

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
BOGOTÁ, D.C. SALA CIVIL**

Bogotá, D. C., Veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022).

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Magistrada Ponente: **CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA**
Radicación: 110013103001 2021 00108 01
Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá.
Demandante: Diego Mauricio López Ortiz
Demandados: Arena Plaza Hotel S.A.S. y otros
Proceso: Ejecutivo
Recurso: Apelación Sentencia

Discutido y Aprobado en Salas de Decisión del 6 y 13 de octubre de 2022. Actas 40 y 41.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se dirime el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia calendada 14 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso **EJECUTIVO** promovido por **DIEGO MAURICIO LÓPEZ ORTIZ** contra **ARENA PLAZA HOTEL S.A.S., MANUEL ARMANDO AMAYA LÓPEZ, MARLÉN y JAIME TORRES CORONADO.**

3. ANTECEDENTES

3.1. Las Pretensiones

Diego Mauricio López Ortiz, por medio de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva contra Arena Plaza Hotel S.A.S., Manuel Armando Amaya López, Marlén y Jaime Torres Coronado, para que, con su citación y audiencia, previos los trámites legales, se librara mandamiento de pago a su favor por las siguientes sumas de dinero:

3.1.1. \$2.958.000.00, valor correspondiente al incremento de los cánones causados desde enero a marzo de 2020.

3.1.2. \$161.874.000.00 por concepto de las mensualidades producidas entre abril a diciembre de 2020, cada una a razón de \$17.986.000.00, con el incremento del IPC más dos puntos.

3.1.3. \$55.905.885.00, rentas generadas desde enero a marzo de 2021, cada una por el monto de \$18.635.295.00 con el incremento del IPC más dos puntos.

3.1.4. Los instalamentos e intereses moratorios que en lo sucesivo se causen.

3.1.5. \$220.737.885.00 cláusula penal pactada.

3.1.6. Los gastos del litigio¹.

3.2. Hechos

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se expusieron los

¹ Folios 1 y 2 del archivo 001 Escrito Demanda.

hechos que se sintetizan a continuación:

El 1° de enero de 2019, el gestor dio en arrendamiento a la sociedad Arena Plaza Hotel S.A.S., el inmueble ubicado en la avenida 30 número 51 – 84, Edificio Ávila P.H., ubicado en esta capital, durante 7 años, con un canon de \$17.000.000.00, pagadero dentro de los 5 primeros días de cada mes, incrementos anuales del IPC, más dos puntos porcentuales. Por tanto, el 2019 el incremento fue de 3.80%, el 2020 de 5.80%, el 2021 de 3.61%.

Sin embargo, la arrendataria dejó de consignar los aumentos correspondientes a los meses de enero a marzo de 2020, así como los de las rentas generadas entre abril de 2020 a marzo de 2021, proceder con el que incurrió en mora.

En la cláusula décimo tercera del convenio se estipuló que el incumplimiento, aún el simple retardo en el pago de las mensualidades, la convierte en deudora del arrendador, por una suma equivalente al duplo del precio mensual del arrendamiento vigente para cuando se configura la deshonor de los compromisos negociales.

También en el acuerdo, Manuel Armando Amaya López, Marlén y Jaime Torres Coronado se declararon deudores solidarios de todas las obligaciones y penalidades derivadas del contrato, en su período inicial y prórrogas; así mismo, se estableció que tal documento presta mérito ejecutivo².

4. La actuación de la instancia

4.1. En la providencia emitida el 28 de abril, se impuso a los convocados el pago de las rentas e incrementos deprecados, además de \$37.270.590.00 por cláusula penal³. El 18 de junio siguiente, se

² Folios 2 al 4 *ibidem*.

³ Archivo 005MandamientoDePago.

adicionó, para disponer el apremio de los rubros que se sigan causando, sin intereses de mora, dada su incompatibilidad con tal penalidad⁴.

4.2. Los intimados se tuvieron por enterados del litigio de conformidad con el numeral 6° del Decreto 806 de 2020⁵, quienes, por medio de mandatario, plantearon recurso de reposición contra la determinación⁶, zanjado este medio de impugnación, revocaron aquella determinación para tenerlos notificados por conducta concluyente⁷. Dentro de la oportunidad procesal, replicaron los hechos, se manifestaron frente a las pretensiones, y propusieron los enervantes denominados “...COBRO DE LO NO DEBIDO..., FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA...CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DEL ARRENDADOR. DAÑO DEL ASCENSOR DEL EDIFICIO LOS ÁVILA, FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS COLOMBIANAS EN SU FUNCIONAMIENTO, FALTA DE CERTIFICACIÓN... ENTREGA DEL EDIFICIO ÁVILA, A LA CESIONARIA Y LA EXISTENCIA ACTUALMENTE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON UN TERCERO...”⁸.

4.3. Corrido el traslado de tales medios de defensa a la parte demandante, dentro de la oportunidad se opuso a su prosperidad⁹.

4.4. Llevada a cabo la audiencia regulada en el artículo 443 del Código General del Proceso¹⁰. El 14 de junio de 2022, el *a quo* dictó sentencia, en la cual declaró no probadas las excepciones planteadas, ordenó seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo y su adición, avaluar, rematar los bienes embargados y secuestrados, así como los que en el futuro sean objeto de cautelas,

⁴ Archivo 008AutoAdicionaParcialmente.

⁵ Archivo 024AutoTienePorNotificado.

⁶ Archivo 029AllegaRecursoDeReposición.

⁷ Archivo 031AutoResuelveRecursoRevoca-2021-10108-.

⁸ Folios 1 al 4 del archivo 032ConstestaciónDemanda.

⁹ Archivo 040DescorreTrasladoExcepciones.

¹⁰ Archivos 049ActaDeAudiencia y 059ActaDeAudiencia.

practicar la liquidación del crédito. Condenó en costas a los demandados y determinó que, en oportunidad, se remitiera el asunto a la Oficina de Ejecución.

Inconforme con el pronunciamiento, el togado que representa a la pasiva, formuló alzada, concedida en el acto¹¹.

5. LA SENTENCIA IMPUGNADA

El Funcionario, tras encontrar presentes los presupuestos procesales y la inexistencia de irregularidad que pueda invalidar lo actuado, advirtió que las defensas propuestas serían desestimadas para seguir adelante con la ejecución conforme lo ordenado en el mandamiento de pago.

A tal conclusión arribó luego de estimar que si bien para el año 2020 existió una dualidad de contratos de arrendamiento entre las mismas partes, uno que consagró un canon de \$17.986.000.00 y otro con una renta de \$8.000.000.00, lo cierto es que la señora Marlén Torres Coronado, representante legal del hotel convocado, aclaró en declaración de parte que el valor real lo contenía el primero, pues el segundo se suscribió por razones tributarias.

Así mismo, señaló que entre abril de 2020 y agosto de 2021 suscribieron un nuevo negocio arrendaticio sobre el mismo bien con Diana Patricia Mora Hernández, esposa del promotor Diego López, porque se percataron que realmente era la dueña del inmueble y, por ende, a ella le sufragaron las mensualidades.

Sin embargo, no debe colegirse que el demandante le cedió tal convención a la Mora Hernández, por cuanto no se advierten las exigencias de la figura al tenor de los artículos 1959 y siguientes del

¹¹ Archivo 062ActaDeAudiencia.

Código Civil, esto es, la cesión por escrito y realizar la notificación al arrendatario, requisitos que no se encuentran estructurados a partir de la conversación por WhatsApp aportada y de la dación en pago que celebró el actor con su cónyuge.

Tampoco es válido el argumento que el señor López no tiene la condición de propietario del bien, en tanto cualquiera que no tenga esta calidad, como el poseedor, puede arrendar cosa ajena; ni tiene acogida que, por motivos loables, entre ellos la difícil situación surgida a raíz de la pandemia, continuaron el contrato con Diana Mora, cuando ello ocurrió porque la renta pactada con esta solo ascendía a \$5.000.000.00 mensuales, cantidad bastante inferior, en relación con la concertada con el actor.

Expresó que aunque se encuentra acreditado que el ascensor presentaba fallas y los requerimientos que con ocasión de ello se hicieron a Diego López, no es dable soslayar que como se consignó en el documento el inmueble se recibió en buen estado y el mantenimiento de tal artefacto le concernía a los arrendatarios, motivo por el cual no tiene asidero el enervante rotulado contrato no cumplido, máxime cuando pese a los memorados defectos el vínculo continuó vigente, lo cual indica que tal situación no afectó el negocio o el daño no era de la magnitud mencionada.

Como por si fuera poco en agosto de 2021, cuando finiquitaron el negocio arrendaticio, los encartados efectuaron la entrega del predio a Diana Mora, quien lo arrendó a Sebastián Soto, empleado de aquellos en el hotel. En estas circunstancias emerge palmario que los ejecutados desconocieron el pacto que materializaron con el señor López, para en condiciones más cómodas continuarlo con la consorte de éste por un canon inferior, proceder que denota una desatención de las obligaciones que les concernían, con ocasión de lo cual prosiguieron generándose las mensualidades.

Por las anteriores razones, encontró frustráneas las defensas, y decidió continuar con la ejecución en la forma dispuesta en la orden de apremio, más las rentas que se generen desde cuando se entabló este juicio hasta la entrega del inmueble al arrendador Diego López, en tanto el contrato no se ha finiquitado en debida forma. Además, aclaró que el monto de la cláusula penal es de \$37.270.590.00 y no de la cifra señalada en la demanda, sumado a esto, le impuso a los convocados el pago de las costas procesales¹².

6. ALEGACIONES DE LAS PARTES

6.1. Como sustento de la solicitud revocatoria de la sentencia, esgrimió el profesional que representa a los encausados que de los mensajes remitidos vía WhatsApp se desprende que, a pesar que no es escrita como lo impone el artículo 1960 del Código Civil, existió una cesión tácita del arrendamiento de parte de Diego Mauricio López a Diana Patricia Mora, en virtud de lo cual, ella contactó a los ejecutados con el fin de renegociar las condiciones del vínculo, aspecto que fue negado de mala fe por aquél, a partir de lo cual, el Juez bajo una interpretación sesgada concluyó que la voluntad del actor no fue ceder el convenio, ni nunca se enteró del hecho.

Cuestionó que no se hubieran evaluado los indicios que indican la aludida cesión y que el demandante conocía de esta. Así mismo, que no se ponderara que en la cláusula décimo sexta, el arrendatario señaló que aceptaba cualquier cesión que hiciera el arrendador, sin necesidad de la notificación regulada en la disposición legal en comento, la cual debe efectuarla el cesionario y no el cedente, como lo aseveró el Juzgador.

Censuró que no valoraran en debida forma los elementos de convicción allegados, particularmente, los informes técnicos y la

¹² Minuto7:34 a 54:18 del archivo 061VideoAudiencia.

confesión del promotor que respaldan la deshonor de los compromisos por parte de aquél, ya que le correspondía asumir el costo, por requerir las reparaciones del ascensor modificaciones de tipo estructural; no obstante, que el mantenimiento de dicho artefacto se hubiera pactado a cargo de la arrendataria¹³.

6.2. El intimado replicó que como el auto que ordenó correr traslado al apelante para sustentar se notificó el 6 de septiembre anterior, resultó extemporáneo el escrito presentado para ejercer tal derecho el día 14 siguiente.

Adujo que del examen del contrato de arrendamiento se advierte no solo la presencia de un título ejecutivo, sino también la inexistencia de la cesión, pues no se entregó este documento con la anotación del traspaso del derecho, la designación del cesionario, la firma del cedente y la notificación al deudor, como lo exigen los artículos 1959 a 1961 del Código Civil. Acto que, además exigen las cláusulas décimo sexta y vigésima tercera de la convención arrendaticia, lo cual descarta la pregonada aceptación tácita del acuerdo.

Agregó que, en cambio, existe aceptación expresa proveniente de la arrendataria en el clausulado noveno del negocio, de haber recibido el bien en buen estado, y en todo caso, de haberse presentado las fallas en el ascensor, no era pretexto para que la contratante se sustrajera de sus obligaciones; aunado, no se explica por qué ante tal desperfecto no entregaron el inmueble, ni aún en pandemia¹⁴.

7. CONSIDERACIONES

7.1. No ofrecen reparo alguno los llamados, tanto por la jurisprudencia como por la doctrina, presupuestos procesales, indispensables para el normal desarrollo y desenvolvimiento del proceso, a saber:

¹³ Archivos 15AlleganReparosSentencia y 09SustentaciónRecurso.

¹⁴ Archivo 11DescorreTraslado.

competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma. Además, no se advierte vicio con la entidad suficiente para anular en todo o en parte lo actuado, siendo viable emitir pronunciamiento de fondo.

7.2. El proceso ejecutivo procura como finalidad esencial la satisfacción o cumplimiento de una obligación de dar, hacer, o no hacer, a favor del acreedor demandante y a cargo del deudor demandado, que conste en un título, éste que según las voces del artículo 422 del Estatuto Adjetivo Civil, se constituye por aquel documento contentivo de una obligación expresa, clara y actualmente exigible, proveniente del deudor o de su causante, y que hace plena prueba en su contra.

El actor deprecó el cobro en virtud del negocio arrendaticio celebrado con los ejecutados por la mora en el pago de los incrementos desde enero de 2020 y de la renta causada a partir de abril del mismo año.

Ciertamente, las obligaciones derivadas de un contrato se encuentran dotadas de mérito ejecutivo, siempre y cuando cumplan con las exigencias previstas en la norma en comento.

7.3. Pues bien, la exposición argumentativa de los apelantes refleja que su inconformismo gravita principalmente en que el *a-quo* continuó adelante con la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo y su adición, sin reparar, en la “*cesión tácita*”, -demostrada mediante los indicios y mensajes remitidos vía WhatsApp-, que del vínculo arrendaticio ejecutado efectuó el señor Diego Mauricio López Ortiz a favor de Diana Patricia Mora Hernández, a quien los demandados sufragaron cánones causados desde cuando se consolidó el negocio jurídico, hasta que se finiquitó. De otro, que el arrendador, aquí demandante, incumplió los deberes al no atender la reparación de tipo estructural, requerida para solucionar el daño del ascensor.

Por ende, el laborío del Tribunal se circunscribirá a analizar dichos descontentos, teniendo en cuenta los lindes impuestos por los artículos 327 y 328 del Código General del Proceso. Con la advertencia adicional que la sustentación de la alzada, contrario a los sostenido por los encartados, se materializó dentro del interregno de 5 días conferido en el auto emitido el 6 de septiembre último¹⁵, esto es, el día 14 siguiente cuando vencía dicho término¹⁶.

7.4. Con el propósito de abordar la primera inconformidad, es decir, la atinente a la cesión de la convención en recaudo, viene bien memorar que respecto de tal negocio jurídico, de antaño, la Corte ha precisado los siguientes lineamientos que en época actual se mantienen vigentes.

“...[d]e acuerdo con la disposición de los artículos 33 de la Ley 57 de 1887, 761, 1960 y 1961 del C. C, la cesión de los créditos nominativos, que es la tradición por medio de la cual el titular del derecho personal lo transfiere al cesionario que pasa a ocupar el lugar del acreedor en virtud de una convención celebrada entre ellos, se cumple y perfecciona por efecto de la entrega del título justificativo del crédito que llevará anotado el traspaso del derecho con la designación del cesionario y bajo la firma del cedente. Realizada la entrega del título en la forma dicha, queda radicado el crédito en manos del cesionario, y de este modo termina la primera etapa de la cesión, que se desarrolla entre el cedente y el cesionario; pero como toda cesión de derecho personal se refiere también al deudor de la obligación, sujeto pasivo del derecho cedido, en relación con éste se cumple la segunda etapa del fenómeno, que tiende a vincular al deudor con la cesión dándole conocimiento de que la persona del acreedor ha cambiado, lo cual se obtiene con la notificación de la cesión o con la aceptación que él haga de ella, cosas estas que no afectan la validez de la tradición entre cedente y cesionario. De modo, pues, que mientras no

¹⁵ Archivo 07OrdenaCorrerTraslado.

¹⁶ Archivo 09SustentaciónRecurso.

*sobrevenga la notificación de la cesión al deudor o la aceptación expresa o tácita de éste, sólo puede considerarse al cesionario dueño del derecho personal respecto del cedente, pero no respecto del deudor y de terceros...*¹⁷.

En el *sub lite*, las evidencias refrendan que la cesión del vínculo no se surtió en los términos anotados por la ley y la jurisprudencia en cita; por el contrario, los impugnantes aducen que se dio de manera “*tácita*” y pretenden acreditarla con unos mensajes remitidos vía WhatsApp entre el señor Diego Mauricio López Ortiz y Diana Patricia Mora Hernández.

Sin embargo, a voces del Alto Tribunal Civil, es imposible tener por materializada una cesión en la forma indicada por los inconformes, en la medida que la cesión de derechos impone la exigencia de constar por escrito. Aspecto sobre el cual la memorada Corporación ha indicado:

*“...[C]omprende así dos etapas, la primera relacionada con la entrega del título representativo de la obligación del tenedor originario a quien pasa a reemplazarlo. De allí que cuando no consta por escrito, es menester elaborar un documento en el que se concreten sus términos, quedando así perfeccionado el pacto y surgiendo entre los intervinientes responsabilidades recíprocas. La segunda consiste en lograr que el acuerdo produzca efectos frente al compelido a satisfacer, lo que se obtiene ya sea con la correspondiente notificación o mediando la aceptación de éste...”*¹⁸.

En estas circunstancias, entonces, en el *sub exámine* no se perfeccionó en la primera etapa de la cesión aducida, pues escasea

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC de 7 mayo de 1941. Gaceta Judicial 1971, página 279, reiterada en STC5586 de 19 de mayo de 2021. Expediente 11001-02-03-000-2021-01394-00. Magistrado Ponente Doctor Luis Armando Tolosa Villabona.

¹⁸ Citada en Sentencia STC5586 de 19 de mayo de 2021. Expediente 11001-02-03-000-2021-01394-00. Magistrado Ponente Doctor Luis Armando Tolosa Villabona.

el documento que transfiere el derecho al cesionario. Esta formalidad, precisamente, es la que impide, como lo pretenden los recurrentes, tener por acreditado el aludido negocio jurídico -la cesión del contrato-, a través de indicios o conversaciones por WhatsApp.

Recuérdese, en todo caso, que, sobre el valor probatorio de estos mensajes, el Alto Tribunal, ha indicado que *“...de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 527 de 1999, los mensajes de datos son admitidos como medios de prueba y se les otorga la fuerza probatoria establecida en las disposiciones del Capítulo VIII del Título XIII, Sección Tercera, Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil, vale decir, que reciben el mismo tratamiento de los documentos contenidos en un papel.*

Su valor probatorio está sujeto a la confiabilidad en la forma en la que se haya generado, archivado o comunicado el mensaje, la conservación de la integridad de la información, la manera en la que se identifique a su iniciador y cualquier otro factor pertinente, según lo previene el artículo 11 de la Ley citada, a la vez que su apreciación está supeditada a las reglas de la sana crítica y demás criterios reconocidos legalmente para la valoración de los medios de persuasión...”¹⁹.

Por tanto, acorde con los anteriores planteamientos, partiendo que la cesión debe constar por escrito, de cualquier forma, los mensajes de datos enviados vía WhatsApp aportados²⁰, son carentes de eficacia demostrativa para acreditarla. No resultan idóneos para dar cuenta de las posibles conversaciones que tuvieron Diego Mauricio López y Diana Mora respecto a la intención de materializar la cesión del negocio, dado que no se tiene certeza sobre la integridad de la información allí incluida, ni de la manera cómo se generó, tampoco de

¹⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 27 de agosto de 2015, expediente 11001-31-10-013-2011-00395-01. Magistrado Ponente Doctor Ariel Salazar Ramírez.

²⁰ Folios 59 a 64 del archivo 032ContestaciónDemanda.

la autenticidad de la misma, y de la existencia de las cuentas; aunado, se desconoce si fueron aportados en el mismo formato que se originaron o en otros que lo hubieran reproducido con exactitud.

Ergo, la ausencia de los requisitos de fiabilidad, inalterabilidad y rastreabilidad de los mensajes de datos vertidos en papel que fueron arrimados al plenario, no reúnen las características exigidas por el artículo 247 del Código General del Proceso y los requisitos previstos en la Ley 527 de 1999 para contar con fuerza probatoria.

En este escenario, fútil resulta ahondar en el estudio de la notificación de la cesión alegada, la validez de las cláusulas que sobre la forma de enteramiento que de tal negocio pactaron los cocontratantes en las disposiciones décimo sexta y vigésimo primera del vínculo ejecutado²¹, pues no perfeccionada la cesión ante la ausencia de documento que la respalde, aspecto ratificado por el señor Diego Mauricio López²², ninguna consideración merece efectuar frente a su enterameinto a los arrendatarios.

Así las cosas, no puede achacársele dislate al Juez de primer grado en lo zanjado respecto a la cesión negocial invocada por los recurrentes, habida cuenta que sus argumentaciones se encuentran ceñidas al ordenamiento jurídico.

7.5. Para atender el reproche sobre el incumplimiento endilgado al arrendador por desatender las reparaciones estructurales que ameritaba el arreglo del ascensor, es necesario señalar que la naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en las normas contenidas en el Título XXVI del Código Civil.

²¹ Folios 5 y 6 del archivo 003Anexos.

²² Minuto 26:18 a 1:02 hora del archivo 058VideoAudiencia.

Concretamente, según el canon 1973 *ibídem*, el arrendamiento “...es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa (...)” y la otra a pagar por este (...) un precio determinado”.

Así que, uno de los elementos esenciales del acuerdo es “...la concesión del goce o uso de la cosa...”²³. Sin duda, es el requisito definitorio que le da singularidad y alrededor del cual se ha diseñado una variada protección legal.

Para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada, se imponen correlativamente al arrendador diferentes obligaciones, dentro de las que se destacan las previstas en los numerales 1°, 2° y 3° del artículo 1982 del Código Civil. La primera, ordena “...entregar al arrendatario la cosa arrendada...”, la segunda, preservar y sostener la cosa arrendada “...en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada...”, es decir, garantizar el buen funcionamiento del bien, y la tercera dispone “...librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce...”.

Esas obligaciones, en los términos del artículo 1603 *ejúsdem*, deben cumplirse de la buena fe, esto es, bajo una conducta de rectitud, honesta, proba y leal, la cual es necesaria en todas las relaciones jurídicas y toda actividad negocial.

A tono con tales lineamientos, el Tribunal de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria sobre el tópico adoctrinó:

“...el parámetro de conducta exigido al arrendador es aquel que se encuadra en la ética del contratante, alejado de la mezquindad y dirigido a lograr la realización del objeto contractual.

²³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 25 de febrero de 1976. Gaceta Judicial Tomo 2393, páginas 40 y siguientes.

En concreto, le dicta, procurar realizar lo necesario y que esté a su alcance para que el arrendatario ... [haga] efectivo goce del bien...”²⁴.

En síntesis, el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada en los términos explicados implica para el arrendador varias obligaciones, entre ellas, mantener la cosa apta para el buen funcionamiento, librarlo de toda perturbación y permitir la continuidad en el tiempo del disfrute.

La disidencia vertical se mostró inconforme por la desatención del arrendador en atender las reparaciones requeridas para la certificación del ascensor, este último aspecto lo refrendan las documentales adosadas²⁵; sin embargo, tales probanzas no acreditan que a raíz de ello se haya obstaculizado el ejercicio de la actividad comercial ejecutada por los convocados.

De ahí, no era viable cesar el pago de los cánones de arrendamiento ante tal situación, pues, aunque, a voces, de la Corte Suprema de Justicia, “...[l]a legislación también respalda al arrendatario. Injusto sería que se le obligara a pagar por algo que el arrendador no le permite usar. El artículo 1973 del Código Civil es claro en establecer que se paga por el goce...”²⁶, en el asunto en análisis no se acreditó que así hubiera acaecido para justificar el impago de la renta.

Desde esta perspectiva, también anduvo afortunado el Funcionario de primer grado en lo dirimido respecto a este tópico.

7.6. A diferencia de ello, desatinó al omitir valorar algunos de los elementos suasorios incorporados a las diligencias, particularmente,

²⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 23 de junio de 2021. Expediente 08001-31-03-010-2013-00168-01. Magistrado Ponente Doctor Luis Armando Tolosa Villabona.

²⁵ Folios 12 al 15 del archivo 032ContestaciónDemanda.

²⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 23 de junio de 2021. Expediente 08001-31-03-010-2013-00168-01. Magistrado Ponente Doctor Luis Armando Tolosa Villabona.

el documento denominado contrato de transacción, acuerdo de divorcio – cesación de efectos civiles dentro de matrimonio católico y liquidación de sociedad conyugal, cebrado entre Diego Mauricio López Ortiz y Diana Patricia Mora Hernández, en virtud del cual, esta última quedó facultada para firmar un contrato de arrendamiento con los interesados a fin de explotar el Edificio Ávila Propiedad Horizontal²⁷, inmueble objeto de la convención aquí ejecutada, del 7 de noviembre de 2018.

Así mismo, la declaración de parte de la señora Marlén Torres, en la cual afirmó que suscribió nuevo acuerdo arrendaticio a partir de 1° de abril de 2020 sobre el aludido inmueble, con Diana Patricia Mora Hernández, a raíz de la transacción por ella celebrada con Diego Mauricio López, documento este exhibido al momento de consumir el nuevo vínculo²⁸. Igualmente, el pacto de arrendamiento que acaba de mencionarse²⁹.

Tales elementos de juicio, contrario a la pretermisión en que incurrió el Juzgador, merecían ser objeto de valoración suasoria, no solo porque fueron adosados en la oportunidad procesal pertinente, sino también dado que dan fe que la señora Mora Hernández estaba habilitada a iniciar un acuerdo diferente al que es báculo de la ejecución, respecto del mismo bien, lo que, de contera, implica la finalización del anterior.

Entonces, a riesgo de ser reiterativos, no existe duda que las obligaciones emanadas del contrato de transacción dieron lugar a que Diana Patricia Mora firmara un nuevo convenio arrendaticio para usufructuar el bien materia del contrato de arrendamiento aquí ejecutado, lo que implicó de paso, la finalización del acuerdo, ya que

²⁷ Folios 22 al 40 del archivo 032ConstestaciónDemanda.

²⁸ Minutos 39:52 a 49:25 del archivo 048VideoAudiencia, 5:14 a 25:50 y hora 1:02 a 1:10 del archivo 058VideoAudiencia.

²⁹ Folios 16 al 21 del archivo 032ContestaciónDemanda.

el tenor literal de la transacción suscrita por el propio Diego Mauricio López:

*“...Paralelo con la firma de la escritura de la sociedad conyugal, se firmará la escritura pública que materializará la tradición a favor de la cónyuge **DIANA PATRICIA MORA HERNÁNDEZ** identificada con cédula de ciudadanía 52.022.621 de Bogotá; sobre el inmueble descrito como Ávila PH, compuesto de cinco (5) inmuebles que lo integran.*

*La fecha de entrega real del inmueble anteriormente descrito se surtió a partir del primero (01) de julio de 2018, razón por la cual, la cónyuge **DIANA PATRICIA MORA HERNÁNDEZ**, deberá firmar un contrato de arrendamiento con los interesados para su explotación, exonerando al cónyuge **DIEGO MAURICIO LÓPEZ ORTIZ** varón, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.418.659 de Usaquén, de cualquier responsabilidad civil o fiscal, posterior a su fecha de tradición...”³⁰.*

De consiguiente, dado que en apego de las anteriores estipulaciones, Mora Hernández consumó pacto arrendaticio con Marlén Hernández sobre el inmueble que había dado en arrendamiento el aquí demandante a los convocados, incluso, después de materializada la transacción entre estos últimos, dimana que en este preciso instante se desnaturalizó el contrato aquí perseguido, con ocasión de lo concertado por el mismo ejecutante con Diana Patricia, en virtud de lo cual aquel negocio culminó y cesaron las obligaciones derivadas del mismo.

Por ende, en coherencia con lo antes expuesto, la celebración del contrato de arrendamiento sobre el Edificio Ávila P.H. entre Diana Patricia Hernández y Marlén Torres, a partir del 1 de abril de 2020,

³⁰ Folio 40 del archivo 032ContestaciónDemanda.

fecha que fue ratificada por Marlén Torres en interrogatorio de parte³¹, trae como corolario que el acuerdo en recaudo, solo generó obligaciones hasta el 31 de marzo de ese mismo año.

Si ello es así, no es procedente exigírseles a los intimados que sufraguen los cánones e incrementos correspondientes que se generaron con posterioridad a la fecha que acaba de mencionarse. Por tanto, en estas circunstancias, el único deber prestacional desatendido por aquéllos fue el pago del aumento de las rentas que solucionaron desde enero hasta marzo de 2020, aspecto admitido por la señora Marlén Torres³².

La deshonra por parte de los demandados de tal compromiso, pactado en el acuerdo ejecutado³³, conlleva a imponerles el pago de la cláusula penal convenida en su disposición décimo tercera³⁴, la cual a tono con su tenor literal equivale al duplo del precio mensual del arriendo para cuando se configuró la desatención del compromiso negocial, monto que, en consecuencia asciende a \$35.972.000.00, y no a la cifra indicada tanto en la orden de apremio como en la sentencia de primer grado, ya que el valor para cuando se configuró el incumplimiento -enero a marzo de 2020- era de \$17.986.000.00.

A la sazón, la ejecución continuará por: \$2.958.000.00, valor debido por concepto de incrementos de las rentas causadas desde enero hasta marzo de 2020, y \$35.972.000.00, penalidad pactada. Ello impone necesario modificar los acápites resolutivos de la providencia apelada.

7.7. Como corolario, se variarán los dos primeros numerales de la parte resolutive de la sentencia, para en su lugar, declarar probada parcialmente la defensa de cobro de lo no debido y proseguir la

³¹ Minuto 20:42 a 21:53, hora 1:06 a 1:07 del archivo 058VideosAudiencia.

³² Minuto 20:19 a 20:35 *ibidem*.

³³ Folio 1 del archivo 003Anexos.

³⁴ Folio 5 *ibidem*.

ejecución por las sumas anunciadas con antelación. En lo demás se confirmará. No se condenará en costas en esta instancia, en tanto una de las inconformidades halló recepción parcial -numeral 5° del artículo 365 del Código General del Proceso.

8. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, D. C., en Sala Cuarta Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

8.1. MODIFICAR los numerales 1 y 2 del acápite resolutivo de la sentencia calendada 14 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, los cuales quedarán así:

“1. Declarar probada parcialmente la excepción de mérito de Cobro de lo No debido. Desestimar las demás defensas.

2. Seguir adelante con la ejecución por: \$2.958.000.00, valor debido por concepto de incrementos de las rentas causadas desde enero hasta marzo de 2020, y \$35.972.000.00, monto pactado como cláusula penal”.

8.2. CONFIRMAR en lo demás la providencia.

8.3. DETERMINAR que no hay condena en costas en esta instancia.

8.4. DEVOLVER el expediente a su Despacho de origen, previas las constancias del caso. Oficiese.

NOTIFÍQUESE.

Firmado Por:

Clara Ines Marquez Bulla
Magistrada
Sala 003 Civil
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

Aida Victoria Lozano Rico
Magistrada
Sala 016 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Flor Margoth Gonzalez Florez
Magistrada
Sala Despacho 12 Civil
Tribunal Superior De 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: **7b5a13bc1481f62335cc6440e6e8fda38e3fff35815534f02f63092beae94791**

Documento generado en 24/10/2022 10:16:37 AM

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