



**Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito
Funza Cundinamarca
Avenida 11 N° 15-63 Piso 2**

Funza – Cundinamarca, Octubre veinte (20) de dos mil veinte (2.020).-

VERBAL DE RESTITUCION 2018-316

DEMANDANTE: CLIMACO ALONSO GONZALEZ

**DEMANDADOS: FREDDY LEONARDO PANCHE
CARDENAS, DIANA MILENA BONILLA LAITON,
COLOMBIA PRODUCE S.A.S. Y COMERCIALIZADORA
AGROSOCIAL S.A.S.**

SENTENCIA

Cumplido el trámite dispuesto para el presente proceso, procede el Despacho a emitir sentencia por escrito, tal como se anunció en audiencia celebrada el pasado 5 de octubre de 2.020.

SÍNTESIS FÁCTICA Y PROCESAL

1.- Antecedentes: Ab initio, el ciudadano **CLIMACO ALONSO GONZALEZ** actuando en nombre propio entablo demanda **VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** en contra de los señores **FREDDY LEONARDO PANCHE CARDENAS, DIANA MILENA BONILLA LAITON, COLOMBIA PRODUCE S.A.S. Y COMERCIALIZADORA AGROSOCIAL S.A.S.**, para que previos los trámites de esta clase de asuntos, y mediante sentencia se declare terminado el contrato de arrendamiento que sobre el inmueble de uso comercial ubicado en la parcela 54 C del Municipio de Cota- Cundinamarca, identificado con la MI 50N-20676393, suscribieron las partes el contrato de arrendamiento con fecha 8 de noviembre de 2017; Que como consecuencia de la anterior declaración se decrete la restitución de la totalidad del bien, se condene a la parte demandada al pago de la cláusula penal y como consecuencia de ello, se condene a los demandados a pagar intereses del 2% mensual por la mora en que han incurrido, mes vencido, al pago de los cánones pendientes incluyendo el IVA, al pago de los perjuicios constituidos por los cánones de arrendamiento dejados de percibir hasta la finalización del contrato de arrendamiento, que en caso de no obtener la restitución dentro del plazo otorgado, se ordene el lanzamiento de los demandados, se conceda al derecho de retención y se condene en costas a la parte demandada.

2.- Hechos de la demanda: Como fundamento de sus aspiraciones expusieron los demandantes:

- i. Que el día 8 de noviembre de 2017, se suscribió ante la notaría única del círculo de Cota- Cundinamarca, contrato de arrendamiento de inmueble de uso comercial planta de producción de lácteos, almacenamiento ensamble y distribución de refrigerios escolares, ubicado en la parcela 54C del municipio de Cota- Cundinamarca, identificado con la MI 50N-20676393 entre los señores CLIMACO ALONSO GONZALEZ en calidad de arrendador y FREDDY LEONARDO PANCHE CARDENAS, DIANA MILENA BONILLA LAYTON, COLOMBIA PRODUCE S.A.S. Y AGROSOCIAL S.A.S. como arrendatarios, siendo entregado el inmueble a los arrendatarios el 1 de diciembre de 2017.
- ii. Que, dentro del mismo objeto del contrato, se especifica que se arrienda el inmueble incluyendo la maquinaria que hace parte integral de la planta de producción de lácteos, y se fijó como canon de arrendamiento la suma de \$55.000.00 sin incluir IVA, valor que debía ser cancelado por el arrendatario en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- iii. Que, para el 12 de febrero de 2018, los arrendatarios consignaron la suma de \$44.847.500 correspondiente al canon del mes de enero y el día 2 de marzo de 2018, consignaron la suma de \$42.855.000 correspondiente al canon del mes de febrero de 2018.
- iv. Que los demandados renunciaron a todos los requerimientos de ley.

3.- Actuación Procesal: Subsana debidamente, la demanda fue admitida mediante auto de fecha abril 27 de 2018¹, y una vez integrada la Litis, fueron notificados personalmente el 6 de junio de 2019² los convocados FREDDY LEONARDO PANCHE, DIANA MILENA BONILLA LAYTON, quienes a su vez actúan como representantes legales de las sociedades COLOMBIA PRODUCE S.A.S. y AGROSOCIAL S.A.S., quienes dentro del término legal y por conducto de apoderado judicial, contestaron la demanda, formulando como excepciones de mérito las que denominaron “simulación absoluta del “contrato” suscrito el 8 de noviembre de 2017”, “Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva” y “deber de decretar probadas las excepciones de mérito”.

Como argumentos principales de las excepciones propuestas indica que el contrato sobre el cual fincan las pretensiones, esto es, el celebrado en noviembre de 2017, simulado por las siguientes razones: 1) porque el señor CLIMACO GONZALEZ es a su vez cedente de las cuotas sociales de

¹ Folio 49

² Folio 125 vto

LACTEOS APENZEL LTDA hoy LACTEOS APENZEL S.A.S., y a su vez es el arrendatario tanto en el contrato real como en el simulado; 2) porque el contrato se celebra en noviembre de 2017 y 1 mes después el demandante cede sus cuotas sociales y a su vez prorroga el contrato de arrendamiento real a los mismos arrendatarios; 3) Tanto el contrato de arrendamiento real como el simulado tienen el mismo objeto, esto es, el inmueble ubicado en la parcela 54C del municipio de Cota; 4) Lácteos Apenzel Ltda. hoy Lácteos Apenzel S.A.S. tienen la misma dirección comercial. Señala además que el demandante está invocando un derecho que no tiene, por lo que se genera una falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva.

La parte demandante recorrió oportunamente los medios excepcionales.³

Agotadas las etapas del proceso, se procedió a escuchar a las partes en sus alegaciones y en uso de las facultades contenidas en el numeral 5° del Artículo 373 del CGP se dictó el sentido del fallo, donde se declararon no probadas las excepciones de mérito propuestas por los demandados y se accederá a las pretensiones de la demanda, decretando la terminación del contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del bien al demandante, condenando a los demandados al pago de los cánones de arrendamiento adeudados hasta la fecha de la sentencia y en adelante hasta cuando se haga entrega del bien, condenado a los demandados, junto con los intereses moratorios del 2% mensual, condenando al pago de la cláusula penal ajustándola a una mensualidad y denegando la pretensión de indemnización de perjuicios.

Así las cosas, es menester de este despacho, proferir el fallo por escrito en cumplimiento a lo ordenado en audiencia celebrada el 5 de octubre de 2020.-

C O N S I D E R A C I O N E S

Se observa que los presupuestos procesales se encuentran reunidos cabalmente y no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado de manera total o parcial, por lo que la decisión será de mérito.

Como problemas jurídicos principales a resolver se plantean los siguientes:

¿Es simulado el contrato de arrendamiento celebrado entre CLIMACO ALONSO GONZALEZ en calidad de arrendador, y DIANA MILENA

³ Ver folios 159 a 167.

BONILLA LAYTON, FREDDY LEONARDO PANCHE, COMERCIALIZADORA AGROSOCIAL S.A.S. Y COLOMBIA PRODUCE S.A.S. en noviembre de 8 de 2017?,

¿El demandante CLIMACO ALONSO GONZALEZ está legitimado en la causa por activa para reclamar de los aquí demandados la restitución del bien inmueble, y por ende, los demandados DIANA MILENA BONILLA LAYTON, FREDDY LEONARDO PANCHE, COMERCIALIZADORA AGROSOCIAL S.A.S. Y COLOMBIA PRODUCE S.A.S. están legitimados para ser demandados en la presente acción restitutoria?

Para resolver los problemas jurídicos principales planteados, el despacho hace las siguientes consideraciones.

Por definición legal, el contrato de arrendamiento, es aquel por medio del cual dos personas se obligan recíprocamente, el arrendador a conceder el goce y uso de la cosa y la otra, la arrendataria, a pagar por este uso o goce de la cosa un precio o canon. De esta manera, el objeto principal de todo contrato de arrendamiento, no es otro el que uso y goce de la cosa, para un fin principal, como puede ser, con fines de explotación económica o simplemente para su disfrute, como ocurre con el arrendamiento de vivienda urbana.

Como característica principal, es la de ser un negocio jurídico eminentemente consensual, por lo que para su perfeccionamiento basta con la expresión de la voluntad de las partes, exigiéndose para su validez, únicamente el pacto sobre la cosa o bien y el canon de arrendamiento o precio.

El Art. 1602 del C.C., consagra que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales. Una vez creado con las formalidades inherentes al mismo adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron las partes.

Como se presume que todo contrato se ha de ejecutar de buena fe, las obligaciones por ende de las partes se creen se van a satisfacer a cabalidad, ya que en la formación de dicho acto ha habido el concurso real de voluntades exento de todo vicio que se exteriorizó en el contrato base de la acción.

En el presente caso, ha acudido el señor CLIMACO ALONSO GONZALEZ para obtener la restitución del bien inmueble ubicado en la parcela 54C del municipio de Cota, el cual, según el relato de sus hechos, fue entregado a los aquí demandados en calidad de arrendatarios, conforme

al contrato suscrito entre estos y el actor, en noviembre 8 de 2017, invocando como causal de terminación del contrato, el incumplimiento o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por su parte, los demandados, en su defensa alegan que el contrato que se trae como sustento de la demanda, es simulado y, por ende, carecen de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, demandante y demandados.

El primero de los presupuestos, para la prosperidad de la acción restitutoria, es el que tiene que ver con la existencia de la relación contractual del cual se deriva la tenencia en calidad de arrendamiento del bien cuya devolución se reclama, y es precisamente, el punto principal de discusión, ya que los demandados desconocen la existencia de dicho vínculo entre ellos y el demandante, y por ende, se oponen a la devolución del bien en la forma pretendida.

Basados en la defensa y con sustento en lo expuesto por la Honorable Corte Constitucional en sentencias T-150 de 2007 y T-067 de 2010, y pese, a que la causal invocada por el actor fue la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se decidió escuchar al demandado sin exigirle la acreditación del pago de los cobrados en la demanda ni si consignación durante el curso del proceso, precisamente, porque al no reconocer la existencia del contrato base de la demanda, no podía esta falladora impedir el ejercicio del derecho fundamental de defensa de la pasiva, cuando esta argumenta no ser la obligada en los términos del contrato cuyo finiquito se reclama en este proceso.

Aduce el demandado, que el contrato base de este proceso, esto es, el celebrado en noviembre 8 de 2017, es simulado, y como argumentos para acreditar dicha simulación invoca los siguientes:

- i) Que el señor CLIMACO GONZALEZ es a su vez cedente de las cuotas sociales de LACTEOS APENZEL LTDA hoy LACTEOS APENZEL S.A.S., y a su vez es el arrendatario tanto en el contrato real como en el simulado.
- ii) Que el contrato se celebra en noviembre de 2017 y 1 mes después el demandante cede sus cuotas sociales y a su vez prorroga el contrato de arrendamiento real a los mismos arrendatarios.

- iii) Que tanto el contrato de arrendamiento real como el simulado tienen el mismo objeto, esto es, el inmueble ubicado en la parcela 54C del municipio de Cota.
- iv) Que Lácteos Apenzel Ltda. hoy Lácteos Apenzel S.A.S. tienen la misma dirección comercial.

La simulación es una figura jurídica que muestra una declaración de voluntad deliberadamente inconforme con el pensamiento íntimo de las partes contratantes, consistente en celebrar públicamente un acto o contrato, pero al mismo tiempo convenir con la misma persona un acto, secreto que adicione, modifique, altere o descarte los efectos del acto público aparente, con el fin de engañar a terceros, suele llamarse al acto público aparente u ostensible y al acto secreto privado, oculto o disimulado.

4

La Corte Suprema de Justicia se expresa así, en lo que atañe a la simulación:

“ La simulación se caracteriza por una divergencia intencional entre la declaración y el querer. Supone el nacimiento simultáneo de dos actos, uno visible y otro invisible, el segundo suprime, adiciona, altera o modifica los efectos o la naturaleza del público, y en el lenguaje técnico se llama contraestipulación, la que puede ser verbal o escrita. La declaración ostensible, deliberadamente inconforme con el concurso real de las voluntades, va dirigida a producir en los demás una falsa figura de convenio. De suyo el acto simulado no es nulo; una persona capaz, movida por justa causa, puede obligarse ocultamente a otra, desde que su consentimiento no adolezca de vicio y recaiga sobre objeto lícito” (Sent. febrero 15 de 1940, publicado en la Gaceta Judicial número 1953, pag. 68 y siguientes).

Para que pueda hablarse de simulación es necesario que converjan los siguientes elementos: En primer lugar, un consentimiento perfecto de las partes contratantes, para que el acuerdo produzca sus efectos; En segundo lugar, una declaración de voluntad deliberadamente disconforme con el querer interno de los contratantes; y por último, la finalidad de engañar a terceras personas, haciéndoles creer en una falsa figura de convenio que se ha realizado en una forma distinta a como aparece declarada.

Frente al último de los requisitos, esto es, el recaudo probatorio tendiente a la demostración del acto simulatorio, entendido como el acuerdo contractual en el cual las partes emiten una voluntad manifiestamente contraria a la realidad, ha de decirse, que opera para esta clase de procesos, la presunción de seriedad del negocio celebrado. Es por ello, que la carga de la prueba recae necesariamente en quien aduce la existencia del negocio simulado, y en el presente caso, es a los demandados a quienes compete desvirtuar por completo aquella presunción, dejando al descubierto la verdadera voluntad de los contratantes.

Sobre este particular, la Corte ha preceptuado:

“Ocurre, empero, que ante las dificultades que ofrece el recaudo de la prueba directa de la simulación, la parte interesada en su declaración debe acudir a la prueba indirecta o indiciaria, para lo cual es preciso rememorar que se requiere pluralidad de indicios contingentes, sin perder de vista que la eficacia probatoria del indicio deviene del vigor con que se manifieste el enlace entre el hecho indicador y el indicado, pues entre más ceñida a la lógica y a las máximas de la experiencia se vea la inferencia, mayor será la significación probatoria del indicio, excluyente, a su vez, de las restantes hipótesis o argumentos que en un momento dado puedan desvirtuar la fuerza de éstos.”(C.S.J., Sent. 11 julio de 2000, MP. Silvio Fernando Trejos.)

Los indicios son hechos a partir de los cuales se pueden inferir la existencia de otros ocultos o no conocidos. El indicio como medio probatorio, exige de parte del juzgador un análisis basado en las reglas de la lógica y de la experiencia, abundado con las otras pruebas que obren en el proceso, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia. La gravedad es el requisito que mira al efecto serio y ponderado que los indicios produzcan en el ánimo del juzgador; la precisión dice relación al carácter del indicio que conduce a algo inequívoco como consecuencia, y la conexidad o concordancia, a que lleven a una misma conclusión o inferencia todos los hechos indicativos.

Durante el curso del debate probatorio, la demandada centro su defensa, en el argumento de que el contrato celebrado entre las partes el 8 de noviembre de 2017, fue simulado, toda vez, que éste se utilizó para

cumplir con unos requerimientos exigidos para poder participar en una licitación pública con la secretaria de educación, y que el verdadero contrato, fue el celebrado en enero 14 de 2011, entre CLIMACO ALONSO GONZALEZ y la sociedad LACTEOS APENZEL LTDA hoy LACTEOS APENZEL S.A.S., cuyas cuotas de interés social fueron cedidas a la señora DIANA MILENA BONILLA LAYTON y otro, en diciembre de 2017, razón por la cual, aducen, que el verdadero arrendatario lo es LACTEOS APENZEL S.A.S. y no los aquí demandados. Adicionalmente, alega, que al haber adquirido las cuotas de interés social sobre LACTEOS APENZEL LTDA, se transmitieron automáticamente todos los contratos, e incluso los bienes que se encontraban en cabeza de la sociedad mencionada.

Desde ya ha de advertirse, que la parte demandada no logró desvirtuar por ninguno de los medios probatorios recaudados dentro del presente asunto, la presunción de seriedad del negocio jurídico celebrado, esto es, el contrato de arrendamiento báculo de las pretensiones de la demanda, como pasa a verse.

En primer orden, los argumentos sobre los cuales sustentó la defensa sus excepciones, en nada conducen a concluir que el contrato celebrado entre las partes podía considerarse aparente o irreal, ya que las circunstancias tales como, que CLIMACO ALONSO GONZALEZ, cedente de las cuotas de interés social de LACTEOS APENZEL LTDA hoy LACTEOS APENZEL S.A.S., fuera a su vez, el arrendatario tanto con el contrato real como el simulado, que un mes después de que se celebrara el contrato de arrendamiento se realizar la cesión de las cuotas de interés sobre la referida sociedad y que el objeto sobre el cual recaen los contratos de arrendamiento, esto es, el supuestamente “real” y el “simulado”, no son hechos indicadores de que la voluntad de las partes, fuera totalmente distinta a la manifestada en el contrato soporte de esta acción. Se trata de argumentos débiles e inconexos, que en nada conducen a demostrar la apariencia que se alega en la defensa, pues a pesar de que están probados estos supuestos de hecho, no dejan al descubierto un interés de los contratantes de celebrar un negocio aparente o distinto, y por el contrario, hace parte del giro habitual de esta clase de negocios mercantiles.

Ahora, durante el debate probatorio, los argumentos que se plantearon estuvieron encaminados a demostrar, que la finalidad de la suscripción del contrato de fecha noviembre 8 de 2017, no era otra, que cumplir con uno de los tantos requisitos exigidos para participar en una licitación

pública, donde supuestamente el aquí demandante, les ayudó para que aquellos pudiesen cumplir y así, que les fuera adjudicado el contrato estatal. Y que, por el contrario, el único contrato válido, fue el celebrado en enero 14 de 2011 entre CLIMACO ALONSO GONZALEZ y LACTEOS APENZEL LTDA hoy LACTEOS APENZEL S.A.S. (cd folio 180), el cual, fue objeto de otro sí en diciembre de 2017, donde se prorrogó por un tiempo igual al inicialmente pactado.

Valoradas en conjunto las pruebas recaudadas y, como ya se dijo líneas atrás, la demandada no desvirtuó la seriedad del negocio jurídico demandado, pues ninguno de los hechos en que se soportó tal aseveración fueron acreditados, ya que, no se acreditó en primer lugar, su participación en la licitación pública en la que se alega fue utilizado este contrato supuestamente aparente, y por el contrario, lo que se pudo verificar, es que la licitación a la que hacen alusión, ninguno de los aquí demandados participaron, ya que de acuerdo con la documental visible a folio 76 del expediente y lo expuesto por cada uno de los demandados DIANA MILENA BONILLA LAYTON y FREDDY LEONARDO PANCHE, se trató de una licitación donde participó la UNION TEMPORAL denominada AGROSOCIAL III, constituida entre FUNDACION PROPUESTA SOCIAL representada legalmente por DIANA MILENA BONILLA LAYTON y LACTEOS APENZEL LTDA representada en ese entonces por CLIMACO ALONSO GONZALEZ, de donde emerge con claridad, que no existe conexidad entre el contrato de arrendamiento que dice haber sido suscrito para acreditar un requisito, esto es, el celebrado en noviembre de 2017 y la contratación adjudicada.

Pero es que además de ello, obran otras pruebas dentro del plenario, que permiten concluir que el contrato de arrendamiento celebrado en noviembre 8 de 2017, no fue simulado sino real.

En efecto, dentro del clausulado contractual, más exactamente, en la cláusula segunda del acápite de CLAUSULAS ESPECIALES O ACLARATORIAS (ver folio 13) se exigió a los demandados, la constitución de una póliza de seguro por valor de \$165.000.000 correspondiente a 3 cánones de arrendamiento, cuyo beneficiario sería el aquí demandante, esto es, el arrendador, póliza No. 21-45-101238554 que fue efectivamente constituida por quienes ostentan la calidad de arrendatarios, hoy demandados, visibles folios 227 a 231 del expediente, y cuyo objeto fue garantizar “EL PAGO DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS CON OCASIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, EN

DESARROLLO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DE USO COMERCIAL PLANTA DE PRODUCCIÓN DE LÁCTEOS, ALMACENAMIENTO, ENSAMBLE Y DISTRIBUCIÓN DE REFRIGERIOS ESCOLARES CUYO OBJETO EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE: PARCELA 54 C SAN FRANCISCO EN DONDE FUNCIONA LA FÁBRICA DE LÁCTEOS APENZEL LTDA, DE EXTENSIÓN APROXIMADA...”. Además de la constitución de una segunda póliza de responsabilidad civil extracontractual y una tercera póliza de seguro PYME, todas ellas, teniendo como único beneficiario al señor CLIMACO ALONSO GONZALEZ y como objeto, el pluricitado contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, reposa en el expediente, la comunicación de fecha enero 22 de 2018 (ver folio 222), suscrita y firmada por FREDDY LEONARDO PANCHE y DIANA MILENA BONILLA LAYTON, y la cual, si bien se encuentra en papelería de la empresa LACTEOS APENZEL LTDA, se firma por los mencionados a título personal, y en donde requieren al señor GONZALEZ para que aporte la certificación de la cuenta bancaria donde aquellos debían proceder con el pago de los cánones de arrendamiento, y donde además, refieren allegar el borrador de las pólizas por valor de \$165.000.000, aportan las pólizas todo riesgo y de responsabilidad civil extracontractual, y además, hacen claridad que el contrato no contempla un mantenimiento preventivo de los equipos, razón por la cual, afirman que lo que ellos deben hacer es un mantenimiento debiendo remitir el primer informe en junio.

De otra parte, se observa que los demandados realizaron dos consignaciones al señor CLIMACO ALONSO GONZALEZ en febrero y marzo de 2018, la primera por valor \$44.847.500 y la segunda por la suma de \$42.855.000, sumas estas, que según la demanda, corresponden a los cánones de enero y febrero de 2018, pero que según los demandados, se referían a valores pagados al demandante por otros negocios, de los cuales, ni acreditaron su existencia ni supieron dar respuesta clara de tales contratos, pues mientras FREDDY LEONARDO PANCHE alega que correspondía al pago de la cesión de las cuotas sociales, la señora DIANA MILENA BONILLA LAYTON asegura que entre su esposo el señor PANCHE y el demandante realizaban diferentes negocios, como la compra y venta de carros, del cual, no supo dar explicación.

En sus interrogatorios de parte, los señores FREDDY LEONARDO PANCHE y DIANA MILENA BONILLA, incurrieron en contradicciones e imprecisiones, y además fueron evasivos en varias de las preguntas que se les formularon, como pasa a verse:

En primer lugar, el señor FREDDY LEONARDO PANCHE en su declaración reconoció la firma impuesta por él en el contrato de arrendamiento, pero afirma que la relación comercial que existió entre él y el demandante fue la compra de una sociedad denominada LACTEOS APENZEL LTDA, de ahí derivaron las relaciones comerciales. Aduce que el contrato de arrendamiento objeto de la demanda, fue firmado para acreditar los requisitos habilitantes en un proceso de licitación. Señala que no existe el contrato de arrendamiento y la venta de la sociedad fue antecedente al contrato, obligándose el señor GONZALEZ a salir al saneamiento. Afirmó que en virtud del contrato de arrendamiento de noviembre de 2017 no recibió los bienes ni la maquinaria. Reconoce que el inmueble es de propiedad de CLIMACO ALONSO GONZALEZ, pero afirma que la maquinaria es de LÁCTEOS APENZEL y que actualmente se encuentra embargada por la DIAN.

Reconoce los pagos realizados al señor CLIMACO ALONSO GONZALEZ, pero afirma que que era uno de los negocios, que eran varios de los negocios, y luego señala que se trata de parte del pago de parte de lo acordado frente a la venta de la sociedad. Señala que licitó a través de la UT AGROSOCIAL, constituida por FUNDACION SOCIAL y LACTEOS APENZEL LTDA. Sin embargo, afirma que no suscribieron ningún documento donde manifestaran que el contrato de arrendamiento de noviembre de 2017, solo se hacia con el fin de cumplir requisitos para la licitación mencionada, que dicho acuerdo fue verbal. Confiesa que tiene el inmueble en calidad de uso y goce a través de un contrato de arrendamiento, pero afirma que el contrato de arrendamiento no es el que se demanda, sino otro que hace parte de la SOCIEDAD APENZEL. Y que los muebles los tiene en calidad de locatario. Manifiesta que en el momento en que celebraron el supuesto contrato aparente, acepta que tenían junto con DIANA MARCELA BONILLA LAYTON, parte del inmueble en calidad de arrendamiento, para el desarrollo de otros negocios y licitaciones que estaban ejecutando. Afirmo que cuando conoce al señor CLIMACO GONZALEZ él estaba desarrollando un proyecto en el municipio de Zipaquirá, para lo cual él le arrienda parte del inmueble.

Es importante recalcar, que el interrogado no supo explicar la razón por la cual, afirma que el contrato de arrendamiento había sido celebrado para presentarse a una licitación, donde se postulaban como UT

AGROSOCIAL, conformada por FUNDACION SOCIAL y LACTEOS APENZEL, cuando él acepta que no tenía ninguna relación con ninguna de las integrantes de la UT.

Dice que están haciendo uso del inmueble desde el año 2017 ocupando un área aproximada de 240 mts, desde el primer trimestre del año y asumen la totalidad del inmueble en diciembre de 2018.

Afirma, que existieron varios documentos de arrendamiento, porque fueron varias las propuestas que se presentaron, y que existía contrato de 2011 donde Clímaco le arrienda a LACTEOS APENZEL el inmueble y la maquinaria. Dice que no se ha negado que existe un contrato, afirma que no es el que está en el proceso, y que, es claro que tiene una responsabilidad frente al uso del inmueble que él tiene en este momento. (min 1:03:21). Afirma que el ultimo pago de canon de arrendamiento que realizo es el que figura en el expediente, en marzo de 2019.

Por su parte la señora DIANA MILENA BONILLA LAYTON, de quien se advierte desde ya, siempre fue evasiva en las respuestas dadas a las preguntas que le fueron formuladas, señala que es su esposo quien inicia unas relaciones comerciales donde CLIMACO les vende las acciones de la empresa, pero que aquella nunca participó en dichas negociaciones. Afirma que tan solo tuvo dos conversaciones con el aquí demandante, esto es, en diciembre 16 de 2017, cuando firmaron la Escritura Publica de la Cesión de cuotas, y la segunda en una cita ante la DIAN para registrar su firma digital. Señala que se firmaron varios contratos entre CLIMACO GONZALEZ y ellos, para ser presentados en las diferentes licitaciones, admitiendo incluso que el contrato firmado en enero 14 de 2011 y el otro sí, es simulado, y fue utilizado para ser presentado en los concursos contractuales, y que, según ella, este contrato se firmó por solicitud de CLIMACO para presentarse en la licitación de CHIA. Señala que firmó las escrituras, pero no sabe que compro, que todo lo hizo según ella su esposo. Frente a los pagos realizados al señor CLIMACO GONZALEZ, ella refiere que estos no correspondían a cánones de arrendamiento, sino a otros negocios con su esposo, como compra de carros, pero no supo indicar ni la clase de carro, ni sus valores ni la época. Tampoco, da una explicación seria acerca del documento de fecha enero 22 de 2018, donde aquella y su esposo, requieren al señor CLIMACO GONZALEZ para el aporte de la certificación e la cuenta bancaria, y donde además hacen referencia a las pólizas de seguro y otros aspectos relacionados en el contrato de arrendamiento, como ya se indicó líneas atrás. En este punto, conviene aclarar, que si bien el documento aparece en papelería de LACTEOS APENZEL dicho documento lo suscriben los demandados como personas naturales. Igualmente, aunque la

demandada señora DIANA BONILLA manifiesta que no es su firma, acepta que ella autoriza para que terceros suscriban a su nombre documentos, incluso en su misma declaración indica que dicho documento fue elaborado por su esposo, y al parecer firmado por el, de donde se concluye que al tener su autorización, ha conocido y aprobado su contenido.

Ahora. Los demandados, insistieron posteriormente, que el contrato real fue el suscrito en enero 14 de 2011, entre CLIMACO GONZALEZ y LACTEOS APENZEL LTDA, del cual, suscribieron otro sí en diciembre de 2017, y con fundamento en ello, afirman, aunque no de manera clara, que la arrendataria es LACTEOS APENZEL y no los aquí demandados. Sin embargo, de lo confesado por la señora DIANA MILENA BONILLA LAYTON y lo expuesto por el señor CLIMACO ALONSO GONZALEZ, se concluye con total claridad, que este documento, fue firmado, no en 2011 como se aduce, sino en 2017, y en realidad, fue este el negocio aparente, utilizado para acreditar cumplimiento de requisitos para la licitación tantas veces citada. Y es, que la declaración de la señora BONILLA LEYTON coincide totalmente con lo afirmado por CLIMACO ALONSO GONZALEZ, donde ambos aceptan haber firmado dicho documento solamente con ese fin, afirmación que guarda coherencia con las demás pruebas, pues a diferencia de lo señalado en la defensa, en la licitación a que se ha hecho alusión, o mejor, en la UT AGROSOCIAL beneficiada con el contrato estatal, hacia parte LACTEOS APENZEL LTDA.

Adicionalmente, si se analiza con detenimiento la declaración del único testigo traído por la demandada, esto es, el señor ALVARO GUTIERREZ, quien además es el REVISOR FISCAL de la compañía, además de caer en una serie de imprecisiones y contradicciones, en medio de ese mar de confusión del testigo, señala que, en el contrato de 2011 fue firmado por unas áreas muy pequeñas del inmueble, y que el valor del canon era de \$35 millones de pesos, y que se había firmado para soportar los espacios requeridos por la SED. Sin embargo, esta afirmación, no guarda coherencia ni con lo descrito en el documento ni lo expuesto por las partes, porque, además, ellos afirman conocerse solo desde 2017.

Luego, acepta que existe actualmente un contrato por la totalidad de la bodega por la suma de \$55 MILLONES MENSUALES, y que frente a ese contrato pagaron los señores DIANA MILENA Y LEONARDO (MIN 1:19:00 A 1:21:00). Señala que en la contabilidad de la empresa reportan el lote como de propiedad de CLIMACO y la construcción de APENZEL y que esta última no paga arrendamiento.

Frente a este testigo, conviene recalcar, que más allá del conocimiento frente a los hechos, realizó afirmaciones encaminadas a presentar sus criterios personales y profesionales, del cómo se realizó la negociación para la venta de las acciones a los aquí demandados, intentando persuadir al despacho, para concluir que los señores demandados habían adquirido la propiedad de los bienes que les habían sido entregado en arrendamiento.

Valoradas en conjunto todas las pruebas recaudadas, incluso los estados financieros y las declaraciones de renta, donde se verifica con claridad, que no existe reporte alguno de bienes inmuebles o construcciones como patrimonio de la sociedad LACTEOS APENZEL LTDA, de la cual, pudiese por lo menos inferir, que la transferencia de las acciones implicó la transmisión de la propiedad del bien arrendado a los aquí demandados, ya que, en la Escritura Publica No. 1250 de 2017, no se hizo alusión alguna a ello, se puede concluir, que el contrato de arrendamiento celebrado en noviembre 8 de 2017, no fue simulado, como lo alegó la parte demandada, quien no desvirtuó, como se dijo líneas atrás, la presunción de seriedad de dicho negocio jurídico, y, por el contrario, con las pruebas aquí analizadas se establece, que en realidad si existió y que el interés y la voluntad de las partes era esa, es decir, la del arrendador CLIMACO GONZALEZ de entregar los bienes objeto del mismo a los arrendatarios, para su uso y goce, y con el fin de ser explotados comercialmente, y de aquellos, de recibirlo para el desarrollo de su objeto social o su actividad mercantil, pues, el hecho de haber sido suscrito ante notario, de haberse constituido las pólizas de garantía y el haber requerido información para el pago de los cánones, así como, los giros efectuados por los demandado al aquí demandante, quien reconoce correspondía a las 2 primeras mensualidades de dicho contrato, conducen a afirmar con grado de certeza, que dicha contratación fue real.

Ahora, la circunstancia de haber adquirido las cuotas de interés social de LACTEOS APENZEL LTDA por parte de la señora BONILLA LAYTON, en nada alteró el contenido ni la vigencia del contrato, ya que, contrario a lo señalado, el contrato que dice haberse celebrado en 2011, en realidad nunca existió, y ello resulta verificable en los estados financieros, en especial, los de 2016, donde no se reportan gastos por concepto de arrendamiento a cargo de LACTEOS APENZEL LTDA., Y si en efecto, hoy funciona la mencionada compañía en dichas instalaciones, debe tenerse de presente, que los demandados celebraron previamente el contrato de arrendamiento y posterior a la adquisición de las cuotas de interés social, permanecieron en el inmueble, desarrollando el objeto social de su compañía, sin haber modificado las condiciones inicialmente pactadas en el contrato de arrendamiento, razones suficientes para concluir, que

quienes ostentan la calidad de arrendatarios son los aquí demandados, y no la mencionada sociedad mercantil, y por lo tanto, esta legitimados en la causa tanto por activa como por pasiva, frente a las pretensiones de la demanda.

Conviene aclarar, que aun cuando, se ha invocado lo discutido ante el Juzgado 19 civil del Circuito de Bogotá, la controversia allí suscitada, tiene que ver, con la obligación de saneamiento del vendedor, en el contrato celebrado en la Escritura Pública No. 1250 de 2017, pero en nada tiene que ver con la existencia del contrato de arrendamiento que aquí se esta ventilando, y a pesar que en ocasiones se trato de enfilarse su defensa argumentando que el bien inmueble había entrado en el patrimonio de la empresa LACTEOS APENZEL LTDA y otras, que el contrato de arrendamiento de 2011, del que ya se concluyó que no fue real, hacia parte de la negociación de dichas acciones, lo que ha quedado suficientemente dilucidado, es que el contrato de arrendamiento objeto de este proceso, es totalmente real y válido, y por lo tanto, vincula a los aquí demandados, pues no se demostró, como se dijo precedentemente, que el bien objeto de este negocio, hubiese entrado dentro de la negociación de dichas acciones, para considerar siquiera que los aquí demandados no estuvieren llamados a cumplir con lo pactado en el contrato de arrendamiento.

Corolario de lo dicho, se declarará no probadas las excepciones de mérito planteadas por la demandada.

En claro lo anterior, y ante la evidencia del reiterado incumplimiento de los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato celebrado el 8 de noviembre de 2017, circunstancia que fue confesada por los demandados, no queda otro camino que declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los contendientes procesales, y ordenar la restitución del bien a la parte demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Igualmente, se condenará a los demandados al pago de los cánones de arrendamiento causados a hasta la fecha de la sentencia, y en adelante hasta cuando se verifique la restitución del bien, para lo cual, deberán tenerse en cuenta los abonos o pagos realizados por las sumas de \$44.847.500 y \$42.855.000, en los meses de febrero y marzo de 2018.

Igualmente, los demandados deberán pagar intereses a la tasa del 2% mensual, liquidados sobre cada una de los cánones adeudados, desde la fecha de su causación y hasta el día en que se verifique su pago, siempre que dicha tasa no supere el interés moratorio fijado por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA, evento en el cual, los intereses deberán liquidarse a la tasa certificada.

En lo que se refiere a la CLAUSULA PENAL y como quiera que quedó claramente probado el incumplimiento por parte de los aquí demandados, se condenará a aquellos al pago de la misma, ajustándola en la forma prevista por el artículo 867 del C.Co, al equivalente a un canon mensual vigente a la fecha de esta sentencia, teniendo en cuenta, que la clausula pactada excede el limite fijado por la referida normativa.

En lo que atañe, a la pretensión de condena al pago de daños y perjuicios materiales, está se denegará, toda vez, que los daños reclamados no fueron acreditados dentro del curso del proceso, siendo principio medular de la acción resarcitoria, que quien reclama la indemnización de perjuicios, tiene el deber de demostrar los daños, no siendo suficiente la simple afirmación de habersele causado, máxime, que la pretensión elevada en tal sentido, estaba constituida por el valor de los cánones que faltaren para la terminación del contrato, habiéndose condenado a la demandada al pago de los mismos hasta la fecha en que se realice la restitución del bien, por lo que no sería procedente imponer una doble condena sobre el mismo aspecto.

Las medidas cautelares decretadas se mantendrán vigentes en los términos del inciso 3° del numeral 7° del artículo 384 del C.G.P.

Finalmente, los demandados serán condenados en costas y agencias en derecho. Señalaran como agencias en derecho la suma de SEIS MILLONES DE PESOS.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de merito propuestas por la parte demandada como “simulación absoluta del “contrato” suscrito el 8 de noviembre de 2017” y “Falta de legitimación

en la causa por activa y por pasiva”, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR LEGALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento de inmueble de uso comercial planta de producción de lácteos, almacenamiento ensamble y distribución de refrigerios escolares, ubicado en la parcela 54C del municipio de Cota- Cundinamarca, identificado con la MI 50N-20676393, celebrado el 8 de noviembre de 2017, entre **CLIMACO ALONSO GONZALEZ** y **FREDDY LEONARDO PANCHE CARDENAS, DIANA MILENA BONILLA LAITON, COLOMBIA PRODUCE S.A.S. Y COMERCIALIZADORA AGROSOCIAL S.A.S.** conforme a lo expuesto en la parte considerativa de este fallo.

TERCERO: ORDENAR a los demandados **FREDDY LEONARDO PANCHE CARDENAS, DIANA MILENA BONILLA LAITON, COLOMBIA PRODUCE S.A.S. Y COMERCIALIZADORA AGROSOCIAL S.A.S.** a restituir el bien de inmueble de uso comercial planta de producción de lácteos, almacenamiento ensamble y distribución de refrigerios escolares, ubicado en la parcela 54C del municipio de Cota- Cundinamarca, identificado con la MI 50N-20676393, celebrado el 8 de noviembre de 2017, junto con el inventario incorporado en el mismo contrato, para lo cual se concede un término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia. En caso de no cumplirse con la entrega por parte del demandado, **COMISIONESE** para la entrega a la ALCALDIA MUNICIPAL DE COTA – CUNDINAMARCA. Líbrese despacho comisorio con los insertos de ley. **OFICIESE.**

CUARTO: CONDENAR a los señores **FREDDY LEONARDO PANCHE CARDENAS, DIANA MILENA BONILLA LAITON, COLOMBIA PRODUCE S.A.S. y COMERCIALIZADORA AGROSOCIAL S.A.S.** a pagar al demandante **CLIMACO ALONSO GONZALEZ** el valor de los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha de la presente sentencia, y en adelante, hasta cuando se verifique la restitución del bien, junto con los intereses moratorios liquidados a una tasa del 2% mensual, o a la que certifique la superintendencia financiera, si aquella supera ese monto, liquidados sobre cada uno de los cánones causados y hasta el momento en que se verifique el pago. Para lo cual, deberán tenerse en cuenta los abonos o pagos realizados por las sumas de \$44.847.500 y \$42.855.000, conforme se expuso en la presente providencia.

QUINTO: CONDENAR a los señores **FREDDY LEONARDO PANCHE CARDENAS, DIANA MILENA BONILLA LAITON, COLOMBIA PRODUCE**

S.A.S. y COMERCIALIZADORA AGROSOCIAL S.A.S. a pagar al demandante **CLIMACO ALONSO GONZALEZ** al pago de la **CLAUSULA PENAL** en cuantía equivalente a un canon vigente a la fecha de la presente providencia, acorde con lo expresado en la presente sentencia.

SEXTO: ABSOLVER a los demandados de la pretensión sexta de la demanda, por las razones anotadas en la presente decisión.

SÉPTIMO: MANTENER las medidas cautelares decretadas y practicadas en los términos del inciso 3° del numeral 7° del artículo 384 del C.G.P.

OCTAVO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a los demandados. Se señalan como agencias en derecho la suma de SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$6.000.000.oo).-

NOVENO: Por Secretaría elabórese la liquidación de costas conforme lo indica el artículo 446 del C.G.P.

DECIMO: Cumplido lo anterior, **ARCHÍVENSE** las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE

Juez

