

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Jurisdiccional  
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., 14 JUL 2020

1100140 03 013 2019-00983

**REF.: INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN No. 2019-0983**  
**DEMANDANTE: INVERSIONES MIREYVA SAS, INVERSIONES GOLD M Y O SAS**  
**DEMANDADOS: INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA.**

Teniendo en cuenta que para el presente asunto se da uno de los presupuestos contemplados en el numeral 2° del artículo 278 del CGP, pues no se requiere la práctica de pruebas, por ende, se procede a proferir sentencia anticipada escrita.

**ANTECEDENTES**

Mediante providencia del 5 de noviembre de 2019, se admitió la demanda declarativa de **INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, promovida por **INVERSIONES MIREYVA SAS, INVERSIONES GOLD M Y O SAS.**, en contra de la sociedad **INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA.**

Los fundamentos fácticos dan cuenta que el 27 de marzo de 2015, el señor Juan Carlos Jiménez Sáenz realizó la cesión del contrato de administración que suscribió con la inmobiliaria No. 1 Casa Grande Ltda., a favor de los señores Uriel Enrique Melendez Barrera E Inversiones Mireyva SAS., respecto del inmueble ubicado en la CALLE 109 No. 17 A-12 de ésta ciudad.

En virtud de la cesión, la demandada suscribió un nuevo contrato de administración No. 108-15 de fecha 11 de mayo de 2015, con los señores Uriel Enrique Meléndez Barrera E Inversiones Mireyva SAS.

El 27 de mayo de 2015 mediante un "otro sí", se modificó una de las partes del contrato de arrendamiento, donde se dejó establecido que el señor Uriel Meléndez en calidad de persona natural estaría representado por Inversiones Gold M y O Sas.

La inmobiliaria se obligó a ejecutar en nombre y representación de los propietarios del inmueble todas las gestiones necesarias para dar en arrendamiento el predio, celebrar el contrato de arrendamiento, recaudar el valor del canon, consignarlos a la orden de los propietarios dentro de los diez días de cada mes, así como celebrar el contrato de fianza o seguro para garantizar el pago efectivo de las rentas y adelantar la reclamación ante la entidad en un eventual incumplimiento de los arrendatarios.

Expone que la inmobiliaria celebró contrato de fianza abierta No. 308 con la Afianzadora Nacional SAS., cuyo inicio fue el 1° de abril de 2016, para garantizar el pago de los cánones y ante un eventual incumplimiento por parte de los arrendatarios poder adelantar la reclamación de dichas sumas, obligación que se pactó en el contrato de administración.

En cumplimiento al contrato de administración la inmobiliaria como arrendadora firmó contrato de arrendamiento con la sociedad comercial Santa Julia Diseños SAS como arrendataria y Myriam Lucía Zora García en calidad de deudora solidaria el 1° de agosto de 2012 con un incremento anual del IPC+3 puntos, con valor mensual del canon de \$19.000.000 pesos mcte. Al momento de la terminación del contrato el valor que pagaban los arrendatarios era por valor de \$26.767.916 pesos, más el impuesto del iva por el monto \$5.085.904 pesos, para un total de \$31.853.820 mcte.

Dice que la inmobiliaria les notificó mediante correo electrónico el 10 de noviembre de 2017, que el arrendatario Santa Julia Diseños Sas, entregaría el inmueble en el mes de diciembre de 2017 y que pagaría en cuotas la cláusula penal.

En razón de lo anterior, la arrendadora-demandada en cumplimiento al contrato de fianza reportó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento ante la afianzadora Afiansa, por lo que pidió a los demandantes no realizar acuerdos con los arrendatarios por estar reportado el siniestro ante la afianzadora y pide que sea ésta quien maneje el caso; luego el 21 de noviembre de 2017 mediante correo electrónico enviado a los demandantes, les ratifica el acuerdo al que llegó con los arrendatarios relativo a la entrega del bien inmueble el día 5 de febrero de 2018 pagando los cánones hasta enero de 2019, exonerándolos de pagar la cláusula penal.

El 21 de diciembre de 2017, la afianzadora le comunica a la inmobiliaria, el incumplimiento al contrato, relativa a abstenerse a recibir pagos, otorgar plazos, efectuar condonaciones o descuentos a los deudores morosos sin autorización de ésta y que en razón a ello decidió terminar de manera unilateral el contrato.

Indica que la inmobiliaria procedió a recibir el inmueble sin estar a paz y salvo los arrendatarios y a la fecha los demandantes no han recibido los valores equivalentes a los cánones de arrendamiento adeudados de diciembre de 2017 a enero de 2018.

Que el incumplimiento a las obligaciones pactadas en el contrato de administración, generaron un lucro cesante cuantificado en la suma de \$63.707.640 pesos, correspondiente a los meses de diciembre de 2017 a enero de 2018.

Que el 1° de diciembre de 2017, la inmobiliaria envió la factura de venta No. R13887 cobrando el valor a descontar por concepto la administración del mes de diciembre de 2017.

#### PRETENSIONES:

PRIMERO: DECLARAR que la Inmobiliaria No. 1 Casa grande Ltda., incumplió la cláusula quinta y los literales d), e) y el parágrafo de la cláusula décima sexta del contrato de administración No. 0108-15, al no realizar la reclamación ante la afianzadora Afianza por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2017 a enero de 2018.

SEGUNDO: DECLARAR que la Inmobiliaria No. 1 Casa grande Ltda., incumplió la cláusula quinta y los literales d), e) y el parágrafo de la cláusula décima sexta del contrato de administración No. 0108-15, al no haber suscrito un contrato o documento legal que garantizara el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2017 y enero de 2018.

TERCERO: DECLARAR que la Inmobiliaria No. 1 Casa grande Ltda., incumplió la cláusula quinta y los literales d), e) y el parágrafo de la cláusula décima sexta del contrato de administración No. 0108-15, por haber recibido el inmueble por parte de los arrendatarios sin estar a paz y salvo.

CUARTO: CONDENAR a la Inmobiliaria No. 1 Casa grande Ltda., a pagar a los demandantes por concepto de indemnización, daños y perjuicios la suma de \$63.707.640 pesos representado en los siguientes conceptos: i) \$26.767.910 por la renta del mes de diciembre de 2017, ii) \$5.085.904 por Iva del canon de diciembre de 2017, iii) \$26.767.910 por la renta del mes de enero de 2018, ii) \$5.085.904 por Iva del canon de enero de 2018.

**TRÁMITE:** Por auto del 5 de noviembre de 2019 se admitió la demanda, se dispuso tramitar el proceso por el procedimiento verbal y ordenó notificar a la

pasiva<sup>1</sup>. Efectuadas las diligencias de notificación, se tuvo por enterada a la pasiva en los términos del artículo 292 del CGP., quien dentro del término de ley guardó silencio.

Ahora bien, como se dan los presupuestos contemplados en el numeral 2° del artículo 278 del ordenamiento en cita, y en virtud de no existir pruebas que practicar, se procede a proferir sentencia anticipada, en razón de haber guardado silencio la parte demandada.

#### **CONSIDERACIONES:**

Los llamados presupuestos procesales no merecen reparo alguno y como tampoco se observa irregularidad tipificadora de causa de nulidad procesal que imponga la invalidez de lo actuado, se procederá a dictar el fallo que en derecho corresponda.

Pretende el demandante se declare el incumplimiento del contrato de administración, y se condene a la entidad demandada al pago de la indemnización referida en el libelo.

Bajo este parámetro no hay duda que se persigue la acción consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, aludida a la *condición resolutoria* y como consecuencia de ello se deban definir y precisar los requisitos de la figura mentada.

La prosperidad de la acción resolutoria contenida en el artículo 1546 del Código Civil depende de: *(i) la existencia de un contrato bilateral válido, (ii) que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir y (iii) que el demandado haya incumplido, desde luego, que la deshonra a las obligaciones por parte de éste sea relevante<sup>2</sup>*, requisitos que serán estudiados en esta instancia judicial.

#### **(i) Existencia de un contrato bilateral válido.**

Como prueba de la relación contractual, la parte demandante adosó el CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN No. 00108-15, visto a los folios 3 a 10 del expediente.

En dicho contrato, los demandantes INVERSIONES MIREYVA SAS, E INVERSIONES GOLD M Y O SAS., en calidad de propietarios del inmueble entregaron

---

16: Folio 72

<sup>2</sup> Cfr., C. S. J., Sala de Casación Civil, sentencias de casación de 2 de noviembre de 1964, 3 de noviembre de 1971, 12 de agosto de 1974, 5 de noviembre de 1979, 27 de enero de 1981 y 11 de septiembre de 1984.

el inmueble ubicado en la CALLE 109 No. 17 A-12 de ésta ciudad para su administración y arrendamiento al mandatario: INMOBILIARIA CASA GRANDE No. 1; cuyo encargo quedó plasmado en el respectivo CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN No. 00108-15, suscrito con el fin de que aquel procediera a arrendar el bien "por cuenta y riesgo del propietario" (fl. 3, cláusula tercera) y consecuentemente, a entregarle mensualmente los respectivos cánones de arrendamiento a los mandantes.

En el contrato de "Administración", se pactó así mismo, que el administrador se comprometía a la correcta administración y velar por la defensa de los intereses de los propietarios; que el propietario, autorizaba al administrador, para "descontar de los arrendamientos recibidos la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR más el iva, por el servicio de administración y entre otros, "celebrar contratos de seguro o fianza, tendientes a garantizar el pago efectivo de los cánones de arrendamiento o servicios públicos domiciliarios o expensas comunes a cargo de los arrendatarios".

**(ii) que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir.**

Para determinar si los demandantes son contratantes cumplidos, en lo referente al contrato de administración se advierte que, en dicho documento se dejó plasmado que las obligaciones se derivaban dependiendo de dos aspectos: i) Cuando el inmueble estaba arrendado: Los propietarios debían pagar al mandatario: a) La comisión pactada, equivalente al 8% del valor de cada mensualidad de la renta, por el servicio de administración más el iva (2.5%), la prima de seguro o comisión de fianza, más el iva; b) en los eventos de imposición de multas, sanciones pecuniarias o cláusula penal atribuidas a los arrendatarios, se pagaría el 50% de dichos montos a su favor y el 50% para la inmobiliaria.

ii) Cuando el inmueble se encontraba desocupado: debía hacerse a cargo de todos los gastos, generados por impuestos, contribuciones, multas, servicios públicos domiciliarios, y vigilancia, siempre y cuando se presentaran las facturas o soportes de los gastos efectuados por el administrador.

Situaciones que a pesar de estar impresas en el contrato, no pueden ser materia de objeción por cuanto el demandado durante el traslado para contestar la demanda, guardó silencio.

**(iii) que el demandado haya incumplido**

Reprochan los demandantes, el comportamiento de la entidad inmobiliaria al recibir el inmueble por parte de los arrendatarios, sin estar a paz y salvo con sus

obligaciones, pues de un lado, no cancelaron a los actores-propietarios, la suma de \$63.707.640 pesos representado en los siguientes conceptos: i) \$26.767.910 por la renta del mes de diciembre de 2017, ii) \$5.085.904 por Iva del canon de diciembre de 2017, iii) \$26.767.910 por la renta del mes de enero de 2018, ii) \$5.085.904 por Iva del canon de enero de 2018; considerando de esta forma que la inmobiliaria faltó a lo pactado en la cláusula quinta y los literales d), e) y el parágrafo de la cláusula décima sexta del contrato de administración No. 0108-15; de otro, por no realizar la reclamación ante la afianzadora Afianza para el pago de los cánones de arrendamiento; además por no haber suscrito un contrato o documento legal con los arrendatarios que garantizara el pago de las rentas debidas.

A fin de resolver, y con conocimiento de causa, se tiene que las personas como sujetos de derechos establecen relaciones jurídicas tendientes a satisfacer necesidades e intereses particulares, fundadas en la autonomía de la voluntad y siempre amparadas en el ordenamiento jurídico, pero lo negociado obligará a los contratantes en todo lo relacionado en dicho pacto, bajo los apremios de la buena fe, así lo contemplan los artículos 1602 y 1603 del C. Civil.

La jurisprudencia ha determinado que los contratos de administración guardan relación con el contrato de mandato. La relación jurídica contenida en el Contrato de Administración No. 00108-15, se enmarca como "contrato de mandato", definido por el Código Civil, en su art. 2142, como aquel en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera; a su turno el Código de Comercio se refiere al mismo, en el artículo 1262, manifestando que el mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.

Frente al contrato del mandato, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, indicó que<sup>3</sup>:

*"Como punto de inicio, conviene precisar que los intervinientes denominaron el acuerdo de voluntades en el que se basan las aspiraciones procesales bajo el mote de contrato de administración delegada", el cual, ha sido entendido en sede administrativa, como aquél en donde el contratista, por cuenta y riesgo del contratante, se encarga de la ejecución del objeto del convenio, siendo así el contratista el único responsable de los subcontratos que celebre<sup>4</sup>, clausulado, que en términos del pacto arrimado, se enmarca dentro de la tipología del contrato de mandato, el que, a su turno, corresponde a aquél en el que "una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador y, en general mandatario"<sup>5</sup>.*

<sup>3</sup> Sentencia 2011-0571-01 del 16/07/2014 M. P: LUÍS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ

<sup>4</sup> Consejo de Estado. Sentencia de septiembre 16 de 2010. Exp. 16605.

<sup>5</sup> Artículo 2142 del Código Civil.

Frente a las obligaciones del mandatario, en el mismo fallo expuso que:

*"En este orden de ideas, se advierte que el mandato es consensual por excelencia, y que el mandatario asume la obligación primordial de cumplir la gestión que se le ha encomendado, debiendo realizar los actos preindicados por el mandante, en los términos previstos en las eventuales instrucciones o acuerdos, en cuyo desarrollo o ejecución, la ley le reclama la diligencia de un buen padre de familia, debiendo responder hasta por la culpa leve<sup>6</sup> cuando del mandato gratuito se trata y más rigurosamente cuando es remunerado."*

Pues bien, en razón al contrato de "administración celebrado", la entidad demandada Inmobiliaria No. 1 Casa Grande Ltda., tomó la administración del inmueble de propiedad de los demandantes en su calidad de arrendadora, a partir del 11 de mayo de 2015, aunque el contrato de arrendamiento con la entidad Santa Julia Diseños Sas como arrendataria y Myriam Lucia Zora como deudora solidaria de la arrendataria, hubiese dado inicio desde el 4 de junio de 2012 por el término de 24 meses con un canon inicial de \$19.000.000 pesos m/cte., tal como consta a los folios 11 a 13 del expediente y que fuera renovado cada dos años.

Se advierte que para el periodo del 2012 a abril de 2015, la administración la ejercía el señor Juan Carlos Jiménez Sáenz, tal como consta al infolio 2 del expediente, quien cedió el contrato de administración el día 1º de mayo de 2015 a favor de los señores Uriel Enrique Mendez e Inversiones Mireyva Sas.

A fin de establecer las obligaciones a cargo de la mandataria, en el contrato de administración, se pudo constatar los siguientes compromisos:

- *"Clausula Tercera: Capacidad: LOS PROPIETARIOS facultan expresamente a EL ADMINISTRADOR para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que se enumeran a continuación: a)..... b)..... c) celebrar el respectivo contrato de arrendamiento, recaudar el valor de los arrendamientos por parte de los arrendatarios y consignarlos a la orden de LOS PROPIETARIOS dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. d) celebrar contratos de seguro o de fianza, tendientes a garantizar el pago efectivo de los cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios, expensas comunes a cargo de los arrendatarios; e) EL ADMINISTRADOR deberá informar a los PROPIETARIOS del incumplimiento por parte de los arrendatarios y así mismo deberá hacer la reclamación correspondiente a la Aseguradora o afianzadora. f) Una vez recibido el pago por alguna de estas compañías EL ADMINISTRADOR deberá consignar el valor de los arrendamientos a la orden de los PROPIETARIOS dentro de los diez (10) primeros días de cada mes...."*
- *"QUINTA: ACUERDO: EL ADMINISTRADOR cancelará a LOS PROPIETARIOS el valor de la renta, previo descuento de la comisión pactada dentro de los diez (10) días de cada mes..."*

---

<sup>6</sup> Artículo 2155 de la misma obra.

- "SEPTIMA. AUTORIZACIÓN. LOS PROPIETARIOS autorizan a el ADMINISTRADOR para que en caso que los arrendatarios dejen de pagar los arrendamientos y/o cuotas de administración y/o servicios públicos en su nombre pueda requerir el pago a la garantía y/o codeudores, de las sumas adeudadas, previa la deducción de los porcentajes correspondientes las comisiones pactadas como precio de la fianza."

Según lo expuesto por el demandante, la inmobiliaria no realizó la reclamación ante la afianzadora para el cobro de las rentas adeudadas por los arrendatarios, ni ejecutó a los arrendatarios, mucho menos exigió el pago de las sumas debidas a la deudora solidaria; no les hizo suscribir documento o contrato que garantizara el pago de las sumas debidas; actos que le fueron asignados en el contrato y que esta conducta fue la que motivó el incumplimiento del contrato de administración.

Frente al primer embate –reclamación- Resulta importante destacar que la inmobiliaria si hizo la exigencia ante la afianzadora, tal como se desprende del correo electrónico enviado el 22 de diciembre de 2017 a los propietarios, en el que indicó "por solicitud de Afianza les pido abstenerse de hacer acuerdos con el arrendatario Santa Julia, ya que está reportada como siniestro..."<sup>7</sup>, situación distinta es que la administradora posteriormente haya hecho un acuerdo con los arrendatarios<sup>8</sup>, que generó la cesación de responsabilidad por parte de la afianzadora "Afianza", por incumplimiento a lo pactado en el contrato de seguro o fianza No. 0308 y consecuentemente dispusiera el no reconocimiento de la fianza<sup>9</sup>.

Posteriormente la demandada realizó nuevamente el reporte del siniestro ante la aseguradora, tal como se evidencia al folio 22 del expediente, mediante el cual el día 22/01/2018 a través del correo electrónico puso al tanto de la actuación surtida a uno de los demandantes, al señor Uriel Melendez.

De cara al segundo ataque, -no ejecutó a los arrendatarios ni a la deudora solidaria-, parece que también estuviere errado este argumento, puesto que del mensaje electrónico del 22/01/2020, sí, inició demanda judicial y aunque no puede verificarse quien la inició, se dejó establecido "que debido al proceso jurídico en marcha, la aseguradora exigió..."

Reza el artículo 2160 de la codificación civil, frente al cumplimiento del mandato: "La recta ejecución del mandato comprende no sólo la sustancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el mandante ha querido que

<sup>7</sup> Folio 16;

<sup>8</sup> Folio 17: "El arrendatario continuará el arriendo hasta el 5 de febrero de 2018, día en que aquel hará entrega física del inmueble (local), pagando los cánones correspondientes hasta el último día de enero de 2018. los arrendatarios por autorización y acuerdo de los propietarios del local ubicado en .... No están obligados a pagar ninguna cláusula penal por incumplir el contrato antes mencionado."

<sup>9</sup> Folio 20-21

*se lleve a cabo. Se podrán, sin embargo, emplear medios equivalentes, si la necesidad obligare a ello, y se obtuviere completamente de ese modo el objeto del mandato."*

Lo anterior, quiere decir, que en su condición de mandatario debió requerir a los arrendatarios para el cobro de las sumas debidas, y en el evento de ser negativa la posición de los deudores, entonces, utilizar los medios adecuados para recaudar los montos debidos, es decir, iniciar la demanda ejecutiva o en su defecto permitir que la afianzadora ante el siniestro, pagara las sumas a su beneficiario y como consecuencia de ello, fuera ésta quien iniciara las acciones judiciales respectivas.

Si bien del correo electrónico enviado a los demandantes por la inmobiliaria el día 22 de enero de 2018, visto al folio 22 del expediente, al parecer nuevamente reportó el siniestro ante la aseguradora e inició proceso judicial<sup>10</sup>, a los demandantes no se les han cancelado los valores correspondiente a los arrendamientos de los meses de diciembre de 2017 y enero de 2018 junto con las demás erogaciones.

En lo referente a la manifestación que *"no les hizo suscribir documento o contrato que garantizara el pago de las sumas debidas"*; es importante recordarle a la parte actora, que dicho acto no era necesario, pues el demandado cuenta con el contrato de arrendamiento, mediante el cual puede ejercer la acción ejecutiva, si a ello hubiere lugar.

Ahora bien, como la demandada guardó silencio frente a las pretensiones del demandante, y al no existir oposición, para el asunto en debate se dan los presupuestos contemplados en el artículo 97 del C.G.P., el cual destaca que, la falta de contestación de la demanda, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Ahora bien, cuando se pide la resolución del contrato, conlleva a consecuencias como: i) declarar si hubo o no incumplimiento del contrato, ii) disponer la terminación del contrato, iii) ordenar las restituciones mutuas, iv) condenar al pago de las indemnizaciones, si hubiere lugar a ello.

Frente al primer ítem, es evidente el incumplimiento de la demandada frente a las obligaciones que el contrato de administración le impuso, en la cláusula quinta –cancelar el valor de la renta a los propietarios-, y literales d), e) y párrafo de la cláusula 16 del contrato –correcto manejo de las reclamaciones a la

---

<sup>10</sup> Hecho que se desprende de la manifestación: *"que debido al proceso jurídico en marcha la aseguradora exigió se les reintegrara a ellos ya que están tratando de recolectar el dinero..."*

afianzadora, velar por los intereses de los propietarios-, y cuyo acto se declarará, pues los demandantes exigen el pago de las rentas de diciembre de 2017 y enero de 2018, así como la cancelación del impuesto, por ende, así se declarará.

De cara al segundo, y no obstante hubo incumplimiento a las obligaciones derivadas del contrato de administración, no hay lugar a disponer la terminación del contrato, en razón a lo definido en la cláusula décimo cuarta, donde se estableció que la duración del contrato de administración sería el mismo del contrato de arrendamiento del inmueble administrado, es decir, que el contrato de administración finiquitó el 5 de febrero de 2018, según lo expuesto por el demandante y la documentación obrante a los folios 15 a 22 del expediente (correos electrónicos y comunicación de la afianzadora), fecha en que los arrendatarios entregaron el inmueble, trayendo como consecuencia que el contrato de administración, también finalizara en esa fecha.

Respecto del tercer aspecto, la principal consecuencia de la resolución de un contrato es que tiene el efecto de volver las cosas a como estaban antes de la celebración del mismo, lo que obligadamente conlleva a que exista la restitución mutua, como bien lo advierte la Corte Suprema De Justicia en sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016<sup>11</sup>:

*«El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.»*

En el caso analizado no puede haber restituciones mutuas, por cuanto lo pagado por la inmobiliaria a los demandantes, es la remuneración cancelada por los arrendatarios a un servicio ya prestado por el arrendador, y si acaso se obligara al arrendador a devolverle al arrendatario lo que este pagó por arrendamiento, entonces como las restituciones son mutuas, el arrendatario tendría que reintegrarle los frutos de la casa que ocupó, que precisamente es el valor del arrendamiento, de manera que sería un resultado nulo, sin sentido alguno.

Finalmente en lo concerniente a la indemnización, los demandantes exigen el pago de las siguientes sumas de dinero: \$63.707.640 pesos representado en los siguientes conceptos: i) \$26.767.910 por la renta del mes de diciembre de 2017, ii) \$5.085.904 por Iva del canon de diciembre de 2017, iii) \$26.767.910 por la renta del mes de enero de 2018, ii) \$5.085.904 por Iva del canon de enero de 2018, los cuales

---

<sup>11</sup> MP. Ariel Salazar Martínez



serán declarados a través de la presente providencia, al no haber objeción de la pasiva, pues recuérdese que éste guardó silencio.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre del Pueblo y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**1°.- DECLARAR** el incumplimiento del contrato de administración No. 00108-15 por parte de **INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA.**

**2°.- NEGAR la DECLARATORIA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO**, por las razones expuestas en esta providencia.

**3°.- CONDENAR a INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA.**, a pagar en favor de **INVERSIONES MIREYVA SAS, E INVERSIONES GOLD M Y O SAS.**, las siguientes sumas de dinero:

**3.1.-** La suma de **\$26.767.910** pesos m/cte., por la renta del mes de diciembre de 2017.

**3.2.-** La suma de **\$5.085.904** pesos m/cte., representando en el Iva del canon de diciembre de 2017.

**3.3.-** La suma de **\$26.767.910** pesos m/cte., por la renta del mes de enero de 2018.

**3.4.-** La suma de **\$5.085.904** pesos m/cte., por Iva del canon de enero de 2018.

**4°.- CONDENAR** en costas de la presente instancia a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$3.000.000 de pesos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA**

**JUEZ**

<b>JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL.</b>	
La providencia anterior se notifica en el	
ESTADO	<b>15 JUL 2020</b>
No. <b>32</b>	Hoy _____
JUAN CARLOS JAIMES HERNANDEZ	
<b>Secretario</b>	