



Bogotá, D.C. ocho (8) de junio de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 2019 - 00345 - 01
PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada, en contra de la sentencia dictada el 7 de septiembre de 2020 por el Juzgado Cuarenta y Tres (43) Civil Municipal de Bogotá, D.C.

I. ANTECEDENTES

GLADYS ALEYDA CARRANZA PINTO, a través de apoderado judicial formuló demanda verbal especial de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO contra de VEHIGAS Y TALLERES S.A.S. – VEHIGAS SERVICE S.A.S. hoy ALTERNATIVAS TECNOLÓGICAS DE INGENIERI S.A.S., a fin de obtener la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 15 de enero de 2013, por las causales previstas en los numerales 2° y 3° del artículo 518 del Código de Comercio, con su debida restitución y condena en costas, en caso de oposición.

Alertó que el señor JOSÉ ALBERTO PÉREZ HERNÁNDEZ, en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la calle 163ª No.20-84, pisos 1° y 2° de esta ciudad, representado en este proceso por la demandante CARRANZA PINTO, necesita la restitución del predio aludido, para la ubicación de un establecimiento de comercio de su propiedad, destinado a una empresa sustancialmente distinta al objeto social de la compañía arrendataria, además de procurar la realización de reparaciones de tipo locativas, sin que puedan ejecutarse los arreglos pertinentes, sin la entrega o desocupación total del mentado inmueble.

Por su parte, la demandada VEHIGAS Y TALLERES S.A.S. – VEHIGAS SERVICE S.A.S. hoy ALTERNATIVAS TECNOLÓGICAS DE INGENIERI S.A.S., dentro del término del traslado, a través de apoderado judicial, contestó la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formulando medios exceptivos.

Señaló que (i) el contrato de arrendamientos suscrito por los extremos procesales es inválido o ineficaz, por ausencia de los requisitos del arriendo comercial y (ii) que no estaban probadas las causales invocadas en el artículo 518 del Código de Comercio; en consecuencia, solicitó el reconocimiento y pago de la indemnización contenida en el artículo 522 de la misma Codificación Comercial, por encontrarla causada.

Cumplido el trámite propio de la primera instancia, el Juzgado primigenia, puso fin a la instancia mediante sentencia dictada el 7 de septiembre de 2020, por medio de la cual, declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte pasiva y decretó la terminación del contrato de arrendamiento base de la acción, ordenando así, la restitución del bien inmueble objeto de la contienda, con la correspondiente condena en costas.



II. SENTENCIA APELADA

El 7 de septiembre de 2020, el a quo, declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, teniendo en cuenta que, en lo tocante a los contratos de arrendamiento de establecimiento de comercio, cualquier determinación pactada dentro del marco de la autonomía de la voluntad de las partes que afecte o contrarie las normas de orden público que regulan la materia, deben entenderse por no escritas y en ese sentido, la simple mención de la Ley 820 de 2003, en el cuerpo del contrato de arrendamiento base de la reclamación, no invalidó ni nulitó la convención celebrada por los extremos procesales; todo lo contrario, de la valoración probatoria realizada, pudo determinar que el negocio jurídico se desarrolló, desde su inicio hasta su finalización, en los términos del Código de Comercio.

Adicionalmente significó, en cuanto al reconocimiento y pago de la indemnización reclamada, que dicha figura jurídica fue accionada de manera prematura por cuanto la concurrencia de los presupuestos contenidos en el artículo 522 del Estatuto Comercial vigente, solo podrán corroborarse una vez entregado en bien inmueble y verificado el fenecimiento del término legal que le asiste al arrendador para iniciar las obras.

III. REPAROS FORMULADOS

El apoderado demandante, reparó la sentencia dictada en primera instancia, en el sentido de indicar que, el a quo, no analizó con objetividad el contrato de arrendamiento base de la acción, por cuanto éste fue regido bajo la óptica de la Ley 820 de 2003 y no por la normatividad comercial, pese haber sido redactado por una profesional del derecho; ratificándose en los argumentos y pruebas planteados en la contestación de la demanda y en los alegatos de conclusión.

Puntualizó que el hecho de ejecutar el contrato con la normatividad comercial, sin el consentimiento de las partes, vicia el mentado contrato de ineficacia y nulidad.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos que se requieren para resolver el recurso de apelación formulado en contra de la sentencia dictada el 7 de septiembre de 2020, por el Juzgado Cuarenta y Tres (43) Civil Municipal de Bogotá, D.C. se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida.

Así las cosas, revisada la sentencia de primera instancia y conforme a los argumentos contenidos en ella, de entrada, advierte el Despacho, el fracaso del reparo formulado por el apoderado judicial de la demandada VEHIGAS Y TALLERES S.A.S. – VEHIGAS SERVICE S.A.S. hoy ALTERNATIVAS TECNOLÓGICAS DE INGENIERI S.A.S., conforme se explica a continuación.

En primer lugar, con relación a los reparos formulados por el togado demandado, inicialmente debe advertirse que, ratificarse en los argumentos expuestos y controvertidos dentro del trámite del proceso, no es un reproche legítimo que deba ser



debatido en esta instancia, comoquiera que tal afirmación, no constituye en sí, un reproche válido frente a la decisión adoptada por juzgador primigenio.

Por otra parte, tampoco indicó con claridad, cuál de las causales de nulidad, vició el contrato de arrendamiento alegado como base de la acción, más allá de afirmar que el mentado instrumento, fue redactado dentro del marco normativo de la Ley 820 de 2003.

Así las cosas, por no encontrar más reparos formulados, el Despacho, limitará sus consideraciones a zanjar lo concerniente a la tercera causal contenida en el artículo 1741 del Código Civil, específicamente lo atinente a la nulidad absoluta por "omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos".

De antaño se tiene que, el contrato de arrendamiento, en los términos del artículo 1973 de la Codificación Civil vigente, es un contrato en que los extremos contratantes se obligan recíprocamente, de un lado, a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, por otra parte, a pagar un precio determinado por el goce, la obra o el servicio recibido; sin que existan ninguna ritualidad para su creación, por cuanto puede celebrarse de manera verbal o mediante documento escrito.

A su paso, el contrato de arrendamiento de locales comerciales, definido como "un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial"; encuentran su asidero en el Código de Comercio, como base legal para determinar su creación, renovación y finalización; bajo las ritualidades que allí se especifican.

Sobre esta temática, la Sala Plena de la Honorable Corte Constitucional, en sentencia C-409 del 17 de septiembre de 2020. Magistrado Ponente doctor LUIS JAVIER MORENO ORTIZ, señaló:

"En el Capítulo IV, del Título I, del Libro Cuarto, del Código de Comercio se contempla una serie de disposiciones normativas aplicables a los contratos mercantiles en general, entre las que se encuentran el artículo 864 –concepto de contrato–; artículo 867 –cláusula penal–; artículo 868 –revisión del contrato por circunstancias extraordinarias–; y el artículo 871 –principio de buena fe–.

103. Además, los artículos 518 a 524 del Código de Comercio se refieren al contrato de arrendamiento de local comercial. Sobre dichas normas es preciso decir que, en atención al contexto normativo en el que se ubican¹, persiguen al menos dos finalidades: 1) proteger la unidad económica del establecimiento de comercio y 2) otorgar un conjunto de prerrogativas al arrendatario² en función la estabilidad de dicho establecimiento de comercio, en tanto este es fuente de empleo y generador de riqueza.

104. Al respecto, cabe resaltar que al analizar las referidas disposiciones, la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia del 29 de noviembre de 1971, expuso que estas normas involucran:

¹ Capítulo I (establecimientos de comercio y su protección legal), Título I (el establecimiento de comercio), Libro Tercero (de los bienes mercantiles).

² Al respecto, las normas contemplan: 1) el derecho de renovación del contrato de arrendamiento (art. 518); 2) el derecho del arrendatario a ser desahuciado con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato (art. 520); 3) la preferencia del anterior arrendatario en locales reconstruidos (art. 521); 4) el carácter imperativo de las normas previstas en los artículos 518 a 523, de suerte que toda estipulación en contrario no producirá efectos, entre otras reglas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Expediente: 11001-40-03-043-2019-00345-01

Página 4 de 7

"[U]na regulación diferente y especial del contrato de arrendamiento, que contempla todas las situaciones y modalidades que le son propias para defender, unas veces la subsistencia de una fuente de riqueza, y en otras, el núcleo humano de trabajo, y para mantener en las restantes, una situación de equilibrio económico razonable entre los contratantes que limita el tradicional predominio, en estas materias, del interés individual"³."

Ahora bien, en lo tocante a la nulidad, sus causales, la legitimidad para solicitarla y su saneamiento, la misma Corporación, en sentencia C-597 del 21 de octubre de 1998. Magistrado Ponente doctor CARLOS GAVIRIA DÍAZ, advirtió:

"[L]a nulidad en el Código Civil colombiano

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1740 del Código Civil "Es nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa".

La nulidad, según la doctrina prevalente, constituye un castigo o sanción civil que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos. La nulidad se identifica con la invalidez del acto o contrato.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos, vr.gr. cuando se trata de la defensa de los incapaces.

[C]ausales de nulidad

Las causales que dan origen a la nulidad se encuentran descritas en el artículo 1741 del Código Civil, así:

"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

La nulidad absoluta se produce entonces, cuando existe: 1. objeto ilícito, 2. causa ilícita, 3. falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza, y 4. incapacidad absoluta. La nulidad relativa, por causas distintas a éstas.

[Q]uiénes pueden solicitar la nulidad

De acuerdo con el artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta puede solicitarla cualquier persona que tenga algún interés legítimo y el Ministerio Público, en este último caso, únicamente en aras de proteger la moral y la ley. No obstante, la nulidad también debe ser declarada de oficio por el juez del conocimiento, cuando "aparezca de manifiesto" en el acto o contrato, esto es, cuando es ostensible, notoria o evidente.

La nulidad relativa, por el contrario, no puede ser declarada de oficio por el juez, ni tampoco a solicitud del Ministerio Público en el solo interés de la ley, sino únicamente a petición de parte. Y solamente puede alegarse por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios. (art. 1743 C.C.)

[E]l saneamiento de la nulidad

³ Sobre el particular, remitirse a: NIETO, Norma Cecilia & PARRA, Mauricio Andrés. "Derechos del arrendatario de local comercial y propiedad privada. Un análisis de la protección al empresario desde el código de comercio de 1971". Revista Estudios de Derecho -Estudio. Derecho- de la Universidad de Antioquia. Vol. LXVIII. No 152, diciembre 2011.



La nulidad absoluta, por mandato expreso del artículo 1742 del Código Civil, cuando no es generada por objeto y causa ilícitos puede sanearse por la ratificación de las partes. Y en ambos casos, es decir, exista o no objeto o causa ilícitos por prescripción extraordinaria.

La nulidad relativa también puede sanearse por los mismos medios, es decir, por ratificación de las partes y por el transcurso del tiempo -por regla general 4 años-, los cuales se aumentan en algunos casos, como lo establece el artículo 1750 del Código Civil.

CASO CONCRETO

Descendiendo al caso sub judice, se tiene que la señora GLADYS ALEYDA CARRANZA PINTO, en representación de JOSÉ ALBERTO PÉREZ HERNÁNDEZ y VEHIGAS Y TALLERES S.A.S., a través de su representante legal WILSON ARIEL MEJÍA MEJÍA, suscribieron un contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la calle 163ª número 20-84, pisos primero y parte del segundo, el 15 de enero de 2013; contrato que fue regido por las disposiciones del "Código Civil, Código de Comercio, Código de Procedimiento Civil y Ley 820 de julio 10 de 2003", tal como puede leerse en la página inicial del mentado documento.

Si bien, de entrada, podría advertirse un hierro consentido por las partes al regir el negocio jurídico por normas que no son aplicables a la naturaleza del contrato, lo cierto es que, cada una de las disposiciones determinadas en el documento, van en contravía del mandato legal contenido la Ley 820 de 2003; no así, con las disposiciones consignadas en el Código de Comercio, tal como pasa a explicarse:

En primer lugar, en el párrafo único de la cláusula 4ª del contrato bajo estudio, se estableció un incremento por cada año, del diez por ciento (10%) del valor total del cánón de arrendamiento, que para la fecha de la creación del contrato, equivalla a la suma total de (\$2'800.000.00 m/cte.); porcentaje superior al legalmente autorizado en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Segundo, en cuanto a la destinación del bien inmueble dado en arrendamiento, quedó despejado en la cláusula 10ª, que este sería exclusivamente para "la conversión de combustibles y venta de equipos relacionados con la misma actividad, en ningún caso podrán dar uso diferente, ilícito o residencial", (subraya y negrilla propia); situación ajena a lo expresamente normado en el artículo 1º de la citada Ley.

Tercero, la arrendadora, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 520 del Código de Comercio, remitió el desahucio a la arrendataria, dentro del término legal otorgado, ante la configuración de las causales contenidas en los numerales 2º y 3º del artículo 518 Eiusdem; y no, conforme lo dispone la Ley controvertida.

En síntesis, está claro que, si bien, la ley de arrendamiento de vivienda urbana sirvió de sustento para la elaboración del clausulado que rigió el contrato suscrito por los extremos procesales, lo cierto es que, todas sus disposiciones, fueron desvirtuadas por la misma voluntad de los contratantes, quienes de manera laudable respetaron el objeto del contrato y lo ciñeron, al menos tácitamente, a las disposiciones reglamentarias aplicables a esa materia.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Expediente: 11001-40-03-043-2019-00345-01

Página 6 de 7

Al punto, resulta acertado señalar que, la arrendataria, jamás se sustrajo del cumplimiento del objeto del contrato de arrendamiento de local comercial, pues nunca le dio una destinación diferente al local arrendado, ni lo ocupó para su residencia o la de su familia, ni controvirtió tácita ni expresamente el porcentaje del incremento acordado, ni se despojó de su obligación de cancelarlo en los tiempos en que fue convenido.

Tampoco existe registro que, con anterioridad, ninguna de las partes hubiese advertido que el mentado contrato fuera nulo o ineficaz, pues los extremos procesales, modificaron su actuar de manera plausible, cifando su comportamiento a las normas comerciales, generando en todo caso, la ratificación de que trata el artículo 1742 del Código Civil.

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que la simple mención de la Ley 820 de 2003, en el contrato de arrendamiento del local comercial suscrito por las partes, no modificó el objeto del contrato ni transformó o interrumpió su ejecución, no puede extraerse la configuración de ninguna de las causales señaladas en el artículo 1741 del Código Civil.

Bajo este tenor, con sustento en las razones precedentes, el Juzgado, confirmará la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Cuarenta y Tres (43) Civil Municipal de Bogotá, D.C. el 7 de septiembre de 2020.

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

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 7 de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Cuarenta y Tres (43) Civil Municipal de Bogotá, D.C., de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: En consecuencia, **REMITIR** el expediente al Juzgado de instancia, para que, si aún no lo ha hecho, verifique el cumplimiento de la orden judicial impartida, particularmente lo relacionado con la ejecución de la restitución del bien inmueble objeto del litigio. Oficiése.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por Secretaría de primera instancia, practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma total de \$1.000.000.00 m/cte., equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigencia en los términos del numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 5°, numeral 1°, inciso final del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR GABRIEL CELIS FONSECA
JUEZ



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Expediente: 11001-40-03-043-2019-00345-01

Página 7 de 7

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO	
N° 044	9 JUN. 2022
De Hoy	A LAS 8:00 a.m.
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO	