



LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ
Abogado Especialista

Señora
JUEZ TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C.
E. S. D.

Radicación: **EXPEDIENTE # 2018 – 00830**
Ejecutivo de LEONIDAS VANEGAS SABOGAL
Contra SIDIA FRANCY GAITAN MATIZ

Asunto: **presentación liquidación crédito y otro**

Atendiendo el fallo emitido por la señora Juez octavo civil del circuito de Bogotá, al desatar el recurso de apelación que interpuse en contra de la sentencia de 1ª. Instancia que su Despacho profirió en tiempo pasado, respetuosamente le manifiesto lo siguiente:

1= Presento liquidación del crédito, que he realizado, atendiendo el fallo de 2ª. Instancia.

2= Le informo que anexó, título judicial que cubre el valor de la liquidación del crédito.

3= Igualmente entrego título judicial, por el valor 30% sobre el valor que inicialmente su Despacho había tasado para la demandada.

Le solicito luego del correspondiente traslado, impartir aprobación a la liquidación del crédito; dar por satisfecho el pago de la obligación y en el mismo sentido lo inherente a la liquidación de costas.

Le pido a Usted, disponga en la misma oportunidad la “terminación del proceso”, expedición de copias formales de los fallos judiciales, de la demanda y la contestación.

ANEXO.

Liquidación del crédito.
Recibos de depósito judicial cubriendo el valor del crédito y el valor del 30% de las agencias en derecho.
Sentencia de 2ª instancia.

Atentamente,

LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ
C. C. # 19.382.049
T. P. # 35.085 CSJ



ANEXO – LIQUIDACION CREDITO

CAPITAL SOBRE EL CUAL SE LIQUIDA LOS INTERESES \$ 2.424.766,00

Intereses liquidados desde 1 de octubre de 2016 hasta el 1 de agosto de 2022

2016

MES	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORATORIO	VALOR
OCTUBRE	31	21,99%	2,75%	\$ 68.872,45
NOVIEMBRE	30	21,99%	2,75%	\$ 66.650,76
DICIEMBRE	31	21,99%	2,75%	\$ 68.872,45

2017

MES	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORATORIO	VALOR
ENERO	31	22,34%	2,79%	\$ 69.968,64
FEBRERO	28	22,34%	2,79%	\$ 63.197,48
MARZO	31	22,34%	2,79%	\$ 69.968,64
ABRIL	30	22,33%	2,79%	\$ 67.681,28
MAYO	31	22,33%	2,79%	\$ 69.937,32
JUNIO	30	22,33%	2,79%	\$ 67.681,28
JULIO	31	21,98%	2,75%	\$ 68.841,13
AGOSTO	31	21,98%	2,75%	\$ 68.841,13
SEPTIEMBRE	30	21,98%	2,75%	\$ 66.620,45
OCTUBRE	31	21,15%	2,64%	\$ 66.241,58
NOVIEMBRE	30	20,96%	2,62%	\$ 63.528,87
DICIEMBRE	31	20,77%	2,60%	\$ 65.051,42

2018

MES	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORATORIO	VALOR
ENERO	31	20,69%	2,59%	\$ 64.800,86
FEBRERO	28	21,01%	2,63%	\$ 59.435,06
MARZO	31	20,68%	2,59%	\$ 64.769,54
ABRIL	30	20,48%	2,56%	\$ 62.074,01
MAYO	31	20,44%	2,56%	\$ 64.017,86
JUNIO	30	20,28%	2,54%	\$ 61.467,82
JULIO	31	20,03%	2,50%	\$ 62.733,75
AGOSTO	31	19,94%	2,49%	\$ 62.451,87
SEPTIEMBRE	30	19,81%	2,48%	\$ 60.043,27
OCTUBRE	31	19,63%	2,45%	\$ 61.480,95
NOVIEMBRE	30	19,49%	2,44%	\$ 59.073,36
DICIEMBRE	31	19,40%	2,43%	\$ 60.760,59

2019

MES	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORATORIO	VALOR
ENERO	31	19,16%	2,40%	\$ 60.008,92
FEBRERO	28	19,70%	2,46%	\$ 55.729,21
MARZO	31	19,37%	2,42%	\$ 60.666,64
ABRIL	30	19,32%	2,42%	\$ 58.558,10
MAYO	31	19,34%	2,42%	\$ 60.572,68
JUNIO	30	19,30%	2,41%	\$ 58.497,48
JULIO	31	19,28%	2,41%	\$ 60.384,76
AGOSTO	31	19,32%	2,42%	\$ 60.510,04
SEPTIEMBRE	30	19,32%	2,42%	\$ 58.558,10
OCTUBRE	31	19,10%	2,39%	\$ 59.821,00
NOVIEMBRE	30	19,03%	2,38%	\$ 57.679,12



LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ
Abogado Especialista

DICIEMBRE	31	18,91%	2,36%	\$ 59.225,92
-----------	----	--------	-------	--------------

2020

MES	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORATORIO	VALOR
ENERO	31	18,77%	2,35%	\$ 58.787,44
FEBRERO	28	19,06%	2,38%	\$ 53.918,71
MARZO	31	18,95%	2,37%	\$ 59.351,20
ABRIL	30	18,69%	2,34%	\$ 56.648,60
MAYO	31	18,19%	2,27%	\$ 56.970,89
JUNIO	30	18,12%	2,27%	\$ 54.920,95
JULIO	31	18,12%	2,27%	\$ 56.751,65
AGOSTO	31	18,29%	2,29%	\$ 57.284,09
SEPTIEMBRE	30	18,35%	2,29%	\$ 55.618,07
OCTUBRE	31	18,09%	2,26%	\$ 56.657,69
NOVIEMBRE	30	17,84%	2,23%	\$ 54.072,28
DICIEMBRE	31	17,46%	2,18%	\$ 54.684,54

2021

MES	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORATORIO	VALOR
ENERO	31	17,32%	2,17%	\$ 54.246,06
FEBRERO	28	17,54%	2,19%	\$ 49.618,79
MARZO	31	17,41%	2,18%	\$ 54.527,94
ABRIL	30	17,31%	2,16%	\$ 52.465,87
MAYO	31	17,22%	2,15%	\$ 53.932,86
JUNIO	30	17,21%	2,15%	\$ 52.162,78
JULIO	31	17,18%	2,15%	\$ 53.807,58
AGOSTO	31	17,24%	2,16%	\$ 53.995,50
SEPTIEMBRE	30	17,19%	2,15%	\$ 52.102,16
OCTUBRE	31	17,08%	2,14%	\$ 53.494,38
NOVIEMBRE	30	17,27%	2,16%	\$ 52.344,64
DICIEMBRE	31	17,46%	2,18%	\$ 54.684,54

2022

MES	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORATORIO	VALOR
ENERO	31	17,66%	2,21%	\$ 55.310,93
FEBRERO	28	18,30%	2,29%	\$ 51.768,75
MARZO	31	18,47%	2,31%	\$ 57.847,84
ABRIL	30	19,05%	2,38%	\$ 57.739,74
MAYO	31	19,71%	2,46%	\$ 61.731,51
JUNIO	30	20,40%	2,55%	\$ 61.831,53
JULIO	31	21,28%	2,66%	\$ 66.648,73
AGOSTO	2	22,21%	2,78%	\$ 4.487,84

TOTAL INTERESES	\$ 3.778.324,94
------------------------	------------------------

TOTAL LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO **\$ 6.203.090,94**

De Usted, Cordialmente,

LUIS ALFONSO BELTRÁN RODRIGUEZ

C.C. No. 19.382.049 de Bogotá

T.P. No. 35.085 del C. S. De la J.

FECHA DE CONSIGNACION: AÑO 2012, MES 02, DIA 02
 CODIGO: 0010
 OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: Penho de Negro
 NOMBRE OFICINA: Penho de Negro
 NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado 31 civil/municipio de Bst

NUMERO DE OPERACION: 261390918
 NUMERO DE CUENTA JUDICIAL: 110012041051
 NUMERO DE PROCESO JUDICIAL: 110014003031201800083000

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NUMERO: 17.117.553
 PRIMERA APELLIDO: Longas
 SEGUNDO APELLIDO: Sabogal
 NOMBRES: Longas Sabogal

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NUMERO: 39.660.586
 PRIMERA APELLIDO: Cortez
 SEGUNDO APELLIDO: Cortez
 NOMBRES: Cortez Cortez

1. CC NIT: 100.016.5. Titulo de propiedad de terreno y edificación.
 2. PASAPORTE
 3. CE
 4. PASAPORTE
 5. NIT
 6. NUP
 7. OTI
 8. NUP

1. 1. DEPOSITOS JUDICIALES SOCIALES
 2. 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA
 3. 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES)
 4. 4. REMANTE DE BIENES (POSTURA)
 5. 5. PRESTACIONES SOCIALES
 6. 6. CUOTA ALIMENTARIA
 7. 7. ZARANGEL
 8. 8. GARANTIAS MOBILIARIAS

DESCRIPCION: Credito Capital mas intereses
 VALOR DEPOSITO (1): \$ 6.203.090.-

* CTA. AHORROS: DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSIGNANTE: Fernando Cordinas
 C.C. O NIT No.: 79632574
 TELEFONO: 3103169696

FORMA DEL RECAUDO: EFECTIVO
 VALOR DEL DEPOSITO (1): \$ 6.203.090.-
 BANCO: BANCO

COMISIONES (2): EFECTIVO
 CHEQUE PROPIO
 CHEQUE LOCAL
 CHEQUE PROPIO
 CHEQUE LOCAL
 CHEQUE
 CHEQUE

IVA (3): NOTA DÉBITO
 CORRIENTE
 AHORRO
 CORRIENTE

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3): \$ 6.203.090.-
 NOMBRE DEL SOLICITANTE: Fernando Cordinas
 C.C.No.: 79632574

SB-FT-042 - MAR/16
 NIT:800.037800-8

FECHA DE CONSIGNACION: **2022** **08** **02** CODIGO: **0010** NOMBRE OFICINA: **Unidad de Negocios** NÚMERO DE OPERACION: **261390918** NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: **110012041051**

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: **Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá** NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: **110014063031201800083000**

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: **17.113.553** PRIMERAPELLIDO: **Langos** SEGUNDO APELLIDO: **Sobopai** Tercera APELLIDO: **Tello Leonidas**

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: **39.660.586** PRIMERAPELLIDO: **Carotz** SEGUNDO APELLIDO: **Baldon** Tercera APELLIDO: **Sidra Francky**

DEPOSITOS: 1. DEPOSITOS JUDICIALES 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACION ADMINISTRATIVA 3. CAUCIONES (EXCARCACIONES) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) 5. PRESTACIONES SOCIALES 6. CUOTA ALIMENTARIA 7. ZARANDEL 8. GARANTIAS MOBILIARIAS

DESCRIPCION: **Credito capital mas intereses**

* CTA: AHORROS (DILIGENCIA ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPOSITO (1): **\$ 6.203.090,-**

NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSIGNANTE: **Fernando Cardenas** C.C. O NIT No.: **99632574** TELEFONO: **310369896**

FORMA DEL RECAUDO: **\$ 6.203.090,-** ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO

COMISIONES (2): EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL CHEQUE CORRIENTE No. CUENTA EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL CHEQUE CORRIENTE No. CUENTA BANCO

IVA (3): CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL CHEQUE CORRIENTE No. CUENTA BANCO

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3): **\$ 6.203.090,-** NOMBRE DEL SOLICITANTE: **Fernando Cardenas** C.C.No.: **99632574**

- COPIA CONSIGNANTE -

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Veinticinco (25) de Julio de dos mil veintidós (2022)

Ref. 110-0140-03-031-2018-00830-01

Al tenor de lo consagrado en los arts. 327 y 328 del C.G.P en concordancia con el art. 14 del Decreto 806 de 2020., el Juzgado procede a decidir el RECURSO DE APELACIÓN promovido por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el 23 de julio de 2021.

ANTECEDENTES

El señor TULIO LEONIDAS VANEGAS SABOGAL convocó a juicio ejecutivo a la señora SIDIA FRANCY GAITÁN MATIZ, con el fin de adelantar el cobro coercitivo con base en el contrato de arrendamiento, por los cánones comprendidos entre septiembre de 2016 a julio de 2018 y los que se continuaran causando.

Luego, el 15 de agosto de 2018 se libró mandamiento de pago en los precitados términos, limitando los cánones futuros hasta cuando se profiriera sentencia, auto que ordenara seguir adelante la ejecución o hasta que se efectuara la entrega del bien, tras surtirse las diligencias de notificación de la ejecutada, contestó la demanda, proponiendo como excepciones de mérito las denominadas ***"(i) cobro de lo no debido, (ii) ausencia de causa de actor para adelantar el cobro coercitivo, (iii) negocio jurídico terminado que no genera obligaciones por cánones de arrendamiento y (iii) mala fe en el actor.***

Surtido el traslado de las defensas, la parte actora se opuso a su prosperidad.

Finalmente, al evacuarse la etapa probatoria, se profirió sentencia de primera instancia, concediendo las pretensiones de la demanda y negando las excepciones de mérito, por considerar que no se probó la entrega del bien.

ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante difiere de la decisión de primera instancia, por cuanto, aduce que de los elementos de juicio aportados si se demostró la entrega del bien.

Concretamente alude que algunas de las respuestas que brindó el demandante en el interrogatorio que absolvió, dejan ver que si se produjo la citada entrega, que el actor recibió del señor JAIRO PUENTES las llaves del inmueble, que a su vez el demandante entregó un juego de llaves al señor ALEX para que mostrara el bien dado que se había ofrecido en venta y que no se valoró que el demandante aun cuando había aceptado haber recibido el sobre que le envió el citado testigo, indicó que no lo había abierto.

Continúo aduciendo, que no se tuvo en cuenta que el testigo ALEJANDRO PARRA, reseñó que el demandante le había comentado que "el bien estaba desocupado que lo quería vender porqué lo tuvo arrendado por mucho tiempo a unos mismos clientes y se lo habían desocupado..."

Así mismo, indicó que los testigos Luis Alejandro Parra y Felipe Espinosa, dan cuenta que el demandante fue quien les abrió la puerta del inmueble para mostrarlo.

Añadió que, no se tuvieron en cuenta, los siguientes indicios por parte de la Juez de primer grado: (i) Falta de ejercicio de la acción legal, (ii) el haber exhibido el bien en el estado que se entregó, (iii) las sillas y la fachada no fueron obstáculo para exhibir el bien, (iv) el no haber demandado antes a los ex arrendatarios, (v) la confianza entre el señor JAIRO y el demandante que llevó a que no se firmara ningún soporte de la entrega y (vi) el ejercicio de la posesión y control directo sobre el inmueble, al haberlo sometido a venta, al haberlo exhibido directa y a través de otra persona para venderlo en estado de desocupación.

CONSIDERACIONES

Descendiendo al *sub-examine*, con miras a resolver el recurso que ocupa la atención del despacho, se avizora que la sentencia proferida en primera instancia será revocada por las razones que pasan a exponerse.

Pues bien, con dicho propósito es del caso memorar que el punto medular del recurso de alzada, subyace en la indebida valoración probatoria que se realizó en primera instancia al encontrar que no se demostró que el 17 de septiembre de 2016 se hubiese efectuado la entrega del bien dado en arriendo al ejecutante, motivo por el cual el análisis de esta Sede Judicial, se suscitará únicamente respecto del particular, pues al no ser debatida la tesis jurídica del Juzgado de primer grado, en cuanto a que la entrega del bien conlleva a la terminación del contrato, esta permanece incólume y con tal miramiento debe desatarse la presente impugnación.

Como cuestión inaugural, para analizar las condiciones en que debía darse la entrega del bien por los arrendatarios al arrendador, es preciso memorar que el contrato de arrendamiento es aquel en el **que las 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” (C.C., art. 1973), en este sentido las obligaciones del arrendador son las de conceder el uso y goce de la cosa, para lo cual deberá entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la misma. Por su parte, el arrendatario está obligado a usarla según los términos o el espíritu del contrato, a cuidarla como un buen padre de familia, a efectuar las reparaciones locativas, a pagar el precio o la renta, a pagar los perjuicios causados a su arrendador por la terminación anticipada del contrato y que le sea atribuible, a no ceder o subarrendar el bien (excepto si hay estipulación en contrario), y a restituir la cosa al final del arrendamiento. (art. 1996 a 1998, 2000, 2003 a 2005; ib.).

Bajo las anteriores prescripciones legales, **es claro que las obligaciones que surgen entre las partes contratantes deben cumplirse con miramiento en los parámetros allí establecidos, pues recuérdese que a voces del art. 1602 del C.C. “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.**

Desciendo al *sub-examine*, se tiene que en el contrato de arrendamiento que sirve de base para la presente causa coercitiva, los contratantes plasmaron las condiciones para restituir el bien, es decir, para efectuar la entrega aquí discutida, estipulando sobre el particular en la cláusula 8ª que **“el arrendatario restituirá el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado que lo recibe, salvo el deterioro natural”**, lo que significa para este caso, que no es dable ir más allá de lo acordado, es decir, solicitar cuestiones adicionales a lo aquí pactado, lo cual no sugiere algún tipo de formalidad o prueba en concreto.

Desde tal perspectiva, se observa que del recaudo probatorio practicado en primera instancia el único punto que resulta ser pacífico entre las partes es que, a finales del 2016, se colocaron los avisos que aparecen en las fotografías aportadas al plenario, con independencia de quien los hubiese colocado, pues en todo caso el demandante admitió que fue por su autorización que ello se hizo y, así mismo que se fijaron dos avisos.

De otro lado, como punto cardinal de la controversia se tiene que el arrendatario Jairo Puentes aseveró que en una reunión presencial que sostuvo con el señor Tulio Leónidas Vanegas, el 17 de septiembre de 2016 acordaron la entrega del bien dado en arrendamiento, la entrega de las llaves, así mismo, que aquel haría las reparaciones a que hubiese lugar y, que el demandante permitiría que el señor Puentes guardara una sillas y mesas en el bien mientras que este se vendía, por lo que en contraprestación este último cancelaría los servicios públicos hasta que estas fuesen retiradas bien por voluntad o por la venta del bien.

Aunado a lo anterior el señor Puentes aseveró que en dicha reunión estaba presente el señor Alex Rojas, quien para ese entonces era su empleado, que el mismo presencié dicho acuerdo y que además el señor Vanegas le entregó un juego de llaves para que le hiciera el favor de mostrar el bien, dado que, lo había puesto en venta.

Dicha versión fue confrontada por el demandante, quien negó las mentadas afirmaciones, empero los demás elementos de juicio demuestran que dicha nugatoria carece de soporte probatorio idóneo, por los argumentos que a continuación se reseñan.

En primer lugar, nótese que el testigo Rojas, narró que presenció la reunión que refiere el señor Puentes, brindando detalles de lo acontecido que dejan ver la espontaneidad, coherencia y veracidad de su relato, refiriendo además que recuerda tal suceso, en virtud a que en ese momento perdió su trabajo, lo cual, atendiendo a las reglas de la experiencia luce lógico, en tanto que, es natural que una persona guarde en su memoria pormenores de fechas importantes, dentro de las cuales, sin duda se encuentra el perder su empleo.

A lo que debe agregarse que, este testigo al momento de rendir su declaración no tenía ningún vínculo de subordinación con el señor Puentes o con la demandada y que aun con la cercanía existente por la relación laboral que sostuvieron en el pasado, se tiene que este testimonio luce espontáneo, libre de coacción y de contradicciones, resultando que es una prueba que al ser valorada goza de pertinencia, utilidad y conducencia suficiente para respaldar lo dicho por el señor Puentes.

Así también, se avizora que en lo concerniente a la entrega de las llaves, se cuenta con más respaldo probatorio, pues si se miran bien las cosas los testigos Oliver Espinosa y Alejandro Parra, fueron coincidentes en afirmar que en razón a su interés en el bien, se contactaron con el número que aparecía en el aviso, acordando una cita con el señor Vanegas y otra con el señor Rojas, quienes en diferentes oportunidades les mostraron el bien, para lo cual cada uno afirmó que en estas oportunidades el demandante y el señor Rojas, respectivamente abrieron la puerta del inmueble para mostrarlo, narraciones que permiten concluir que contrario a lo afirmado por el señor Vanegas, este si tenía las llaves del bien, motivo por el cual se encuentra ya un punto de quiebre en su declaración, pues nótese que al derribarse su nugatoria sobre tal situación y el haber omitido brindar cualquier explicación sobre el porqué tenía en su poder las llaves del bien, conllevan a darle fuerza a la hipótesis planteada por el señor Venegas.

Ahora en este punto, cabe aclarar que contrario a lo concluido en primera instancia, el testimonio del señor Alejandro Parra, no es incoherente, pues si bien en un principio refirió anualidades distintas de cuando se le mostró el bien, lo cierto es que, enseguida realizó la aclaración correspondiente, indicando que su visita aconteció en el año 2016, situación que de suyo no era suficiente para descartar la veracidad de su declaración, había consideración que según las reglas de la experiencia, no es extraño que en ocasiones los testigos se puedan confundir por un momento en las circunstancias de tiempo que refiere su declaración, lo que se itera no basta para no tener en cuenta su testimonio el cual fue coherente, espontáneo y libre.

Es más, nótese que ambos testigos- Espinosa y Parra-, concordaron en señalar que no conocían al señor Puentes o a la demandada, empero que si conocían al demandante, declaraciones que una vez más prueban lo contrario de lo que afirmó el demandante, pues aun cuando el aceptó haber mostrado el bien, lo cierto es que señaló que el señor Puentes era quien había abierto la puerta del inmueble para permitir su ingreso, situación última que no es de recibo para este Juzgado, pues no cuenta con más soporte probatorio que el dicho del actor, el cual no constituye un medio de prueba

idóneo, en la medida que es principio probatorio que le este vedado a la parte constituirse su misma prueba, más en sentido contrario, se tiene que hay dos declaraciones admisibles, espontaneas y concordantes que dejan sin veracidad el relato que en tal sentido brindó el demandante.

También, de cara a la temporalidad en que ocurrieron dichas visitas para mostrar el bien, vale la pena traer a colación la unanimidad de los testimonios de los señores Rojas, Parra y Espinosa, puesto que el primero indicó que mostró el bien durante aproximadamente 4 meses después de la reunión, es decir hasta enero de 2017, el segundo señaló que el señor Rojas le mostró el bien en febrero de 2017 y, el tercero refirió que la primera visita que realizó al bien donde fue atendido por el señor Rojas aconteció a finales del año 2016, significando ello que se resalta una concordancia entre los testigos que brinda confiabilidad, ya que como el señor Rojas aclaró que los 4 meses que refirió era un aproximado, no resulta extraño o inexacto, que el señor Oscar refiriera su visita en febrero de 2017.

Ahora bien, en este estado vale la pena acotar que el hecho de que el demandante tuviese las llaves en su poder y que a su vez este lo hubiese negado, llama altamente la atención del Juzgado, pues en línea de principio este acto, atendiendo a las reglas de la experiencia significaría un recibo del bien por el arrendador, situación que, en todo caso, analizada con las demás pruebas obrantes, permiten establecer que en efecto ello si aconteció.

Mírese que el relato de los testigos Rojas, Parra y Espinosa apuntalan a una posible negociación sobre el inmueble objeto del contrato del arrendamiento, cuya exigibilidad es aquí discutida, pues el señor Rojas afirmó haber mostrado el bien por petición del actor; el señor Oliver Espinosa, señaló que se interesó en tomar en arriendo el bien, empero que el señor Vanegas le indicó que estaba dispuesto a venderlo, lo cual se salía de su presupuesto; por su lado, el señor Alejandro Parra, indicó que vio el aviso que decía se vende o se arrienda y que si bien se interesó en la venta, el precio también se salía de su presupuesto, aunado también a que relató que en comunicación con el señor Vanegas este le indicó que el bien estaba en venta porque lo habían desocupado.

Sobre el particular, es pertinente resaltar que en el plenario obran las fotografías del aviso que se colocó en el bien en comento, recordando que indistintamente de la discusión sobre quien lo fijó, el mismo demandante confesó que fue por su disposición, dirección y voluntad que esto aconteció, del cual se extrae "SE VENDE O ARRIENDA"; acto último que no concuerda con la declaración que el demandante rindió en este juicio, pues atendiendo una vez más a las reglas de la experiencia, el dueño de cualquier bien puede ponerlo en venta aun cuando el mismo está arrendado, de hecho dicha práctica es común en la cotidianidad, eso si con la aquiescencia del arrendatario para mostrarlo, dado que, la tenencia del bien se encuentra bajo su designio en virtud del contrato de arrendamiento, lo que si no es lógico es que un bien que está arrendando se ofrezca a su vez en arrendamiento, pues al margen que esté desocupado la disposición de arrendarlo desconoce francamente cualquier vinculo contractual de arriendo que existiere en la actualidad.

Y es que nótese que el demandante siempre aseveró que desde su perspectiva el contrato de arrendamiento nunca ha terminado, lo cual es contradictorio con la imposición de este aviso, pues de verdad escapa del sentido común que un bien que

está actualmente arrendado sea ofrecido en arrendamiento y que así mismo sea ofrecido en venta, sin contar con el conceso del arrendatario para mostrarlo y permitir el ingreso de terceros, a lo que debe agregarse que, el mismo actor indicó que el referido aviso se impuso a finales del año 2016, es decir, con un lapso temporal coincidente con la reunión que asegura el señor Puentes acaeció.

Del mismo modo, es menester poner de presente que dicha oferta, haber mostrado el bien y tener las llaves en su poder, conducen a demostrar que en realidad el ejecutante tenía el poder y la dirección del bien, ya que también es llamativo que, si ello no fuese así, como lo pretendió hacer ver al absolver su interrogatorio, la oferta de arrendamiento y venta del bien por lo menos tuvo que ser consultada con el señor Puentes, lo cual no sucedió, o por lo menos no hay prueba de ello. Actos del demandante que revisten gran relevancia para este asunto, pues todos ellos dejan ver que la tenencia, que es de lo que se desprende el arrendador al momento de arrendar la cosa, retorno a este, lo cual permite colegir con meridiana claridad que el demandante sí aceptó recibir el bien, en las condiciones en que se encontraba este.

Sumado al análisis que se viene efectuando, no puede perderse de vista la conducta pasiva del demandante, lo cual no es común en un acreedor, en cuanto al cobro de cánones que refuta adeudados y a obtener la restitución del bien, pues aún cuando alega impagos cánones desde septiembre de 2016, incoó la acción ejecutiva hasta el 5 de julio de 2018: y la restitución hasta el 12 de septiembre de 2018, es decir dejó transcurrir cerca de dos años para reclamar el derecho que según él nunca perdió, echando de menos cualquier requerimiento adicional a la llamada que por su designio hizo la abogada Gloria Ospina.

Es más, es de advertir que estas acciones se impetraron, con posterioridad a la convocatoria de conciliación que realizó la aquí demandada y el señor Puentes al señor Vanegas con el objeto de que se declarara la entrega del bien el 17 de septiembre de 2016.

Tampoco puede dejar de valorarse la conducta asumida por el actor al absolver su interrogatorio, pues esta resulta ser inexacta y contradictoria, pues mírese que dos situaciones importantes como negar tener las llaves en su poder y el afirmar entrar al bien para mostrarlo con anuencia del arrendatario, fueron desvirtuadas por las declaraciones rendidas por tres testigos Rojas, Parra y Espinosa, conducta que como lo refiere el apelante, tuvo que ser valorada por la Juez de primera instancia en conjunto con los demás elementos de juicio, pues para esta funcionaria dicho actuar del ejecutante en negar contundentemente situaciones que fueron demostradas y que tienen gran incidencia en la valoración probatoria, conducen a restarle veracidad y eficacia a la totalidad de su declaración, habida cuenta que lo que ofrece es un manto de duda sobre sus negaciones y afirmaciones, tanto así que su negativa sobre la existencia del acuerdo que refiere el señor Puentes, particularmente haber recibido el bien el 17 de septiembre de 2016, queda en entre dicho, en la medida en que al comprobarse la falta de veracidad de estas declaraciones, ello sin duda afecta la rectitud y probidad de todo su relato.

Por añadidura, en este estado es de relevancia, recordar que el testigo Rojas, afirmó que cuando quiso devolverle las llaves al actor de manera presencial, este se negó por lo que decidió enviarlas por correo certificado en sobre sellado, el cual acepta el demandante haber recibido, sin embargo, llama la atención que según afirmó nunca

lo abrió, dado que, consideraba que no tenía ningún vínculo con su remitente y, aun así, no procedió a devolverlo o a realizar alguna averiguación adicional.

Ahora bien, en punto a la conclusión de primera instancia en cuanto a la imprecisión en que incurrieron el señor Vanegas y el señor Rojas, respecto del límite temporal en que se retiraron las mesas y las sillas y, en cuanto al relato del señor Rojas respecto de que con posterioridad a dicho retiro, el continuó llevando las facturas de los servicios públicos al señor Puentes, debe hacerse hincapié, en que el término de retiro no quita ni pone a la veracidad del acuerdo sobre el recibo del bien y que la conducta del testigo no implica de suyo que el señor Puentes los hubiese pagado, motivo por el cual esta acción desplegada por un tercero al contrato, no puede significar algún tipo de reconocimiento en la continuidad del contrato de arrendamiento por parte del señor Puentes, dado que, se insiste no se demostró que este hubiese continuado cancelando los servicios públicos después del retiro de los referidos bienes muebles.

En todo caso, si lo que se quiso significar es que, el incurrir en esta imprecisión de tiempo, resta valor a las declaraciones rendidas por los señores Rojas y Puentes, cabe anotar que ello tampoco tiene el mérito para fustigarlas, amén que esta diferencia no luce gravosa en la credibilidad de haber celebrado el acuerdo referido a la entrega del bien por el señor Puentes, por cuanto es común que se incurra en imprecisiones de tiempo, máxime cuando se brindan relatos sobre hechos que tuvieron lugar hace aproximadamente 5 años.

De otro lado, el examen probatorio que se viene realizando, también implica un estudio de las demás pruebas, en este caso de los testimonios de los señores Cesar Vanegas, Gladys Vanegas y Gloria Amparo Ospina, en pro de lograr una valoración conjunta de todos los medios, pues no puede esta funcionaria limitarse a analizar solamente las pruebas referidas por el apelante, ya que lo que resulte probado debe ser producto del estudio de todas las pruebas oportunamente aportadas.

Así, de cara a los testimonios de los señores Vanegas (Gladys y Cesar) los cuales deben ser valorados con mayor rigurosidad, se advierte que, no tienen el carácter de desvirtuar el consenso que se debate en esta instancia, pues el señor Cesar, es un testigo que basa su dicho en lo que le comentó su hermano, aquí demandante, y la señora Gladys solo intervino en la entrega de la fachada.

En similar línea argumenta, el testimonio de la señora Gloria Ospina, no demuestra que no existió la mencionada entrega, véase que aquella solo refiere que en el 2018 el señor Vanegas la contactó y le comentó sobre la deuda de cánones, lo que supone que no le consta por su propio conocimiento cuestión alguna sobre este tópico, empero lo que, sí refirió y que llama la atención del Despacho es que al comunicarse con el señor Puentes, desde ese mismo momento el adujo que no debía los cánones mencionados.

Es dable, anotar también que el hecho de que el señor Puentes, atendiera el llamado del actor para arreglar la fachada en el año 2018, no puede entenderse como un reconocimiento de la no entrega efectiva del bien, en la medida en que precisamente la tesis de la defensa se soporta en que el acuerdo que se celebró en la reunión llevada

a cabo el 17 septiembre de 2016, comprendía el recibo del bien y que el señor Puentes estaría presto a realizar los arreglos que solicitara en el futuro el señor Vanegas.

Así a modo de conclusión, tras analizar en conjunto las pruebas aquí reseñadas, entre ellas se resalta la conducta pasiva e inexacta del actor y las declaraciones de los testigos, concluye este despacho que en efecto el 17 de septiembre de 2016, el demandante sí aceptó recibir el bien en las condiciones en que se encontraba en ese momento, pues en síntesis de lo aquí explicado, de ello da cuenta, la posesión de las llaves en cabeza del demandante, la exteriorización de la voluntad del demandante de arrendar o vender el bien en las condiciones descritas, la dirección, poder y control que ejerció el mismo a finales del año 2016 y el desconocimiento de cualquier anuencia del demandado en la disposición del bien.

De modo que, como se anticipó, dado que, la tesis del Juzgado en punto a avalar la terminación del contrato, con la entrega del bien no fue cuestionada en esta instancia, se colige que, ante tal probanza, el contrato de arrendamiento culminó el 17 de septiembre de 2016, por ende los cobros de cánones que se reclamaron con posterioridad carecen de exigibilidad.

Y es que, precisamente en virtud de lo anterior, este juzgado no encuentra atinado, concluir de tajo que en virtud a que el bien no se entregara totalmente desocupado y que se encontrara aún la fachada pendiente de arreglar, constituía *per se* un argumento para desacreditar el recibo del bien por parte del actor, en tanto que al arribar a dicha conclusión, se omitió realizar un análisis a profundidad sobre la conducta del demandante a la que se viene refiriendo este despacho, el significado de que el actor tuviese en su poder las llaves del bien y que lo hubiese negado, los actos que aquel ejerció sobre el bien que demostraban su posesión, poder dirección y control sobre el mismo, limitándose únicamente a decir que como se observaron estas dos situaciones de modo alguno podía entenderse entregado el bien, desconociendo que como se acotó desde el principio el recibo del bien dado en arriendo, dependía en línea de principio de lo acordado en el contrato de arrendamiento, pacto que recoge la voluntad de los contratantes, voluntad que evidentemente en el transcurso de la relación contractual puede ser modificada por su mismo acuerdo, qué fue lo que aquí se enfiló en probar la parte demandada y que a juicio de este Despacho si se logró comprobar, por las explicaciones brindadas en precedencia.

No obstante lo anterior, no puede perderse de vista que el cobro coercitivo que aquí se adelanta, comprende el canon del mes de septiembre de 2016, lo cual entonces significa que como se está teniendo por probada la entrega del bien solo hasta el 17 de septiembre de 2016, la demandada si está llamada a cancelar los cánones de los días que transcurrieron hasta que se hizo efectiva la entrega, teniendo en cuenta para ello que aun cuando el señor Puentes, aseveró que el pago del canon se realizaba a mediados de mes, lo cierto es que ello, no logró ser probado.

Consecuencialmente, se REVOCARÁ en lo pertinente, el fallo proferido el 23 de julio de 2021, por el Juzgado Treinta y Uno (31) Civil Municipal De Bogotá D.C., para en su lugar declarar parcialmente probadas las excepciones de mérito denominadas “ (i) cobro de lo no debido, (ii) ausencia de causa de actor para adelantar el cobro coercitivo, (iii) negocio jurídico terminado que no genera obligaciones por cánones de arrendamiento y (iii) mala fe en el actor”, se modificara el mandamiento de pago, en el

sentido de contraer la orden deprecada al cobro de \$2.424.766 correspondiente a los días del mes de septiembre de 2016 y suprimiendo su numeral 1.3. y, finalmente se modificará el numeral cuarto de la aludida providencia, para ordenar la reducción de la condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO 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 el numeral primero de la sentencia del 23 de julio de 2021, para en su lugar declarar probadas parcialmente las excepciones de *"(i) cobro de lo no debido, (ii) ausencia de causa de actor para adelantar el cobro coercitivo, (iii) negocio jurídico terminado que no genera obligaciones por cánones de arrendamiento y (iii) mala fe en el actor"*, por lo expuesto *ut-supra*.

SEGUNDO: REVOCAR el numeral segundo de la sentencia del 23 de julio de 2021, para en su lugar: (i) modificar el numeral 1.1° del mandamiento de pago en el sentido de indicar que se libra orden de pago únicamente por la suma de \$ 2.424.766 correspondiente al saldo del mes de septiembre de 2016; (ii) modificar el numeral 1.2° del mandamiento de pago en el sentido de indicar que se libra orden de pago únicamente por los intereses moratorios sobre el saldo del mes de septiembre de 2016, a partir del vencimiento de dicho saldo y hasta cuando se verifique su pago, a la tasa fluctuante que para cada periodo certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) Suprimir el numeral 1.3. En lo demás permanece incólume y deberá continuarse la ejecución en estos términos.

TERCERO: MODIFICAR el numeral cuarto de la sentencia del 23 de julio de 2021, para reducir la condena en costas a la parte pasiva, al porcentaje de 30%, lo cual debe ser liquidado por la primera instancia.

En lo demás permanece incólume la sentencia objeto de apelación.

CUARTO: Sin condena en costas en esta instancia, por haber prosperado el recurso de alzada.

NOTIFÍQUESE,

EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES

JUEZ

AKB

<p>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. <u>26 de julio de 2022</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>108</u> de esta misma fecha La Secretaría, SANDRA MARLEN RINCÓN CAR</p>
--

MEMORIAL EXP # 2018-830

luis beltran <bel.asesores@gmail.com>

Mar 2/08/2022 16:57

Para: Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;fabiojih@yahoo.com <fabiojih@yahoo.com>

Buenas tardes, respetuosamente remito memorial para su conocimiento y trámite pertinente.

Por favor, acusar recibo. Gracias.

--

LUIS ALFONSO BELTRAN RODRIGUEZ

Abogado Especialista

Av. Calle 26 No. 69 C - 03 oficina 807 torre C

Centro Empresarial Capital Center II - Bogotá.

Tels. 57 (1) 8051522 - 310 2211424

**REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO**



**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 10 No. 14-33 piso 10 Edificio Hernando Morales
Correo institucional: cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono - Fax: 2433142**

**CONSTANCIA SECRETARIAL
Traslado Art 110 C.G.P**

En la fecha 31 de Agosto de 2022 se fija el presente traslado conforme lo dispuesto en el artículo 446 del C.G.P., el cual corre a partir del 01 de Septiembre de 2022 y vence el 05 de Septiembre de 2022.

**LIZETH JOHANNA ZIPA PAEZ
SECRETARIA**