

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C, doce de febrero de dos mil veintiuno

Proceso: Restitución
Demandante: Inversiones JR S.A.
Demandado: Roa House Desing S.A.S. y Adriana Roa Quiñones.
Radicación: 28-2019-00254-00

El juzgado profiere la sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado de Inversiones JR S.A. contra Roa House Design S.A.S. y Adriana Roa Quiñones.

Antecedentes

1. La demandante solicitó declarar la “resolución” por incumplimiento del contrato verbal celebrado el 19 de marzo de 2012, el cual continuó con la ejecución del escrito de 9 de mayo de 2007, y como consecuencia condenar a las demandadas a restituir el local 108 del Centro Comercial El Retiro, ubicado en la Calle 82 No. 11-75 de Bogotá.

2. Para fundamentar las pretensiones, manifestó que la demandante y demandadas celebraron contrato de arrendamiento el 9 de mayo de 2007 sobre el inmueble referido en las pretensiones, el primero en calidad de arrendador, y las segundas en la de arrendatarias.

Por sugerencia de las demandadas, autorizó a Rossana Castro Abuchaibe, como persona de confianza de la arrendataria, para que hiciera cargo del local, y que

la demandada retornará al mismo con posterioridad. El contrato con aquella inició el 11 de abril de 2011 y culminó el 24 de marzo de 2012.

Posteriormente, permitió que las demandadas ocuparan nuevamente el local en condición de arrendatarias desde abril de 2012, acordando que se mantendrían las mismas condiciones del negocio celebrado el 9 de mayo de 2007.

Las demandadas no cancelaron los cánones de arrendamiento, por esta razón solicitó la restitución ante la justicia arbitral, pero el tribunal de arbitramento consideró que no tenía competencia para conocer disputas suscitadas desde el 8 de abril de 2011.

Las demandadas continuaron el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, en la actualidad adeudan renta desde enero de 2017 y cuotas de administración desde diciembre de 2018.

3. La demandada se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones de mérito denominadas “carencia de contrato”, “pago de cánones de arrendamiento a la sucesión” y “genérica”.

Como soporte de su defensa, expresó que el contrato que celebró la demandante con Rossana Castro Abuchaibe fue un negocio autónomo e independiente de su órbita jurídica.

Apuntó que el arrendamiento que la vinculaba con la demandante finiquitó desde antes del negocio con Castro Abuchaibe, puntualizando que en la actualidad ocupa el local como inquilina del extinto Juan de Dios Rueda Rueda.

Y, expuso que la legitimada en la causa para solicitarle la restitución y el pago de cánones es la sucesión mortis-causa de su arrendador, y que el escenario para tales conductas era la causa mortuoria de aquel.

Consideraciones

1. En este asunto concurren los presupuestos procesales, y no concurren causales de nulidad que ameriten invalidar la actuación, o retrotraerla a un estado anterior.

2. Sin mayores elucubraciones, el despacho de las pretensiones requiere del esclarecimiento de dos problemas jurídicos, el primero determinar si entre los contendientes existe un contrato de arrendamiento, y el segundo precisar si dicha relación debe terminarse por el incumplimiento de obligaciones del arrendatario.

3. Frente a la primera cuestión, rememorase que el contrato de arrendamiento consiste en el desplazamiento de la tenencia de una cosa corporal que realiza un arrendador, a favor de un arrendatario que asume la obligación de pagar una contraprestación en dinero durante una sucesión de plazos convencionalmente establecidos, lo anterior según los artículos 1973 y 2000 del Código Civil.

El arrendamiento es un negocio de ejecución periódica o sucesiva, como tal es susceptible de terminarse por la ocurrencia de causales determinadas por el legislador, que una vez constatadas dan lugar al nacimiento de la obligación del arrendatario de restituirle el bien arrendado a su arrendador, de acuerdo a los lineamientos del artículo 2003 del Código Civil.

Este contrato es consensual, quiere decir que su perfeccionamiento no pende del agotamiento de una formalidad constitutiva, pues surge del acuerdo de voluntades sobre los elementos esenciales del negocio, en este caso la determinación de la cosa a arrendar y del cánón de arrendamiento, atendiendo las pautas de los artículos 1500, 1602 y 1603 del Código Civil.

Como todo contrato bilateral, lleva insita la condición resolutoria tácita, por ende si alguno de los contratantes incumple las obligaciones a su cargo, el otro podrá solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, tal fenómeno en negocios de ejecución sucesiva es conocido como terminación, y encuentra su asidero en las reglas 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

Empero, el legislador procesal condiciona el planteamiento de la restitución a la previa demostración de la existencia del contrato de arrendamiento, a través de la aducción del escrito suscrito por el arrendatario, su confesión en interrogatorio extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria, tal como lo prevé el artículo numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso.

4. De cara a las premisas normativas enunciadas, es claro que la demandante acreditó sumariamente la existencia del contrato de arrendamiento celebrado desde el 19 de marzo de 2012, aunque cumple apuntar que el comentado autónomo, propio e independiente de un negocio de la misma estirpe suscrito entre las mismas partes en una época anterior.

En principio, demandante y demandadas suscribieron por escrito, un contrato de arrendamiento el 9 de mayo de 2007, el cual recayó sobre el local comercial No. 108 del Centro Comercial El Retiro. Los contratantes dispusieron que el canon mensual sería de \$8.000.000, el cual se incrementaría anualmente con el IPC más un punto porcentual, y que la vigencia sería de tres años, con prórroga automática, entre otros detalles que no es del caso entrar a comentar.

La vigencia de ese convenio indiscutiblemente finiquitó, pues obra contrato de arrendamiento suscrito el 8 de abril de 2011 celebrado sobre el inmueble en comento, por la demandante como arrendadora y Rossana Castro Abuchaibe como arrendataria. Esta última se comprometió a pagar una renta mensual de \$10.000.000, y el negocio fue proyectado para ejecutarse durante tres años. Empero, ese negocio culminó el 19 de marzo de 2012, según consta en carta remitida por Nancy Rueda Botía, en calidad de representante legal de la demandante a la administradora del Centro Comercial El Retiro.

Aquí se resalta que ese nexo fue independiente del contrato de arrendamiento pretéritamente celebrado con las demandadas – contrariamente a lo expuesto por la demandante, situación que fue aceptada en el interrogatorio absuelto por su representante legal y expuesta en el testimonio de Rossana Castro Abuchaibe, que coincidieron en declarar que el contrato ejecutado por esta última fue diferente al otrora ejecutado por las demandadas sobre el mismo local.

Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad las demandadas retornaron al local comercial en calidad de arrendatarias, pues así lo refirió Rossana Castro Abuchaibe al rendir su testimonio, y ambas contendientes al absolver el interrogatorio de parte durante la audiencia de instrucción y juzgamiento, aunque la demandada manifestó que fue en virtud de un arrendamiento celebrado con Juan de Dios Rueda Rueda.

La existencia de ese contrato de arrendamiento, también es referida en el laudo arbitral proferido el 23 de noviembre de 2018, en donde se denegaron las pretensiones de restitución de tenencia dirigidas por la demandante en contra de la demandada, sobre la base de que la relación jurídica de las partes era un nuevo contrato de arrendamiento, que no se encontraba cobijado bajo los efectos de la cláusula compromisoria.

No obstante lo anterior, en las motivaciones de esa providencia, se consideró que la demandante fungía como arrendadora por ser la domina y expedir facturación del contrato durante 2017; la demandada la arrendataria por haber reconocido la tenencia en sede arbitral, junto con el pago de renta en enero o febrero de esa anualidad; y, el canón de \$10.504.202, según el último recibo de facturación expedido.

Bajo esas consideraciones, emerge que los adversarios se encuentran vinculados por un contrato de arrendamiento verbal desde 19 de marzo de 2012, mismo que sirve de baluarte a la pretensión de restitución aquí blandida.

5. Ya en torno a la causal de terminación del arrendamiento, la demandante invocó el no pago de la renta, hipótesis que tiene asidero legal en el citado artículo 2000 del Código Civil; y, que fácticamente fue soportada en la falta de cancelación de la renta desde el mes de enero de 2017 hasta la fecha.

Dicho supuesto se estructuró, pues las demandadas no desvirtuaron el incumplimiento de pago de renta que se les atribuye, por el contrario, su esfuerzo probatorio se contrajo a la aducción de tres consignaciones, una de \$10.000.000 y dos de \$5.000.000 realizadas a órdenes de Juan de Dios Rueda el 10 de julio de 2019; cantidad que es ostensiblemente inferior a la requerida para solucionar la totalidad de los cánones que adeuda hasta la fecha.

6. Ya en torno a las defensas esgrimidas, son inertes para derruir el mérito de las suplicas.

En efecto, aunque se logró acreditar que el vínculo entre la demandante y Rossana Castro Abuchaibe fue ajeno a las demandadas, estas últimas no lograron desvirtuar que en la actualidad las vincula un contrato de arrendamiento verbal con la aquí demandante, cuyos perfiles fueron relacionados con antelación.

Tampoco es verosímil decir que el arrendamiento fue celebrado con Juan de Dios Rueda, por cuanto no existe un documento que funja de principio de prueba por escrito de una relación de esa estirpe entre las demandadas y ese tercero.

Por el contrario, la demandada Adriana Roa Quiñones al absolver interrogatorio de parte reconoció que la persona encargada de cobrarlo los cánones de arrendamiento, de entregarle el local, y de entenderse sobre los menesteres derivados de la ejecución del contrato, ha sido Nancy Rueda Botía, quien es representante legal de la demandante, quien por demás ha sido la persona que ha negociado el bien durante los tres contratos de arrendamiento referidos en esta providencia.

Dicha persona también es la hija de Juan de Dios Rueda, situación que permite inferir que la arrendataria pretende distraer la atención sobre la identidad de los contratantes, atribuyéndole la calidad de arrendador a un familiar de los responsables de la inmobiliaria demandante.

7. Articulada con las razones expuestas, la conducta procesal de la demandada permite inferir que su designio es proseguir la ejecución del arrendamiento sin asumir las obligaciones que de este se deriven.

No otra interpretación puede dársele a comportamientos contradictorios, como el rechazar la facturación de los cánones, so pretexto de la existencia de otro arrendador; y, de manera paralela dirigir comunicaciones - a través de sus apoderados judiciales Juan Cristóbal Pérez Cabrera y Arturo Novoa Ariza, para insistir en la negociación del valor de la renta, solicitar la imputación de los abonos ocasionalmente realizados, y negarse a suscribir un nuevo escrito contentivo del contrato de arrendamiento, so pretexto de perder los privilegios de uno pretéritamente concluido.

8. Decantada la frustración de las excepciones de mérito, se decretará la terminación del contrato de arrendamiento verbal celebrado el 19 de marzo de 2012 por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conminando a las demandadas a restituirle la tenencia del inmueble a la demandante dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Se condenará en costas a la parte demandada, lo anterior de acuerdo con el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 19 de marzo de 2012 por mora en el pago de los canones de arrendamiento.

Segundo: Condenar a las demandadas Adriana Roa Quiñones y Roa House Design S.A.S. como arrendatarias, a restituirle a Inversiones JR S.A. como arrendadora, la tenencia del local 108 del Centro Comercial El Retiro, ubicado en la Calle 82 No. 11-75 de Bogotá. Dicho comportamiento deberá surtirse dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la providencia.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada. Para su cuantificación fíjese como agencias en derecho la suma de \$10.000.000. Líquidense.

Cuarto: En caso de que la orden del ordinal segundo no se cumpla en el término allí establecido, comisionar al Juzgado Civil Municipal que por reparto corresponda para que practique la diligencia de restitución. Líbrese despacho comisorio.

COPIESE Y NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ / JUEZ

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

se Notificó en Estado

Fecha 15 FEB 2021

Secretaría