

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

**Ref.: Ejecutivo Singular N° 11001 3103 037 2020 00207 00
(Cuaderno de medidas cautelares)**

Se deciden los recursos de reposición (uno de ellos con alzada subsidiaria) que las partes impetraron contra el auto de 9 de junio de 2023 (modificado y adicionado el 7 de julio de 2023), proferido en la ejecución singular de Dora Isabel Rojas Duarte contra Jaime Rueda Guarín y Cía. S.A.S.

I. ANTECEDENTES

1. **La decisión combatida.** El Despacho zanjó los recursos horizontales que los contrincantes formularon frente al proveído de 9 de junio de 2023 y, por ende, dispuso: *a)* levantar las cautelas sobre los predios distinguidos con matrículas inmobiliarias 086-1207 y 086-1318; *b)* ordenar el secuestro del inmueble identificado con el folio de matrícula 086-1170; *c)* mantener el embargo decretado sobre el bien con M.I. 080-60747 y, previo a decretar su secuestro, requerir a la parte actora para que preste caución bancaria o de seguros por valor de \$300'000.000 en aras de garantizar los perjuicios derivados de su práctica; y *d)* condenar a la ejecutante al pago de costas y perjuicios por haber solicitado el levantamiento cautelar.

2. **El recurso de la ejecutante.** La parte actora pidió revocar el numeral cuarto del auto confutado (la condena en costas y perjuicios), arguyendo que su contendora fue quien primero pidió el levantamiento de cautelas sobre los inmuebles con M.I. 086-1207 y 086-1318 y, por consiguiente, no procede la imposición de la aludida condena.

3. **La inconformidad de la enjuiciada.** El extremo convocado, quien recurrió el numeral tercero del proveído cuestionado (es decir, lo decidido respecto al predio con M.I. 080-60747), apuntaló su inconformidad en los siguientes aspectos:

a) Las medidas cautelares únicamente deben persistir sobre el bien raíz con M.I. 086-1170, porque su valor comercial excede en más de 8 veces el importe de los títulos-valores base del recaudo y supera en más del doble el importe del estado de cuenta, incluyendo los intereses y las costas prudencialmente calculadas. Como ese inmueble que, por lo demás, está involucrado en el negocio causal, es garantía suficiente para el pago de las acreencias perseguidas, resulta atendible la reducción de embargos solicitada al tenor del parágrafo del artículo 599 del C.G.P.

b) La afectación cautelar del predio con M.I. 080-60747 eventualmente configura un abuso del derecho y riñe con el principio de proporcionalidad, en la medida que involucra el apartamento donde vive la representante legal de la sociedad encartada, quien pertenece a

la tercera edad y soporta quebrantos físicos dado su delicado estado de salud.

4. **Réplica de los recursos.** De cara al primer remedio horizontal, la ejecutada alegó que resulta factible condenar a su contraparte al pago de costas y perjuicios por haber reclamado el levantamiento de las medidas cautelares sobre los predios con M.I. 086-1207 y 086-1318, según consta en los memoriales de 14 de abril, 17 de mayo y 16 de junio de 2023.

La parte actora guardó silencio frente al segundo medio impugnatorio, el que impetró su contendiente.

II. CONSIDERACIONES

1.- En línea de principio, no cabe recurso alguno contra el auto que decida la reposición, *“salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos”* (inciso cuarto del artículo 318 del C.G.P.).

Al amparo del precepto recién transcrito, el Despacho examinará de fondo ambos recursos horizontales, porque recaen sobre aspectos novedosos, que fueron puestos de presente por primera vez en el proveído confutado. Siendo ello así, corresponde garantizar a los contrincantes el ejercicio de los derechos de defensa y contradicción frente a tales puntos.

2.- La discrepancia de la ejecutante, encaminada a dejar sin piso el numeral 4° del auto confutado, no tiene vocación de éxito, pues de acuerdo con el expediente, ella tuvo la iniciativa de reclamar el levantamiento de las medidas cautelares cuyo decreto antes había solicitado sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 086-1207. Así consta en el memorial que dicha parte radicó en este Juzgado el 14 de abril de 2023:

“Reitero la petición de que se ordene la cancelación del embargo decretado sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 086-1207, comunicándolo a la Oficina de Registro de Orocué, a fin de que el mismo quede liberado y a disposición del Juzgado Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras del Distrito Judicial de Cundinamarca, para el proceso de restitución de tierras N° 2021-00079”¹ (Énfasis intencional).

Tal pedimento antecedió cronológicamente a los que, en el mismo sentido, esgrimió la ejecutada² los días 10 de mayo y 22 de junio de

¹ Véase el archivo “14SolicitudSecuestro20230414.pdf”.

² Consúltense los archivos intitulados “16SolicitudLevantarmedidaCautelar20230510.pdf” y “24DescorreRecurso20230622.pdf”.

2023; es más, en su memorial del pasado 16 de junio³, fue la propia ejecutante quien admitió haber incurrido en un yerro o “*lapsus*” al persistir en la afectación cautelar del predio con M.I. 086-1318, y recalcó su conformidad en torno al levantamiento de las preventivas que involucraban al inmueble distinguido con M.I. 086-1207.

En ese panorama y a la luz de los postulados de buena fe, lealtad procesal y respeto a los actos propios, se explica con suficiencia la imposición de la condena en costas y perjuicios a la que alude el artículo 597 (numeral 10, inciso tercero) del C.G.P., claro está, a cargo de la ejecutante y en beneficio de su contrincante.

3.- Idéntica suerte corre el reparo esgrimido por la ejecutada frente a la continuidad del embargo sobre el predio con M.I. 080-60747 y la orden a la convocante de prestar la caución prevista en el inciso quinto del artículo 599 del C.G.P. (numeral 3° del pronunciamiento fustigado), por las razones que se explican a continuación.

En el auto fustigado se advirtió que el valor comercial del predio llamado “Mata de Palma” e identificado con M.I. 086-1170, ascendía a la suma de \$8.836’920.000 para el 30 de abril de 2021, mientras el del apartamento distinguido con M.I. 080-60747 era de \$681’651.712 en la misma época. Quiere ello decir que, de momento y a falta de prueba en contrario, cuya aportación le incumbía a la enjuiciada, las cautelares decretadas abarcan bienes en cuantía aproximada de \$9.500’000.000.

Pues bien, no puede perderse de vista que el tope de afectación cautelar con corte a 31 de mayo de 2023 oscila en torno a los \$4.000’000.000 (estimación que las partes no discutieron y que, por supuesto, ya superó con holgura dicha cifra para la época de proferimiento de esta decisión); que aquí ni siquiera se ha terminado de integrar el contradictorio (lo cual impone colegir que aún hace falta un tiempo más o menos largo para dirimir la suerte de las pretensiones y excepciones de mérito impetradas); que el primero de los mencionados bienes inmuebles está afectado por un gravamen hipotecario (cuyo acreedor, de hecho, es quien debe ser puesto a derecho para conformar la litis en debida forma); y que no hay evidencia en el plenario de que la continuidad de las cautelares sobre el apartamento en cuestión trasgreda o amenace las garantías fundamentales de un sujeto merecedor de especial protección constitucional, bien sea por su edad, su estado de salud o cualquier otra razón.

Dentro del panorama recién reseñado, la reducción de embargos que exoró la ejecutada resulta inatendible, principalmente, porque no hay prueba categórica y contundente de la suficiencia del bien raíz “Mata de Palma” (M.I. 086-1170), para garantizar el importe del límite cautelar previsto en el inciso tercero del artículo 599 del C.G.P., y también, ante la falta de acreditación de una ostensible desproporción entre el límite en cuestión y el valor comercial de los bienes aquí embargados. De ahí que la parte ejecutante haya insistido en el

³ Ver el archivo “22RecursoReposicion20230616.pdf”.

mantenimiento de la orden de embargo del apartamento con M.I. 080-60747, conforme lo evidencia el memorial que ella radicó el 16 de junio de 2023.

Como no se demostró inequívocamente el exceso del límite legal previsto en el inciso tercero del artículo 599 del C.G.P., ni la suficiencia del predio “Mata de Palma” con sujeción a los criterios de que trata la normatividad recién reseñada, se impone mantener el numeral 3° del auto confutado, claro está, sin perjuicio de que, al momento de practicar el secuestro de los bienes distinguidos con M.I. 086-1170 y M.I. 080-60747, este Despacho o su comisionado procedan de conformidad con el inciso cuarto del artículo 599 del mismo Código, siempre y cuando la parte interesada (ejecutada) exhiba en la diligencia respectiva la prueba actual del desbordamiento del límite en comento, que ella pregonó con vehemencia. En tal sentido se hará el ajuste respectivo al numeral 2° del pronunciamiento atacado.

4.- No prosperan, en consecuencia, los remedios horizontales en estudio. Como el auto que resuelve sobre una medida cautelar es apelable (numeral 8° del artículo 321 del C.G.P.), se concederá la alzada subsidiariamente propuesta por la sociedad ejecutada, única y exclusivamente respecto de la determinación que cuestionó por esa vía, es decir, el numeral 3° del auto de 9 de junio de 2023, modificado y ajustado de acuerdo con el proveído de 7 de julio siguiente.

III. DECISIÓN

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá **RESUELVE:**

Primero.- NO REPONER NI REVOCAR los numerales 3° y 4° del auto de 9 de junio de 2023, proferido en el juicio ejecutivo singular de Dora Isabel Rojas Duarte contra Jaime Rueda Guarín y Cía. S.A.S.

Segundo.- ADICIONAR el numeral 2° del auto en cuestión (modificado el 7 de julio de 2023), en el sentido de advertir expresamente al comisionado que deberá proceder de conformidad con los incisos tercero y cuarto del artículo 599 del C.G.P., con miras a evitar que la materialización de las medidas cautelares exceda el límite fijado en la primera de las disposiciones recién mencionadas.

Tercero.- CONCEDER en el efecto **devolutivo** y ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto por la ejecutada contra el numeral 3° del auto de fecha y procedencia prenotadas.

Por Secretaría y previo el traslado del artículo 326 del C.G.P., remítase copia del expediente digitalizado a la Secretaría de la prenombrada Sala y Corporación, para su asignación al Magistrado que corresponda por reparto.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(3)

<p>JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ</p> <p>SECRETARIA</p> <p>Bogotá, D.C., 10 de agosto de 2023</p> <p>Notificado por anotación en ESTADO No. 123 de esta misma fecha.</p> <p>El Secretario,</p> <p style="text-align: right;">JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA</p>
--

D.A.

Firmado Por:
Hernando Forero Díaz
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 037
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e2eefd0e355da6dce8f0cff5071fa5a7ade6e1b7f1451468548b6e6ec76a9f89**

Documento generado en 09/08/2023 07:57:13 PM

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

**Ref.: Ejecutivo Singular N° 11001 3103 037 2020 00207 00
(Cuaderno principal)**

Se requiere a la parte ejecutante y a su apoderado judicial para que, con prontitud y sin mayor dilación, gestionen el acto de notificación al acreedor hipotecario según lo ordenado en auto de 7 de julio de 2023, cumpliendo las cargas procesales de enteramiento de su incumbencia. Líbrese la comunicación de rigor a la dirección electrónica onino.judicial@gmail.com y déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(3)

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARIA
Bogotá, D.C., 10 de agosto de 2023
Notificado por anotación en ESTADO No. 123 de esta misma fecha.
El Secretario,
JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

D.A.

Firmado Por:
Hernando Forero Díaz
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 037
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6c7a45eed4cf1f33259a129d576e9755ef10fe38ab23bf7b3c23827f44ca4d82**

Documento generado en 09/08/2023 07:56:37 PM

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

**Ref.: Ejecutivo Singular N° 11001 3103 037 2020 00207 00
(Cuaderno de medidas cautelares)**

El Despacho acepta la caución prestada por la parte ejecutante y, habiéndose acreditado el embargo del predio distinguido con matrícula inmobiliaria 080-60747 (anotación N° 13), DECRETA SU SECUESTRO. Para efectos de realizar la diligencia respectiva, se comisiona a los Jueces Civiles Municipales y/o de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta, con amplias facultades para decidir lo pertinente, incluso la de designar secuestre (artículos 38 y 40 del C.G.P.).

Asígnese como gastos provisionales, a cargo de la parte actora, la suma de \$250.000. Librese por Secretaría el despacho comisorio y los anexos respectivos. En aras de que el Despacho pueda ejercer oportunamente las facultades de dirección del proceso y verificación del encargo encomendado ¹, la parte interesada suministrará al Juzgado la información pertinente, tan pronto tenga conocimiento del funcionario al que le corresponda por reparto tramitar la comisión conferida.

Adviértasele al comisionado que deberá proceder de conformidad con los incisos tercero y cuarto del artículo 599 del C.G.P., con miras a evitar que la materialización de las medidas cautelares exceda el límite fijado en la primera de las aludidas disposiciones.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(3)

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARIA
Bogotá, D.C., 10 de agosto de 2023
Notificado por anotación en ESTADO No. 123 de esta misma fecha.
El Secretario,
JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, STC576-2020 de 30 de enero de 2020, exp. 2019-00254-01, y STC2704-2022 de 10 de marzo de 2022, exp. 2022-00058-01.

D.A.

Firmado Por:
Hernando Forero Díaz
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 037
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2ba451bcfbcd3511b8542773259d1538c044d43bb0be52e990152bd9b52986ac**

Documento generado en 09/08/2023 07:55:55 PM

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso declarativo incoado por **SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A. - OPAIN S.A.-** contra **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIADORES JUBILADOS DE CAXDAC - AJUCAX-**, radicado con el N° **110013103037202200052 00**, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito radicado el día 22 de febrero de 2022, la demandante solicitó *“Declarar judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento No. 10405161-01, suscrito el 9 de mayo de 2011, con fundamento en los literales f) y g) de la Cláusula Séptima del Contrato de Arrendamiento, habida consideración que los incumplimientos de AJUCAX constituyen causales de terminación unilateral y anticipada del Contrato de Arrendamiento por Parte del Arrendador”*.

Consecuencialmente, solicitó que se decrete la restitución a favor de la actora, del inmueble objeto de dicho contrato a favor de la demandante.

2. Sustentó sus súplicas en que el 9 de mayo de 2011 entre Avianca (como arrendador) y Ajucax (arrendatario), se celebró un contrato de arrendamiento identificado con el No. 10405161-01 respecto del área de patio para el parqueadero público y las áreas de oficina y caja de parqueadero que hacen parte del Terminal del Puente Aéreo de esta ciudad.

Inicialmente se pactó como canon de arrendamiento a cargo del tenedor (hoy demandado), una suma equivalente al cuarenta y cinco (45%) por ciento de sus ingresos brutos totales, correspondientes al mes inmediatamente anterior, después del pago del impuesto al valor agregado (IVA), tal como se consignó en la cláusula 3ª de dicha convención.

Posteriormente dicha estipulación se modificó mediante otro sí de la siguiente manera:

“TERCERA. VALOR: El valor del canon mensual será la suma que EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR por concepto de canon de arrendamiento, durante el periodo comprendido entre el 8 de junio de 2014 y hasta el 7 de junio de 2015, será de la siguiente manera:

- El valor del canon será equivalente al 25% del ingreso bruto total del mes inmediatamente anterior, después del pago del IVA.

- Cuando las ventas diarias superen CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$4.300.000), EL ARRENDATARIO pagará un 2.5% adicional, por cada millón de pesos que supere dicho monto.

PARÁGRAFO PRIMERO: El monto variable se pagará mes vencido dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos de la liquidación mensual del canon variable, EL ARRENDATARIO deberá presentar dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, el reporte de las ventas brutas del mes inmediatamente anterior firmado por el Revisor Fiscal (o contador en caso de que EL ARRENDATARIO no cuente con Revisor Fiscal), con base en esta información EL ARRENDADOR procederá a emitir la correspondiente factura del mes.”

Más adelante, el 17 de mayo de 2016 se suscribió una nueva modificación al contrato, en torno al canon de arriendo y que se expone a continuación:

“TERCERA. VALOR: El valor del canon mensual que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, será variable de acuerdo con lo siguiente:

EL ARRENDATARIO pagará una Suma Fija Mensual de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/Cte. (COP \$1.600.000.00), excluida del impuesto de IVA, (Destinados a garantizar el pago de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y aseo de las zonas comunes) y un ingreso variable del 25% sobre las ventas brutas después del IVA.

Cuando las ventas superen los \$4.300.000 pesos/día. EL ARRENDATARIO pagará un 2.5% adicional por cada millón de pesos que supere dicho monto.

PARÁGRAFO PRIMERO: El monto fijo se pagará mes anticipado dentro de los primeros quince (15) [días] y el variable se pagará mes vencido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos de la liquidación mensual del canon variable, EL ARRENDATARIO deberá presentar dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, el reporte de las ventas brutas del mes después de devoluciones, rebajas y descuentos, antes de IVA, realizadas por EL ARRENDATARIO. Este reporte mensual será el inmediatamente anterior firmado por el Revisor Fiscal (o contador en caso de que EL ARRENDATARIO no cuente con Revisor Fiscal), con base en ésta información EL ARRENDADOR procederá a emitir la correspondiente factura del mes.”

Mediante otro sí “*sin fecha*”, Avianca y Ajucax modificaron la cláusula 2ª del negocio jurídico para extender su vigencia a partir del 1º de septiembre de 2016 y hasta el 31 de agosto de 2026.

El día 16 de septiembre de 2016 se firmó documento con el que Avianca cedió su posición contractual a la acá demandante Opaín, la que se hizo efectiva a partir del día 3 del mismo mes y año, suponiendo “*la transferencia de todos los derechos y obligaciones correspondientes a la posición de arrendador en el mencionado Contrato de Arrendamiento, sin limitación o condición alguna, habilitando al cesionario arrendador para ejercer cualquier acto, acción o procedimiento para el ejercicio de sus derechos y dar cumplimiento a sus obligaciones desde ese mismo momento*”.

La entidad accionante endilgó como causas de incumplimiento contractual a la demandada, el que Ajucax no atendió lo consignado en la cláusula 5ª del mencionado contrato, al no

realizar las reparaciones al bien materia de controversia, las que se plasmaron en los siguientes términos:

“3.1.2.1. Adecuar por su cuenta y riesgo el inmueble arrendado para el funcionamiento del parqueadero de acuerdo a las necesidades operativas o de servicio requeridas;

3.1.2.2. Efectuar las reparaciones locativas y, en general, todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado como consecuencia del uso que hace del bien;

3.1.2.3. Asumir los gastos y trámites que impliquen las reglamentaciones presentes o futuras de cualquier autoridad en relación con las áreas objeto del Contrato de Arrendamiento, en cuanto estén directamente relacionadas con la actividad que desarrolla el Arrendatario;

3.1.2.4 Prestar el servicio manteniendo y acatando las normas de administración, calidad de los servicios ofrecidos, y seguridad establecidas por las autoridades respectivas, además de las que imparta el Arrendador en relación con las áreas arrendadas y con todas las facilidades locativas del Terminal Puente Aéreo.

3.1.2.5. Cumplir con los estándares de seguridad operacionales y de calidad exigidos por el Arrendador, y al Arrendador por parte de las distintas entidades certificadoras y de control”.

A juicio del actor, dichas obligaciones que considera incumplidas, radicaban en cabeza del arrendatario el deber *“de realizar todo tipo de adecuación, mejora y/o reparación que en ejecución del Contrato de Arrendamiento se hiciera necesaria sobre el inmueble arrendado, en razón a (i) el correcto funcionamiento de la actividad de servicio público de parqueadero desarrollado por el Arrendatario, (ii) los deterioros derivados del uso del inmueble como parqueadero de servicios público, (iii) reglamentaciones aplicables a la operación de parqueaderos públicos y (iv) las condiciones operativas o de servicio en los términos que fueran requeridos tanto por el Arrendador como por cualquier autoridad certificadora o de control del Arrendador”.*

En este sentido señaló que en diferentes inspecciones realizadas por la Superintendencia de Transporte al predio objeto de la demanda de restitución y en desarrollo de dicha labor respecto del Aeropuerto Internacional El Dorado (del cual hace parte el fundo), encontrando diferentes daños o problemas en el inmueble que el arrendatario asumió de manera cabal y sin inconvenientes hasta el año 2018.

Sin embargo, en visita que dicha autoridad realizó en el año 2020 (concretamente el 2 de diciembre), se encontraron los siguientes hallazgos en el parqueadero del Puente Aéreo (espacio objeto de la demanda):

“1. Golpe en poste de canasta de basura al lado de la celda de parqueo] 146

2. Bordillo f[r]acturado en la celda 145

3. En la vía de acceso entre celdas de parqueo 145 y 146 se presentan fisuras transversales y longitudinales

4. Se observó fisura transversal desde la celda 292 hasta 326

5. Se observó fisura transversal desde la celda 296

6. Se observó en la celda 41 piel de cocodrilo deterioro en la demarcación fisuras transversales

7. En las celdas de parqueo accesible se observó pérdida de material fisuras en bloque se concentran en las juntas de las losas

8. Desde la celda 41 -91 -215 y 293 se presentan un alto grado de deterioro en el pavimento presentando de[s]cascaramiento ondulaciones, hundimientos, pérdida de material, fisuras longitudinales, transversales y de bloque, presencia de grietas, de igual manera se presenta un alto deterioro en la demarcación

9. Se observó una de las rejillas de concreto del cárcamo entre Celdas ubicado en la celda 242 rejilla de concreto dañada

Observaciones generales:

1. Se observan demarcación horizontal obsoletas o erróneas.

2. Se evidenció demarcación antigua expuesta y demarcación pintada de negro en el costado sur del parqueadero central, teniendo en cuenta el capítulo 3 numeral 3.4 del manual de señalización no se debe pintar la demarcación obsoleta de negro, se debe borrar”

Dada esa situación se elevó requerimiento al representante legal de AJUCAX el 22 de abril de 2021 para que realizara las reparaciones necesarias con el fin de subsanar dichos hallazgos. Sin embargo, éste respondió manifestando que *“efectuaría exclusivamente las reparaciones ‘locativas’ identificadas en los hallazgos de la Superintendencia de Transporte, por cuanto consideraba que las reparaciones necesarias estaban a cargo del Arrendador”*, alegando que según los artículos 1982 y 1985 del Código Civil *“las reparaciones locativas están a cargo del arrendatario y las necesarias a cargo del arrendador”*, y que de conformidad con la cláusula 5ª del contrato de arrendamiento, la restitución del bien deberá hacerse en el mismo estado en que se entregó *“pero se tendrá en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del inmueble”*.

Adicionalmente en nueva visita realizada por la Supertransporte el día 13 de septiembre de 2021 se encontraron hallazgos similares a los verificados en diciembre de 2020 y otros que daban cuenta del deterioro en la estructura del bien materia de la solicitud de restitución.

Otra razón para solicitar la restitución del predio radica en el incumplimiento de las condiciones de la póliza de responsabilidad civil extracontractual, cuya constitución estaba pactada en la cláusula 8 del contrato, modificada por el otro sí No. 1 que establece *“la obligación a cargo del Arrendatario de constituir una póliza de responsabilidad civil extracontractual con el objeto de cubrir patrimonialmente a los asegurados y amparar la responsabilidad derivada de lesiones o muerte causada a terceros, por la ejecución, inejecución o indebida ejecución de los servicios objeto del Contrato”*, y que los requisitos generales de dicha garantía *“las partes determinaron el deber de que la cobertura se encontrara vigente para cada año contractual, asegurando a OPAIN y AJUCAX, en su condición de Arrendador y Arrendatario respectivamente, y en beneficio a terceros afectados”*.

Sin embargo, la póliza No. 21-02-101004890 expedida el 3 de junio de 2021 por Seguros del Estado S.A., cuya validez y efectos legales tendrían vigencia desde el 30 de octubre de 2020 hasta el 30 de octubre de 2021, a juicio del demandante no cumplía con lo acordado en el contrato, toda vez que *“(i) el único asegurado bajo dicha póliza era OPAIN y, (ii) en su clausulado se excluyó de los riesgos amparados, los “Daños ocasionados por actividad distinta del asegurado o porque haya arrendado, subarrendado, prestado o dado en depósito parte de las áreas que comprenden el predio asegurado”. Las anteriores falencias redundaron en la constitución de una póliza inocua de cara a las garantías pretendidas por el Arrendador, por cuanto en la medida en la que OPAIN, como único asegurado, en efecto tenía el inmueble arrendado a favor de AJUCAX, ningún siniestro habría sido cubierto por la póliza; configurándose un incumplimiento adicional al Contrato de Arrendamiento”*.

Otro motivo de incumplimiento contractual lo hizo consistir en las fallas o inconsistencias en los reportes de ventas mensuales, a efectos de determinar el valor del canon mensual de arriendo. Para ello el actor se refirió a la cláusula 3ª del contrato que al ser modificada por el otrosí No. 2, dispuso que *“para efectos de la liquidación mensual del canon variable, el Arrendatario debe presentar a inicios de cada mes el reporte de las ventas brutas del mes anterior debidamente firmado por el revisor fiscal, o contador en caso de no contar con revisor fiscal”*.

Pese a lo acordado, los reportes de las ventas brutas presentadas por el arrendatario a lo largo del año 2021 únicamente fueron suscritos por el representante legal de la demandada, sumado a que se encontraron inconsistencias o fallas en los referidos reportes.

3.- Por auto del 9 de marzo 2022 este Despacho admitió la demanda. Dicha providencia se notificó a la demandada, quien excepcionó *“Incumplimiento de la Concesionaria Arrendadora de las Obligaciones Contractuales contenidas en el contrato de Concesión No. 6000169-OK Obligaciones Contractuales contenidas en el contrato de Concesión”, “Incumplimiento de la Arrendadora de la Obligación Contractual contenidas en el literal a) de la Cláusula Quinta del Contrato de Arrendamiento No. 10405161-01”, “Los deterioros de la infraestructura del pavimento del Bien Inmueble objeto de Arrendamiento fueron causados por culpa exclusiva de la Arrendadora”, “Inexistencia de Incumplimiento de la Arrendataria de las Obligaciones Contractuales contenidas en los literales b), c), d), h), i) y k) de la Cláusula Quinta del Contrato de Arrendamiento No. 10405161-01”, “Inexistencia de incumplimiento de las condiciones de la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual”, “Buena fe de la Arrendataria en la omisión del requisito en la obligación del reporte de ventas mensuales /Hecho consentido por la Arrendadora” y “Violación al debido proceso y al derecho de defensa por parte de la Arrendadora-demandante”*.

4.- Convocadas y desarrolladas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C. G. P., se corrió traslado para alegar de conclusión y en forma oral se anunció el sentido del fallo que por escrito se expedirá conforme consta a continuación.

CONSIDERACIONES

1. Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el despacho es competente para conocer de la acción promovida, las partes actuantes dentro del trámite son capaces para comparecer y obligarse, la demanda reúne los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias de la ley procesal.

2. Ha de señalarse como hecho indiscutido en el presente caso, es la existencia de un contrato de arrendamiento que inicialmente se celebró entre Avianca y la hoy demandada Ajucax identificado con el No. 10405161-01 respecto del área de patio para el parqueadero público y las áreas de oficina y caja de parqueadero que hacen parte del Terminal del Puente Aéreo de esta ciudad, el cual fue posteriormente cedido a la actual demandante OPAIN en el año 2016, y fue objeto de diferentes modificaciones.

El primer punto de discusión entre las partes, consistente en el incumplimiento de AJUCAX a su deber de realizar las adecuaciones, reparaciones y toda obra necesaria para el adecuado funcionamiento de dicho espacio de parqueadero. La defensa de la arrendataria se hizo consistir frente a este punto, en que no está obligada a realizar toda clase de reparación, sino apenas las catalogadas como locativas, siendo deber del arrendador efectuar todas las demás indispensables para mantener en buen estado de servicio el predio objeto de controversia.

Sobre el particular conviene recordar que a voces del artículo 1602 del Código Civil *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. Es por ello que en ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden celebrar los contratos que a bien tengan y pactar las estipulaciones que mejor crean conveniente o correspondan, eso sí salvas las restricciones que por razón del orden público deben tener en cuenta al momento de contratar, o que lo acordado no contravenga la esencia de un negocio determinado.

El ordenamiento jurídico establece una serie de obligaciones que a cargo de las partes les corresponde acatar dentro de un contrato de arrendamiento, siendo fundamentales a cargo del arrendador la entrega del bien para su uso y goce por parte del arrendatario, conservarlo en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y librar al tenedor de toda turbación o embarazo en el goce

de la cosa arrendada (art. 1982 CC), y en cabeza del arrendatario el pago del canon con la periodicidad pactada (art. 1996 CC).

Ello no obsta para que la satisfacción de esos compromisos fundamentales admitan matices o algunos cambios que pueden ser libremente acordados entre las partes, más si eventualmente algunas de las normas previstas en la ley para cierta clase de contratos, como el que es materia de la presente controversia, puedan tener carácter supletivo de la voluntad de los contratantes.

Es así que el artículo 1985 del Código Civil (en armonía con el 1982 del mismo estatuto), dispone que *“La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. (...) Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. (...) Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”*.

Es preciso señalar que las reparaciones necesarias a que alude la norma en mención, son *“aquellas sin las cuales la cosa desaparece o se destruye o no sirve para el uso a que se destina”*¹. Y las locativas, que por regla general son a cargo del arrendatario y se trata *“de aquellas especies o clase de deterioros que ordinariamente se producen por el uso normal de la cosa, como descalabros de paredes, cercas, albañales y acequias, rotura de cristales (artículo 1998); conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponer las piedras, ladrillos, y tejas que se quiebran o desencajen, reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques, mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras (art. 2029 del Código Civil)”*².

Pese a ello, la parte final de la norma citada refiere a la posibilidad (ya reiterada en esta providencia), de que las partes pueden modificar tales obligaciones, lo cual comporta la facultad de hacer estipulaciones según bien tengan las partes para el desarrollo del contrato, sin que contravenga el ordenamiento ni los pactos sobre reparaciones deban necesaria y obligatoriamente qué ajustarse a lo dispuesto en las normas citadas.

En el caso concreto, se advierte que el contrato de arrendamiento materia de disputa contempla como obligación a cargo del arrendatario lo siguiente, en la cláusula tercera numeral 2º:

¹ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES Y SU PARALELO CON LOS MERCANTILES. 12ª ED. PÁG. 350.

² *Ibidem*.

“b. Adecuar por su cuenta y riesgo el inmueble arrendado para el funcionamiento del parqueadero de acuerdo a las necesidades operativas o de servicio requeridas;

c. Efectuar las reparaciones locativas y, en general, todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado como consecuencia del uso que hace del bien;

d. Restituir las áreas a EL ARRENDADOR cuando termine el contrato. La restitución deberá hacerse en el mismo estado en que se entregó, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del inmueble.

h. Asumir los gastos y trámites que impliquen las reglamentaciones presentes o futuras de cualquier autoridad en relación con las áreas objeto del Contrato de Arrendamiento, en cuanto estén directamente relacionadas con la actividad que desarrolla el Arrendatario;

i. Prestar el servicio manteniendo y acatando las normas de administración, calidad de los servicios ofrecidos, y seguridad establecidas por las autoridades respectivas, además de las que imparta el Arrendador en relación con las áreas arrendadas y con todas las facilidades locativas del Terminal Puente Aéreo.

k. Cumplir con los estándares de seguridad operacionales y de calidad exigidos por el Arrendador, y al Arrendador por parte de las distintas entidades certificadoras y de control”.

Y a cargo del arrendador se acordó, básica y fundamentalmente, el compromiso de garantizar al tenedor el uso y goce pacíficos de las áreas objeto del contrato (ver cláusula 5ª literal a.).

De lo anterior se desprende que, contrario a lo alegado insistentemente por el demandado, tanto en su contestación de demanda como en el interrogatorio rendido durante la audiencia inicial, al arrendatario le incumbía efectuar toda clase de reparaciones o arreglos, no solo los locativos, sino aquellas necesarios para el buen funcionamiento del local destinado como patio para el parqueadero del Puente Aéreo.

No se discutió lo concerniente a la visita realizada por la Superintendencia de Puertos y Transporte en el mes de diciembre de 2020 donde se encontraron los siguientes hallazgos:

146 *“1. Golpe en poste de canasta de basura al lado de la celda de parque[o]*

2. Bordillo f[r]acturado en la celda 145

3. En la vía de acceso entre celdas de parqueo 145 y 146 se presentan fisuras transversales y longitudinales

4. Se observó fisura transversal desde la celda 292 hasta 326

5. Se observó fisura transversal desde la celda 296

6. Se observó en la celda 41 piel de cocodrilo deterioro en la demarcación fisuras transversales

7. En las celdas de parqueo accesible se observó pérdida de material fisuras en bloque se concentran en las juntas de las losas

8. Desde la celda 41 -91 -215 y 293 se presentan un alto grado de deterior[o] en el pavimento presentando de[s]cascaramiento ondulaciones, hundimientos, pérdida de material, fisuras longitudinales, transversales y de bloque,

presencia de grietas, de igual manera se presenta un alto deterioro] en la demarcación

9. Se observó una de las rejillas de concreto del cárcamo entre Celdas ubicado en la celda 242 rejilla de concreto dañada

Observaciones generales:

1. Se observan demarcación horizontal obsoletas o erróneas.

2. Se evidenció demarcación antigua expuesta y demarcación pintada de negro en el costado sur del parqueadero central, teniendo en cuenta el capítulo 3 numeral 3.4 del manual de señalización no se debe pintar la demarcación obsoleta de negro, se debe borrar”

Ahora, más allá de que la demandada se excusa en que se trata de reparaciones no locativas las necesarias para adecuar el espacio de parqueadero tantas veces mencionado, refiere que los problemas detectados por la autoridad ya mencionada tuvieron como causa una obra o trabajos efectuados por la entidad demandante y que son de su responsabilidad repararlos o hacer los trabajos para modificar los posibles inconvenientes.

Efectivamente, en la audiencia inicial y en la etapa de instrucción (concretamente el testimonio de Jenny Andrade), se puso de presente que entre 2017 y 2018 se presentaron unas filtraciones en la zona occidental del área de parqueadero objeto de litigio, que motivó la realización de unos cambios en la tubería que atraviesa dicha zona, lo cual implicó intervención de dicho sector mediante la ruptura de pavimento, colocación de nueva tubería y reparcho del sector involucrado.

Aunque la pretensión del demandado es acreditar que las fallas detectadas en la visita realizada por la Superintendencia de Transporte en el año 2020 tienen origen en dicha intervención, no está demostrado el nexo de causalidad entre esos trabajos y los problemas descritos en el acta de dicha diligencia administrativa.

Nótese que, como la testigo que compareció a estas audiencias describió gráficas expuestas en la diligencia donde consta que la afectación de los trabajos de arreglo de redes fueron de un área muy pequeña del lote, que ella refirió equivalían al 1% del total de su superficie y no representaban la totalidad de los daños detectados por la Superintendencia de Transporte, que aluden a la totalidad del predio.

Tanto el acta de visita de esa entidad como el testimonio en mención dan cuenta de afectaciones en zonas como señalización, pintura, problemas en el pavimento (que denominaron piel de cocodrilo), presencia de maleza en juntas y otras partes del lote, la pintura de identificación de áreas de parqueo desgastada o no demarcada con claridad.

Expuso igualmente que si bien por la obra se dejaron algunos resaltos, fue en los espacios intervenidos pero que no representaron inconvenientes o dificultades en el funcionamiento o

prestación del servicio de parqueo. También fue enfática en señalar que las filtraciones que motivaron las reparaciones a la red hidráulica, no son causa o motivo de fallas como la piel de cocodrilo o fisuras en el pavimento.

Cabe mencionar que si bien la testigo ostenta un vínculo con la demandante, ello no le resta credibilidad a su relato debido a que su dicho coincide con la verificación hecha por la Superintendencia de Puertos y Transporte sobre los defectos en la superficie del inmueble en disputa, aportó documentos que guardan consonancia con los hallazgos ahí documentados y los anexos que soportan la constatación hecha en visita administrativa, estuvo presente en visitas realizadas por la entidad y además, es una prueba que solicitó la parte demandada para sustentar su defensa, pero encuentra el Juzgado que corrobora la configuración de la causal de restitución invocada por el accionante.

Cabe anotar que ningún elemento de juicio aportó el demandado para confirmar que los daños reportados tuvieron como origen o causa la actuación desplegada por la actora para corregir las fallas hidráulicas o de filtración en la zona sur occidental, que efectivamente no es representativa de la totalidad del área objeto de las pretensiones, ni que la intervención abarcó todo el lote, donde se encontraron los problemas que motivaron el sustento de la causal que se analiza en este aparte de la sentencia.

Llama la atención la respuesta del representante legal de AJUCAX que fue reiterativa en su deber de responder únicamente por las reparaciones locativas, mas no hizo mención a lo que expresamente señala el contrato sobre el tipo de arreglos que debió asumir en ejecución de dicha convención.

No sobra referir que las fallas o deterioros podían ser subsanados o reparados con periodicidad y a medida que se fueran verificando, sin esperar requerimientos del arrendador o inspecciones de autoridad administrativa que reportaran los mismos. Todo ello atendiendo la obligación consagrada sobre el punto en el contrato de arriendo y al margen incluso, de la calificación de daños o reparaciones que fueren menester en el caso concreto.

3. En cuanto a otro de los motivos para la pretendida terminación del contrato de arrendamiento, consistente en la no entrega en debida forma de los reportes de ventas mensuales, es cierto que lo concerniente al año 2021, es decir, las mensualidades de dicha anualidad aparecen suscritas únicamente por el representante legal, pese a que era deber del tenedor que tanto éste como el revisor fiscal o contador de la entidad demandada suscribirlos.

Es claro que el contrato materia de revisión contempla que *“para efectos de la liquidación mensual del canon variable, el*

Arrendatario debe presentar a inicios de cada mes el reporte de las ventas brutas del mes anterior debidamente firmado por el revisor fiscal, o contador en caso de no contar con revisor fiscal". Así se consignó en su cláusula 3ª, modificada por las partes con posterioridad.

Ahora, la parte demandada en el escrito de excepciones y al responder el cuestionario respectivo dentro de la audiencia inicial, señaló que efectivamente los reportes de ventas generados en cada uno de los meses de agosto de 2020 al mismo mes del año 2021 no fueron suscritos por la revisora fiscal, pero reprocha que en su momento se liquidó el valor del canon y no hubo manifestación alguna de parte del arrendador en reproche a esa circunstancia.

Adicionalmente al responder sobre el requerimiento efectuado por OPAIN el 21 de septiembre de 2021 para comunicar su voluntad de dar por finalizada la relación contractual, aceptó la situación y esgrimió como excusa una licencia concedida a la contadora en el mes de agosto de 2020 y su salida definitiva en octubre del mismo año.

En principio podría interpretarse como una circunstancia intrascendente en desarrollo del contrato, dado que los reportes se enviaron mensualmente a la entidad accionante. Sin embargo, entiende el Juzgado que la certificación emitida por un profesional en ciencias contables sobre dichos reportes referidos a cuánto ingresó y recibió el demandado por la prestación de los servicios de parqueo.

Es de señalar que las certificaciones expedidas por la demandada con la sola firma de su representante legal, no recogen la manera como se liquidaron tales ingresos, sino que se circunscribieron a cuantificar unos montos sin tener claridad sobre la manera como se estimaron o calcularon los mismos.

Ahora, el clausulado otorgaba claramente la alternativa para dar fe y certeza de los valores registrados a título de ingresos, como era, bien el revisor fiscal o el contador. Pero al no consignarse la firma de alguno de ellos, se entiende incumplido en contrato de arriendo en este aspecto.

No puede decirse que el silencio del arrendador en reportar reparo o inconformidad al recibir los reportes, en modo alguno puede entenderse como asentimiento a dichos valores. Justamente en la comunicación emitida en el año 2021 expresando la voluntad de dar por terminado el contrato, la actora dio cuenta de esa circunstancia, aunado a que dadas las contingencias presentadas previamente y que sirven de sustento a la defensa propuesta frente la causal de restitución que se menciona, era deber del arrendatario velar por subsanarlas oportunamente, todo con el propósito de otorgar certeza técnica sobre los valores materia de evaluación.

Y es que la falta de certificación contable, se insiste, no es cuestión de poca monta para el caso concreto. Nótese que el dictamen pericial rendido a instancia del demandante, examinó toda la información que se exhibió en el curso de estas diligencias, relacionada con los valores recaudados y recibidos por AJUCAX por cuenta del funcionamiento del parqueadero, encontró diferencias entre lo reportado y lo que de acuerdo con la fórmula económica establecida en el contrato debía ser calculado como valor recibido, que según el perito, para el año 2021 totalizan en total \$23'740.827 y que para el período de abril a diciembre de 2020 era de \$395.282 (ver archivo 30DictamenPericial20230509.pdf, pág. 52).

En ese dictamen y en la audiencia de contradicción se explicó que esas inconsistencias radican en que, de un lado, no se habían hecho cálculos de la porción variable de ingresos, en tratándose de las mensualidades pagadas por usuarios, no se tradujeron los pagos mensuales en ingresos diarios, cuando el contrato así lo determinaba, incluso evidenció falencias en el cálculo del IVA.

Esas diferencias pudieron incidir en el valor del canon mensual, muy a pesar de que fue liquidado por la actora y aunque no se contó con el soporte o certificado técnico del contador o revisor fiscal adscrito a la demandada, lo que evidencia la importancia de haber cumplido ese presupuesto consagrado en el contrato materia de examen.

Se destaca que no hay lugar a reproches en cuanto a la idoneidad del perito, demostró su experiencia en materia financiera y contable, tanto a nivel profesional como en procesos civiles donde se requirieron sus conocimientos.

Cabe señalar que la contradicción del dictamen propuesta por el demandado a través de un escrito de objeción grave, no se acompaña a lo establecido en el C. G. P. como mecanismo para la contradicción del dictamen, sino que en el evento de no estar de acuerdo con las conclusiones del perito, debe agotar el rito establecido en el artículo 228 del citado estatuto.

Con todo, el cuestionario planteado por el demandado en la audiencia de instrucción y juzgamiento no tuvo la virtud de evidenciar falencias o graves contradicciones e inconsistencias en el dictamen, sino que ratificó que su dictamen se basó en la información suministrada por la propia demandada, ni tampoco logró probar que el perito dejó de tener en cuenta elementos de convicción para rendir su dictamen.

Es por lo anterior que la causal en estudio se considera estructurada en el caso concreto.

4. Y en cuanto a las omisiones en la constitución de la póliza de responsabilidad civil, cabe memorar la cláusula octava del contrato en estudio, modificada por el otro sí No. 1 que establece “*la obligación a cargo del Arrendatario de constituir una póliza de responsabilidad civil extracontractual con el objeto de cubrir patrimonialmente a los asegurados y amparar la responsabilidad derivada de lesiones o muerte causada a terceros, por la ejecución, inejecución o indebida ejecución de los servicios objeto del Contrato*”, y que respecto de los requisitos generales de dicha garantía “*las partes determinaron el deber de que la cobertura se encontrara vigente para cada año contractual, asegurando a OPAIN y AJUCAX, en su condición de Arrendador y Arrendatario respectivamente, y en beneficio a terceros afectados*”.

La parte demandada se opuso señalando que siempre tomó las pólizas de responsabilidad civil amparando por separado a la demandada y al demandante, pues con la compañía Seguros del Estado S.A. se venía constituyendo la respectiva protección teniendo como salvaguardado a la acá demandante y con la entidad Liberty Seguros S.A. “*se tomaba el amparo para la Asociación Colombiana de Aviadores Jubilados de Caxdac-Ajucax*”.

También añadió que el segundo amparo mencionado no fue renovado a mediados del año 2021 y que posteriormente, se logró que con la póliza No. 21-02-101004890 Seguros del Estado S.A. incluyera a la acá demandante como asegurado.

Pese a ello, tanto en la demanda como en los alegatos de cierre la actora manifestó que la cobertura es inocua, dado que no incluyó los “*Daños ocasionados por actividad distinta del asegurado o porque haya arrendado, subarrendado, prestado o dado en depósito parte de las áreas que comprenden el predio asegurado*”. Y en la fase conclusiva manifestó que el monto asegurado no es suficiente para cubrir eventuales siniestros.

Es de aclarar que en la demanda no se alegó lo concerniente al monto total asegurado, o cualquier reproche en relación con ese aspecto como motivo de incumplimiento del contrato materia de estudio.

Pero revisado el contenido de la póliza No. 21-02-101004890 con vigencia desde el 30 de octubre de 2020, menos de la que se aportó con la contestación de la demanda, que es la 21-02-101013430, con vigencia entre el 30 de octubre de 2022 y el 30 de octubre de 2023 junto con su anexo aclaratorio, no se advierte que existiere amparo por los perjuicios generados por efectuar actividad diferente o por subarriendo o entregar a otro título de tenencia áreas del predio objeto del contrato.

En este sentido, sí se entiende inocua la póliza constituida en los dos últimos años, porque no cubre todas las condiciones

establecidas para el efecto en el contrato de arrendamiento materia de debate.

Es de anotar que al ser indagado sobre las condiciones de la póliza de responsabilidad civil que el tenedor debía otorgar en cumplimiento del contrato de arrendamiento, éste se limitó a decir que las pólizas se han constituido, pero no dio mayores explicaciones sobre las coberturas, o el reproche señalado sobre la eventual omisión de coberturas por daños en caso de subarriendo, préstamo, depósito o un uso diferente dado al predio, ni la situación concerniente a que sólo se erigió como beneficiario en algún momento a un único contratante.

5. Se añade a lo expuesto que si bien el artículo 518 del Código de Comercio le otorga el derecho al empresario para la renovación del contrato de arrendamiento cuando haya ocupado un inmueble con un mismo establecimiento por no menos de dos años consecutivos, ello no le otorga un derecho adquirido para permanecer a perpetuidad en el predio, más cuando se evidenció que hubo un incumplimiento que, al margen del tiempo de duración del contrato inicial, hubo un incumplimiento del contrato como el explicado en estas líneas, lo que aún en el evento de examinar la viabilidad de la renovación del contrato, ello no sería factible por evidenciarse incumplimiento del mismo (ver numeral 1°).

6. De otro lado, no es del caso ventilar en este litigio controversias sobre el contrato de concesión celebrado entre OPAIN con la y la UAE Aeronáutica Civil No. 6000169-OK, pues, son las partes de ese convenio las legitimadas para entablar las acciones que se estimen pertinentes en caso de que alguna desacate las obligaciones contractuales allí consagradas. De manera que un subcontratista como es el caso del acá demandado no puede invocar un eventual incumplimiento de su contraparte en un pleito cuyo objeto es por entero diferente al que se decide mediante este proceso de restitución.

7. Finalmente es claro que el demandado reiteradamente echa de menos el agotamiento de la etapa de arreglo directo como paso previo que debió agotarse antes de iniciar este proceso de restitución.

No obstante, ese punto ya fue tratado en el auto que decidió las excepciones previas, de manera que no es del caso volver a tratar sobre el mismo en esta sentencia, máxime que la referida providencia ya se encuentra en firme.

8. En este orden de ideas, las excepciones de mérito no serán acogidas y en su lugar, se ordenará la restitución del predio objeto de debate, con la consecuente condenación en costas a favor de la parte actora.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por la autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIADORES JUBILADOS DE CAXDAC – AJUCAX-**.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento No. 10405161-01, suscrito el 9 de mayo de 2011 inicialmente entre **AEROVIAS DEL CONTINENTE AMERICANO - AVIANCA S.A.** como arrendador (quien cedió su posición contractual a la acá demandante **SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A. – OPAIN S.A.-** en otrosí de dicho negocio suscrito el 16 de septiembre de 2016), y siendo arrendataria la demandada **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIADORES JUBILADOS DE CAXDAC – AJUCAX-**, respecto del inmueble mencionado en la cláusula 1ª del referido acto jurídico, que se describe a continuación:

Área de patio para el parqueadero público y las áreas de oficina y caja de parqueadero que hacen parte del Terminal del Puente Aéreo de esta ciudad, cuyas características son:

A) Oficinas: (Área 22.55M2)

- **Norte:** En 3.47 metros lineales en línea recta con áreas del taller de asistencia en tierra de Avianca S.A.
- **Sur:** En 3.47 metros lineales en línea recta con las oficinas del área de transporte de tripulaciones de Avianca S.A.
- **Oriente:** En 6.50 metros lineales en línea recta con los locales comerciales de Dunkin Donuts y Oma Café ubicados en el primer piso del TPA.
- **Occidente:** En 6.50 metros lineales en línea recta con pasillo de circulación que conduce a bodega de materiales de Avianca S. A.

B) Caja: (Área 8.17M2)

- **Norte:** En 4.30 metros lineales en línea recta con local comercial de la Dolcezza ubicado en el primer piso del TPA.
- **Sur:** En 4.30 metros lineales en línea recta con andén sobre la fachada principal ubicada en el costado sur del TPA.
- **Oriente:** En 1.90 metros lineales en línea recta con local comercial de Ice Watch ubicado en el primer piso del TPA.
- **Occidente:** En 1.90 metros lineales en línea recta con local comercial de la Librería Nacional ubicado en el primer piso del TPA.

Área total Oficinas + Caja: 30.72M2

C) Área de Patio:

El área de patio utilizada para el parqueo de vehículos se encuentra ubicada en el costado sur del TPA, entre la calle de acceso principal al Terminal y la Av. Eldorado o calle 26 y se entrega como cuerpo cierto.

TERCERO: En consecuencia, **ORDENAR** la restitución del referido bien inmueble a cargo de **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIADORES JUBILADOS DE CAXDAC – AJUCAX-** y a favor de

**SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA
INTERNACIONAL S.A. – OPAIN S.A.**

CUARTO: Para la práctica de tal diligencia, se comisiona con amplias facultades legales y término de comisión hasta el día en que se efectúe la diligencia, al señor Juez Civil Municipal y/o de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad. Líbrese el despacho comisorio con los insertos pertinentes.

QUINTO: Costas de esta instancia a cargo del demandado. En la liquidación respectiva, inclúyase como agencias en derecho la suma de \$7'000.000.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



HERNANDO FORERO DÍAZ
Juez

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ SECRETARIA
Bogotá, D.C., 10 de agosto de 2023 Notificado por anotación en ESTADO No. 123 de esta misma fecha.
El Secretario,
JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

Firmado Por:
Hernando Forero Díaz
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 037
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3d2b18e06900ef9d1327acc511efa4863ac985616a779a56c900b1ad4fdd3a78**

Documento generado en 09/08/2023 07:19:56 PM

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