



Bogotá, D.C., primero (1º) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso No:	110013103036-2018-00323-00
Clase:	VERBAL
Demandantes:	SOC. RV INMBILIARIAS.A.
Demandados:	GRACIA FABIOLA RIVERO ACEVEDO DARIA CECILIA RIVERO ACEVEDO ALFONSO ACEVEO HENDE

Como se dispuso en audiencia realizada el 18 de enero de la presente anualidad y, dando cumplimiento al artículo 373 del Código General del Proceso, se decide el mérito de la instancia, teniendo los siguientes,

I. ANTECEDENTES

1. La demandante, mediante apoderado judicial, convocó a los sujetos referidos, para que se hagan las siguientes declaraciones:

a.-) Que se declare terminado el contrato de arrendamiento para USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA URBANA, suscrito el 21 de diciembre de 2011, sobre el predio ubicado en la Carrera 15 No.54-14, teniendo como causal, el vencimiento del plazo pactado en el contrato.

b.-) Que se ordene de manera consecencial, la restitución del mismo.

2. La demandante apoyó sus pretensiones en los hechos que resumidos se concretan en los siguientes:

2.1. Que entre las partes, se suscribió contrato de arrendameinto en la fecha indicada con anterioridad y sobre el bien individualizado en el libelo genitor.

2.2. Que de manera oportuna, se informó a los arrendatarios la terminación del contrato, conforme lo solicitó el propietario del inmueble.

2.3. Que los citados, faltaron a su obligación de restituir el bien.

3. Notificada la pasiva, se opusieron a todas las pretensiones proponiendo como medios de defensa; **ALFONSO ACEVEDO HENDE y DARÍA CACELIA RIVERO ACEVEDO: (i) Falta de derecho, (ii) El contrato de arrendamiento se encuentra debidamente prorrogado, (iii) La posición contractual de mis representados como coarrendatarios es mancomunada, solidaria e indivisible, (iv) La descripción del inmueble por su ubicación y linderos no es la que**



presenta la demandante en su anexo, sin firmas de la arrendadora ni de los arrendatarios, en documento, sin fecha elaborado al parecer por el señor JOSE J. HERNANDEZ MANTILLA quien los suscribe, y GRACIA FABIOLA RIVERO ACEVEDO: (i) Falta de derecho, (ii) La causa invocada “que el propietario solicitó el inmueble” no es legal, (iii) Los demandados tienen derecho a la renovación del arrendamiento, (iv) La solicitud de entrega no se hizo a todos los arrendatarios, (v) Ineficacia de la nota de modificación u otro si al contrato suscrito entre la demandante y la señora gracia fabila rivero

Concretados los antecedentes que preceden, conforme lo establecido en el artículo 280 del C.G.P., es del caso entrar a decidir, para lo cual se hace necesario tener en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. Los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma, pues las partes son capaces de comparecer en juicio, este Despacho es competente para conocer el asunto y la demanda no admite ningún reparo; de otra parte, no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida dentro del caso *sub examine*.

En cuanto a la *Legitimación ad Causam* la cual se entiende como la facultad que asiste a una persona para reclamar la concesión o cumplimiento de un derecho, frente a quien legalmente se encuentra obligada a responder tal intención, tenemos que en el *sub-lite* se presenta sin discusión, toda vez que los demandantes se hallan legitimados para incoar la restitución del predio, así como los citados, de oponerse a la misma, ante la ausencia de causal legal.

2. Se dirigen las pretensiones a lograr una declaratoria de responsabilidad civil de las demandadas, por el incumplimiento a su obligación de restituir el bien, en criterio del actor, en razón del vencimiento del plazo.

De modo que se trata de una acción de restitución de bien inmueble que, como se vislumbra, es de orden comercial dado el uso del predio.

Por ende, el problema jurídico está encaminado en determinar si las convocadas faltaron a su deber de restituir el predio, o si por el contrario, el actor infringió la ley mercantil, no pudiendo entonces, lograr la prosperidad de su pretensión.



3. Como cuestión preliminar, cumple anotar, que el artículo 167 del Código General del Proceso, al prescribir que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*; enseña un principio **onus probandi** según el cual, quien alega un presupuesto de hecho sobre el que pretende beneficiarse de su efecto jurídico debe acreditarlo.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha dicho: *“...es un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones...”*¹.

3.1. Ha tenido la oportunidad de recordar este Juzgado, que la labor interpretativa del juez, se erige como principio fundante del Estado Social de Derecho con el ánimo de garantizar la *“efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución”* (art.2º C.P), dentro de los cuales, radica el *“derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia”* (art.229).

Siendo así, corresponde a fallador de instancia, aplicar las reglas contenidas en los artículo 2º, 4º, 6º, 7º y 11º del Código General del Proceso, para resolver los conflictos sociales de una manera justa y equitativa, donde a cada quien, se le otorgue la garantía que es debida. Para ello, no podía el legislador limitar la actividad al pedir de las partes, en la medida, que su experiencia, conocimiento en el tema jurídico, y más, su investidura, le permiten avizorar con prontitud el querer de éstas. Es allí, donde el legislador, dotó de poderes excepcionales al Juez, para equilibrar las cargas procesales abogando a la igualdad, con miras a materializar los derechos sustanciales.

3.2. Ahora, en lo que regula la materia, se recuerda que el artículo 1602 del C. Civil señala *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*; de igual forma, el canon 1603 establece que los contratos deben celebrarse de buen fe y, por consiguiente, obligan no solo a lo que en ellos se

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Título de Gaceta judicial N° LXI, pág. 63.



expresa, sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza misma de la obligación que contraen los extremos en la relación.

Estas normas son aplicables a todo tipo de contratos, incluyéndose los bilaterales y con mayor razón a los conmutativos. En relación con los de naturaleza mercantil, también se consagra que estos deben celebrarse de buena fe y ***“obligaran no solo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a al naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”*** (art. 871 CCo).

Es por eso, que el Derecho Patrio, valida e incentiva la concreción de la voluntad de dos o más personas alrededor de un determinado negocio jurídico. En tal sentido, el artículo 1495 del Código Civil., expresamente dice: ***“las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones ...”***. Regla reafirmada en el artículo 1602 antes citado.

En consonancia con tales disposiciones, el 1973 del citado texto, establece que el arrendamiento ***“es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”***.

No obstante la claridad de las normas, el legislador entró en ese aspecto intencional de los contratantes, fijando reglas de interpretación, contenidas en el artículo 1602 y siguientes del Código Civil, que se concretan en la tarea del juez, por desentrañar la real intensión y alcance que las partes quisieron dar en el clausulado acordado, bajo el análisis integral y sistemático del ordenamiento, pero siempre, unido a las reglas de su experiencia.

La finalidad, que en últimas se concreta en el objeto del contrato, y la orientación de las obligaciones, permiten calificar la tipicidad del convenio dentro de las formas negociales previstas en la legislación, sea civil o comercial, sin que la titulación o disposición de las partes, sea una camisa de fuerza para desprenderse de la institucionalidad, so pretexto, de pensar, que se anda por el camino de la atipicidad contractual, sin que por ello, se cercene tal posibilidad.



Así lo patentiza la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“Cada disposición pactada, como toda norma jurídica, no es una isla solitaria en el universo contractual. Ella va acompañada por normas antecedentes y subsiguientes que ayudan a su mejor entender o que reclaman una visión articulada de todos los textos que integran la operación.

El negocio jurídico es un arreglo de voluntades que por lo general constituye un sistema y, en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica; no como elementos autónomos e independientes, porque de esta suerte se podría desarticular y romper aquella unidad, se sembraría la confusión y se correría el riesgo de hacerle producir a la convención efectos que las partes ni siquiera sospecharon” (CSJ Sala de Casación Civil. SC9446-2015. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO).

4. Teniendo en cuenta la manera en que se desarrolló el pleito, ha de señalarse desde el principio, que en materia mercantil el canon 518 del Código de Comercio, establece una norma especial de orden público, la cual presenta el derecho a la renovación adjudicado al arrendatario, bajo una condición en el tiempo, entendiéndose entonces, que no es posible actuar en contra de ella.

Indica la disposición:

“ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

Con ello en claro, si el arrendador es conciente de ella, y su contraparte en efecto, ha ocupado **“no menos de dos años consecutivos el inmueble”**, solo pude proponer como causales de extinción del pacto, alguna de las tres (3) eventualidades de la norma, es decir; incumplimiento, necesidad del



propietario del bien pasa su propia habitación o un establecimiento de comercio distinto o, si el predio debe ser reconstruido.

Así, al aterrizar el precepto al caso concreto, es loable advertir, que la demanda nació sin fundamento normativo, por dos razones, de un lado, el escrito inicial estableció como causal de terminación, el “**vencimiento pactado en el contrato**”, pese a que para el momento de la acción, estaban cumplidos los dos (2) años de uno del predio por los convocados. De otro lado, el comunicado de terminación obrante a folio 7 del legajo, no determina la causal alegada por el propietario, pues, allí se estableció “**el propietario nos solicitó el inmueble a la fecha de vencimiento (...)**”.

Bajo estas premisas, adquiere relevancia la oposición de la pretensión, denominada por los citados, falta de derecho e ilegalidad de la causal invocada, como pasa a indicarse:

Sobre la validez del desahucio, sentado en dos argumentos: **(i)** se comunicó a uno solo de los demandados y, **(ii)** existió falta de claridad en el aviso informativo al señalar o prescribir como fecha el año **2056.**, tendrá que decirse, que el derecho no puede valerse de la formalidad, y sacrificar por un ritualismo el sustancial en las relaciones contractuales. Ideario, que tanto en la solemnidad como la consensualidad en contratos verbales.

El primer aspecto, ahora si formal, tiene que ver con la solidaridad que se predica en contrato de arrendamiento, donde las obligaciones pueden ser exigidas a uno o a todos los integrantes de los extremos. Sin embargo, el análisis en este caso particular, resulta irrelevante, en la medida que el mismo instrumento negocial, determinó las reglas de juego para los participantes, al señalar en la **cláusula décima tercera**:

*“**SOLIDARIDAD:** Los arrendatarios responderán de manera solidaria por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato y de las demás que legalmente sean exigibles, durante el término inicial y de las prórrogas del mismo hasta tanto hayan sido cumplidas en su totalidad. En consecuencia, la arrendadora podrá exigir tanto la restitución del inmueble como el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato a todos, a algunos o a cualquiera de los arrendatarios”.*



Lo que implica, que las partes aceptaron, como es usual, en esta clase de convenios, que se exigiera a uno o varios el cumplimiento de las cargas. Voluntad que se acompasa con la institucionalidad, *in solidum*.

Bien tiene definida la Ley, que estas negociaciones son solidarias, lo que trasciende a todos, los efectos que proyecten las actuaciones de uno de los contratantes, como podía perfectamente ser, la comunicación de desahucio a una de las arrendatarias (GRACIA FABIOLA RIVERO ACEVEDO).

Y sobre la cual, la Doctrina explica frente a las obligaciones solidarias:

“son aquellas que existen a cargo de dos o más deudores o a favor de dos o más acreedores de tal manera vinculados que cada uno de los deudores puede ser obligado a pagar y cada uno de los acreedores puede exigir la totalidad de la prestación. A diferencia de las conjuntas, en las cuales el objeto debe ser fraccionable o divisible, en las solidarias el objeto puede serlo, o no, precisamente porque la prestación es asumida o debe ser pagada en un todo. Las obligaciones solidarias también se denominan in solidum, expresión latina que da idea de totalidad, o de ser algo completo o entero, etimología sin duda aplicable a la prestación a cargo o a favor de cada uno de los sujetos intervinientes”. JORGE CUBIDES CAMACHO. OBLIGACIONES. OCTAVA EDICION. EDITORIAL IBÁÑEZ. Pag. 64.

De allí, que tal como lo tiene estipulado el artículo 7º de la ley 820 de 2003, el arrendador podía comunicar a uno solo de los arrendatarios la fecha de desahucio, y así lo hizo. Hecho que se encuentra confesado desde el escrito de excepciones de la convocada involucrada, por ende, sus efectos trascienden para todos los arrendatarios.

Ahora bien, en punto de la formalidad de la comunicación, debe decirse por su importancia, que el legislador no indicó la forma como debe hacerse el desahucio, ni estableció solemnidad alguna, por lo que es válido afirmar que éste puede verificarse *“por carta privada, o incluso verbalmente, o hacerlo por medio de diligencia judicial”*, como lo sostiene la doctrina².

No obstante lo anterior, se erró en la comunicación por falta de indicación de la causal, aquí legal y limitadas a las posibilidades descritas en el canon 518 de la ley mercantil. Como fue mencionado con antelación, no podía

² Jaime Alberto Arrubla Paucar. Contratos Mercantiles. 3ª edición. Dike.1989. pag. 523.



simplemente pedirse el bien por requerimiento del propietario, sino que debía especificarse su motivo.

Como dice la doctrina, *“no será preciso que acredite la causal alegada.., **basta su afirmación**”³*, afirmación que brilló por su ausencia, al punto, que ni siquiera en la interposición de la demanda se tenía claridad sobre el tema, pues, la causal indicada fue el vencimiento del plazo, sin contar los dos (2) años que los demandados venían explotado el bien.

Es así como, hace notar el despacho que el desahucio realizado por el arrendador RV INMOBILIARIA no se suetentó en causa legal, quedando sin fuerza vinculante para los demandados.

En efecto, para la pretensión restitutoria, podría pensarse, se invocó el numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio., es decir, uno de los específicos eventos que da lugar a que el contrato de arrendamiento no sea renovado, así el empresario (INSTITUCIÓN EDUCATIVA) haya ocupado el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, *“no menos de dos años consecutivos”*.

Empero, dicha causal, no se especificó en la remisión de la comunicación debidamente notificadas, como lo confesó la demandada.

Como se viene diciendo, es claro que el desahucio realizado por la arrendadora el **2 de abril de 2016**, recibido por la arrendataria y ratificado con los interrogatorios realizados, en el que se le solicitó la entrega real y material del bien inmueble aludido en esta actuación, se verificó de manera oportuna, esto es, antes del vencimiento de la prórroga que se iniciaba el 21 de diciembre de dicha anualidad, pero faltando a norma imperativa.

En este sentido, el presupuesto de la comunicación no está debidamente satisfecho, quedando pendiente, la causal. Y lo es en este sentido, porque los contratos nacen del acuerdo de la voluntad, debiendo prestaciones recíprocas de probidad y buena fe, esta última, que infiere la atención y respeto de normas de orden público.

³ Ob. Cit. pag. 524.



Por ende, para esta sede judicial, como se anunció en el sentido del fallo, el documento contiene un yerro que resta sus efectos de desahucio, más, cuando el documento no se ajusta al canon 518 del Código de Comercio, en síntesis, porque se trata de un convenio mercantil, dentro del cual, los demandados usaban el predio para explotación comercial, por un tiempo mayor de dos (2) años, y no les fue avisada la causal.

Por consiguiente, por disposición del artículo 2º y 822 de la legislación mercantil, bajo los principios de interpretación, alcance y sentido de las normas, el juzgado da por hecho que la entrega del bien era improcedente en los términos ya anotados.

Bajo este rasero interpretativo, prospera el medio exceptivo de falta de derecho e ilegalidad de la causal indicada para la restitución del bien comercial, no siendo necesario ahondar en los demás mecanismos de contradicción.

Como se viene diciendo, existe lealtad contractual y buena fe, en todo contrato, luego, la oposición a la acción por falta de requisitos legales tiene asidero normativo, en la medida que la regla mercantil, es la consensualidad, pues, el canon 824 describe: *“Los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito o por cualquier modo inequívoco. Cuando una norma legal exija determinada solemnidad como requisito esencial del negocio jurídico, éste no se formará mientras no se llene tal solemnidad”*, deniéndose respetarse la norma imperativa.

Colorario de lo anterior, si la solicitud de restitución no verificó las normas sustanciales, la parte demandada no está en la obligación de entregar el bien al vencimiento del contrato.

5. Conclusión.

Así las cosas, demostrados los elementos de las excepciones planteadas, deben negarse las pretensiones, en los términos antes expuestos.

III. RESUELVE

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



PRIMERO. DECLARAR probadas las excepciones de ausencia de derecho e ilegalidad de la causal invocada, propuestas por pasiva en atención a las razones antes expuestas.

SEGUNDO: Declarar la terminación del proceso.

TERCERO. Disponer el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren practicado en el asunto.

CUARTO. Condénase a la parte demandante, a pagar a los demandados las costas del proceso. Por secretaria practíquese la liquidación e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$2'000.000,00 MCte.

NOTIFÍQUESE

La Jueza

MARIA CLAUDIA MORENO CARRILLO

H.C.	JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C La anterior providencia se notifica por estado No.0062	
Firmado	Hoy 02 NOVIEMBRE 2021, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M LUIS ALIRIO SAMUDIO GARCÍA Secretario	Por:

MARIA CLAUDIA MORENO CARRILLO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 036 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **30e92aef2f550677ab3c516c8739edc3024367f9693c498a743f6d722fea4137**

Documento generado en 31/01/2021 01:48:24 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>