estipuló en cuanto a reparaciones y mejoras: “Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por la arrendataria al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización escrita de la arrendadora para desarrollarlas o abonarlas a su cargo. En caso contrario dichas mejoras accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó. La arrendadora autoriza a la arrendataria para retirar las reparaciones, variaciones o reformas hechas, antes de la entrega del inmueble, sin generar con ello pagos o costos adicionales”.

La parte actora pretende que se declare el incumplimiento del contrato con responsabilidad del arrendador, y el resarcimiento de los perjuicios por causa de la privación anticipada del inmueble al presentarse la restitución forzada del mismo.

Si bien el demandante se vio privado del inmueble por la restitución forzada del mismo en cumplimiento de una orden judicial, este hecho, que podría tenerse como incumplimiento del arrendador, implica que el arrendatario demandante por su parte, se encontrara en ese momento en el cumplimiento cabal del contrato de arrendamiento

celebrado entre las partes, no obstante, de acuerdo a las pruebas que se recaudaron en este proceso, venía siendo incumplido de su parte.

Al respecto, preciso es advertir, que la declaratoria de incumplimiento del arrendador en sus obligaciones y la consecuente condena en perjuicios se produce en beneficio del contratante que ha sido diligente en el cumplimiento de su obligación.

En el caso de mérito, quedó establecido que el demandante incumplió por su parte las obligaciones a su cargo, pues los testigos MARIA GLADYS VEGA PADILLA, SANDRA FABIOLA HENAO DIAZ, WILLIAM RICARDO PINZON QUEVEDO, EDGAR ARMANDO MARTINEZ CORTES, son unánimes al referir que en el inmueble funcionaba un asadero, y que había una zona verde que quedaba contra los apartamentos y no se tocaba, siempre fue zona verde hasta que llegó él demandante ahí, y empezó a echarle recebo en la zona verde y a recibir escombros ahí, la testigo María Gladys Vega Padilla, quien fue la arrendataria anterior, declaró que estuvo presente en el momento de la entrega del inmueble por el señor Daniel Patiño al señor Argemiro y que ese predio se utilizaba medio para parqueadero y medio era una zona verde que no se tocaba para nada, y adicionalmente la testigo SANDRA FABIOLA HENAO DIAZ, manifestó que el señor Argemiro le arrendó en el año 2017 a mediados de septiembre para un asadero, con una arriendo de \$1.100.000 mensuales, igual afirmó que vio que se hicieron rellenos no donde era el parqueadero de las busetas, sino donde estaba la zona verde.

Conforme al contrato de arrendamiento y lo manifestado por los testigos, el inmueble se encontraba en condiciones para el funcionamiento del parqueadero, y no aparece acreditado que se hubiesen autorizado por el arrendador las mejoras que afirma el demandante haber hecho, adicionalmente la destinación exclusiva del inmueble lo fue para parqueadero y subarrendó el mismo para el funcionamiento de un asadero, y empezó a echar recebo y a recibir escombros ocupando la zona verde aledaña, en la que no estaba permitido este tipo de uso y no fue objeto del contrato de arrendamiento.

Por consiguiente, se concluye que al incumplir por su parte el contrato de arrendamiento, en su condición de arrendatario, el aquí demandante no puede acceder al beneficio pretendido de que se declare el incumplimiento del arrendador con indemnización de daños y perjuicios, por lo cual las pretensiones incoadas en la demanda han de negarse, con la consecuente absolución del demandado.

En armonía con lo expuesto, no encontrándose acreditado este presupuesto para la prosperidad de la acción incoada, se negarán las pretensiones de la demanda, y por ende, no se hace necesario entrar al estudio de las excepciones propuestas

En virtud de las anteriores consideraciones, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones consignadas en esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el proceso

CONDENAR en costas a la parte demandante. Tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.500.000.oo.

NOTIFIQUESE,



GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

*JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
DE BOGOTÁ D.C.*

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRÓNICO Nro. 01 Hoy 11 de enero de
2024 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria,

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ