



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SESENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL transformado
transitoriamente en el JUZGADO CINCUENTA Y UNO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal Sumario – Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Blanca María Rodríguez Puentes
Demandados	Edgar José Barreto Abaunza y Luz Amira Malagón Gordillo
Radicado	110014003069 2019 01348 00

Procede el Despacho a proferir decisión de mérito dentro del proceso de la referencia, para lo cual cuenta con los siguientes:

I. ANTECEDENTES:

1.1. La señora Blanca María Rodríguez Puentes, asistida de apoderada judicial presentó demanda de restitución de inmueble arrendado Edgar José Barreto Abaunza y Luz Amira Malagón Gordillo, para que, mediante el trámite del proceso verbal sumario, se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

a) Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por la causal de incumplimiento del contrato, por la mora en el pago del incremento del IPC del canon de arrendamiento de los años 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; y el canon del mes de agosto de 2018.

b) Ordenar a la parte demandada que restituya al arrendador el inmueble ubicado en la Carrera 86 No. 15 A – 28 Local Comercial No. 3 de esta ciudad.

c) Condenar en costas a la demandada.

1.2. La *causa petendi* admite el siguiente compendio:

Que la señora Blanca María Rodríguez Puentes, en su calidad de arrendatario, celebro con los señores Edgar José Barreto Abaunza y Luz Amira Malagón Gordillo arrendadores, el contrato de arrendamiento comercial descrito y alinderado como obra en folios 3 a 8 de la presente encuadernación, por el término de duración de doce (12) meses.

Que las partes acordaron que el contrato iniciaría el 1 de junio de 2012 y como valor del canon de arrendamiento sería la suma de \$2'000.000.00, M/cte., los cuales tendrían un incremento de “(…) una proporción igual a límite máximo de reajuste fijado por la ley o de acuerdo a lo que convenga las partes.”, pagaderos el primer día de cada periodo contractual.

Que el inmueble se destinó para uso comercial.

Que el arrendatario adeuda la renta de agosto de 2018 y los incrementos del IPC del canon de arrendamiento de los años 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.

1.3. En proveído calendarado el 16 de septiembre de 2019 (fl.20), se admitió la demanda por reunir los requisitos legales, la demandada Luz Amira Malagón Gordillo, se tuvo por notificada por conducta concluyente mediante providencia del 30 de septiembre de 2020 (fl.138), quien, dentro del término para ejercer su defensa, se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso excepciones de mérito denominadas “*inexistencia del contrato de arrendamiento desde el día siguiente a su terminación, esto es desde el 29 de octubre de 2018 e inexistencia de cánones de arrendamiento en mora*”, “*improcedencia de la restitución del inmueble*” y “*contrato cumplido por parte del arrendador e incumplimiento por la arrendadora durante la vigencia del mismo, esto es desde 1 de junio de 2012 hasta el 29 de octubre de 2018*” (fls. 141 a 210).

El demandado Edgar José Barreto Abaunza, se tuvo por notificado por conducta concluyente por auto del 5 de noviembre de 2021 (fl.355), y en el término de ley, contestó la demanda y propuso las mismas excepciones (fls.363 a 449).

Al descorrer el traslado de los medios de defensa, la promotora del juicio indicó que las excepciones propuestas no son procedentes, por cuanto el contrato de arrendamiento está vigente y los que incumplieron el contrato son los demandados (fls.451 a 453)

Cumplido el trámite de rigor, el juzgado en audiencia celebrada el 10 de mayo de 2022 (fls.503 a 504), dispuso proferir sentencia escrita conforme a lo estipulado en numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. CONSIDERACIONES

2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA DEMANDA

Los denominados presupuestos procesales necesarios para la normal

configuración y trámite de la *litis*, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, obran en el expediente y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y las reglas 26, 82, 89 y 384 de la Ley 1564 de 2012.

2.2 LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Revisada la actuación, se observa que con la demanda se allegó contrato de arrendamiento, el cual obra a folios 3 a 8, infiriéndose la relación contractual entre la parte demandante como arrendadora y los demandados como arrendatarios, existiendo entonces legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

2.3 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Teniendo en cuenta el contrato allegado como base de la acción, versa sobre un local comercial, siendo la normatividad sustantiva aplicable al sublite la comercial, y en lo no regulado por ella será necesario acudir al Código Civil (artículos 2° y 822 Código de Comercio).

Principio cardinal del derecho Civil es el de la AUTONOMIA de la VOLUNTAD, que permite a las partes contratantes autorregular sus intereses de conformidad al Reglamento Contractual que a bien tengan idear.

Es así, como nuestro ordenamiento Civil, aplicable en ausencia de norma comercial, recoge la fuerza vinculante del acuerdo entre los contratantes, al disponer el artículo 1602 lo siguiente:

“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

Defínase el contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce y la otra a pagar un precio determinado por ese uso y goce (artículo 1973 Código Civil)

Tenemos entonces, que el arrendamiento es un contrato bilateral, pues de él surgen obligaciones recíprocas para ambas partes; es oneroso y conmutativo, o sea, que impone obligaciones a cargo de cada una de las partes, prestaciones que se miran como equivalentes; es de tracto sucesivo, esto es, que las prestaciones se cumplen paulatinamente, con el transcurso del tiempo; y, es consensual, pues, para su perfeccionamiento, basta el sólo consentimiento de las partes con respecto de la cosa y el precio.

El artículo 1982 del Código Civil, permite establecer que las principales obligaciones del arrendador se contraen a entregar al arrendatario la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin a que haya sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

En cuanto a las obligaciones del arrendatario, encontramos que se concretan a usar la cosa en los términos del contrato (art. 1966 C.C.); a conservarla en las mismas condiciones en que la recibió, salvo el deterioro natural (art. 1997 C.C.); entregarla al vencimiento del contrato (art. 2005 C.C.) y a pagar la renta o precio del arrendamiento, obligación ésta última que es la principalísima del arrendatario.

2.3. DE LA PRETENSIÓN DE TERMINACION DEL CONTRATO

El Despacho analizará de manera conjunta las pruebas practicadas en el proceso, para verificar si pueden constatarse los supuestos facticos que sustentan la pretensión principal de terminación del contrato por incumplimiento del arrendatario.

Descendiendo al objeto de la *litis*, debe concluirse sin lugar a hesitación, que estamos frente a un proceso de restitución de inmueble comercial, adelantado por la señora Blanca María Rodríguez Puentes contra Edgar José Barreto Abaunza y Luz Amira Malagón Gordillo, respecto del local comercial No. 03 ubicado en la Carrera 86 No. 15 A – 28 de esta ciudad, soportado en el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de julio de 2012.

La norma aplicable es el artículo 518 del C. Co. Que dispone:

“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.”* (Se subraya).

Entonces, se tiene que la parte demandante finca sus pretensiones en la causal primera de la norma en comento, por lo que deberá demostrar el incumplimiento de las obligaciones contractuales por la pasiva.

La pasiva como fundamento de su defensa, expresa que los demandados no incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2018 y no se encuentra en mora por el reajuste del canon de los años 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 como lo afirma la actora, además con el escrito de contestación aporta prueba documental válida de las consignaciones en Banco Agrario de Colombia de los cánones de los meses

de agosto, septiembre y octubre de 2018, todos por el valor de \$2'120.000, frente al incremento del canon, indicó que, las partes nunca pactaron de forma verbal ni escrita en el contrato de arrendamiento que el aumento del canon sería por el valor del IPC y por el contrario, el incremento se pactaba de forma verbal, como lo convenían las partes, por lo cual para el año 2013, su incremento fue de \$100.000 mil pesos y para el años 2014 y sus vigencias posteriores el valor del canon fue aumentado a \$20.000 mil pesos, quedando el canon de dicho periodo en la suma de \$2.120.000, como se puede observar en los recibos emitidos por el señor Guillermo Vargas, quien fungía administrador autorizado; por lo que debe concluirse del análisis de estos medios de convicción que el supuesto incumplimiento base de la pretensión no se encuentra demostrado, como puede evidenciarse.

Mírese que, frente al supuesto incumplimiento del pago del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2018, quedó probado que la pasiva realizó la consignación de dicho mes, en el Banco Agrario de Colombia, como también de los meses de septiembre y octubre del mismo año, cada uno por el valor de \$2'120.000, como se observa en los depósitos de arrendamientos Nos. 3133985, 3134003 y 3171966 obrantes a folios 170 vto., 171 y 172 anverso, razones que echan por tierra la causas alegada para la terminación del contrato.

Téngase en cuenta entonces que los demandados actuaron acorde con el contrato como lo dispone el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, norma aplicable para el arrendamiento de locales comerciales como se expresó en líneas precedentes.

En cuanto tiene que ver con el incremento del IPC como causal de terminación del contrato incumplimiento, las partes del contrato de arrendamiento pactaron en la cláusula tercera que:

“Tercera. Reajuste del Canon de Arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado una proporción igual a límite máximo de reajuste fijado por la ley o de acuerdo a lo que convengan las partes.”

Clausulado que es ineficaz, por cuanto es inaplicable para este tipo de contratos, teniendo en cuenta que el arrendamiento comercial no es un contrato regulado, como acontece con el de vivienda urbana, que si bien, tiene control estatal en el tema de incrementos, solo se aplica con exclusividad para estos.

En el contrato comercial de marras ciertamente, las partes gozan de plena libertad para pactar el canon y en caso de desacuerdo. Incluso se prevé un procedimiento verbal para determinar el mismo.

No se aportó entonces prueba alguna de que las partes hayan convenido en un incremento convencional, y más bien en sentido contrario, el testigo Luis Guillermo Vargas, que dicho sea de paso era el administrador de la bodega, indicó en su declaración rendida en la audiencia del 10 de mayo de 2022, que

durante la vigencia del contrato de arrendamiento nunca se incrementó el canon de arrendamiento.

Así las cosas, se da al traste la casual invocada para la terminación del contrato de arrendamiento comercial, a lo que debe agregarse igualmente que cuando se presentó la presente demanda el contrato igualmente ya había terminado por causa diversa.

Por las anteriores razones se deberán negar entonces las pretensiones de terminación y restitución de inmueble que se demanda en esta oportunidad.

2.4. DE LA TERMINACION DEL CONTRATO.

Ciertamente, si bien la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento no tuvo vocación de prosperidad, no es menos cierto igualmente que el contrato igualmente ya había terminado.

Dentro del plenario ciertamente quedó probado que los arrendatarios no pudieron seguir usufructuando la cosa arrendada, dado que el predio no cumplía con los requisitos mínimos para poder ser usado para el objeto arrendado (Núm. 2 Art. 1982 del C.C., aplicable por remisión del artículo 822 del C de Co.) en el asunto de marras, el expendio de cárnicos.

Mírese que, de las diferentes probanzas arrojadas al proceso, se observan varias actas emitidas por la Secretaria Distrital de Salud de Bogotá, de las que se puede extraer con gran interés, lo siguiente:

Acta No. AS03C 002843 del 6 de marzo de 2018:

- El establecimiento no está delimitado de forma física entre locales.
- Falta mantenimiento en área de locales – Piso.
- Falta dotación de lavamanos, los baños no cuentan con sistema de extracción de olores.
- No se realiza control de saneamiento básico de la potabilidad del agua.

Acta No. MH06C 001643 del 18 diciembre de 2018:

- Las condiciones actuales de infraestructuras no cumple con la normatividad sanitaria vigente para el desarrollo de la actividad económica.
- Existe solo un punto de agua.
- No hay separación física completa entre los locales.
- Deterioro físico de techos, paredes, pisos, instalaciones eléctricas.
- Baños sin dotación de elementos.

Acta No. AS03C 003165 del 16 de septiembre de 2019:

- No se observa división y/o separación entre los locales.
- Se observa pisos del área del expedido en deterioro y paredes con rotos.

- No se observa lavamanos en el área del expedido.
- No se observa tanque de almacenamiento de agua potable para el local.
- No se observa recipientes colectores de residuos sólidos (orgánicos e inorgánicos)

Acta No. AS03C 004965 del 11 de enero de 2019.

- Pisos paredes con baldosas rotas, deterioradas y faltantes a nivel general.
- Algunas rejillas de los sifones están rotas.
- Cables eléctricos descolgados.
- Cajas eléctricas con cables expuestos y tapas faltantes, rotas y desajustadas.
- No todos los puntos de agua en cada sección están habilitados para su correcto funcionamiento.

Acta No. MH08C 001164 del 11 de enero de 2019.

- Incumplimiento de condiciones técnico-sanitarias de la infraestructura.
- No funcionan todos los puntos grifos de agua potable.
- No se desarrollaba ningún tipo de actividad, ya que los comerciantes arrendatarios según manifestación de la señora Blanca Rodríguez, Abandonaron el inmueble.
- Que el inmueble en comento no cumple con las condiciones, razón por la cual se procede a la medida sanitaria de seguridad hasta que se ejecuten las obras que correspondan al cumplimiento de los requerimientos que motivaron esta diligencia.

Condiciones que fueron corroboradas por el testigo Gustavo Ignacio Morales en la declaración rendida en la vista pública del 10 de mayo de 2022, quien es claro al concluir que el inmueble, no contaba con las condiciones para las cuales fue arrendada y si bien, este testigo fue objeto de tacha por parte de la actora, lo cierto es que, el Despacho no alberga duda en cuanto a su versión, puesto que, a pesar de ser a su vez arrendatario de otro local, es claro que presencié la situación precaria de salubridad que se presentaba en el predio.

Por lo demás, las circunstancias que se venían presentado el predio arrendado, fueron puestos en conocimiento de la arrendadora, como se avizora en la misiva remitida por los arrendatarios el 20 de septiembre de 2018, mucho antes del sellamiento del inmueble y que no tuvo en cuenta para realizar los arreglos locativos respectivos (fls.202 a 204).

De lo anterior, se concluye que el inmueble venía presentado con antelación serias fallas por falta de mantenimiento, para ser utilizado acorde con el objeto del arrendamiento para el fin arrendado, pues a juicio del Despacho, este tipo de adecuaciones locativas le correspondían al arrendador, por cuanto no es lícito exigir que el arrendatario realice las adecuaciones de tubería de agua potable o de desagüe véase adicionalmente la proscripción legal y contractual existente (Art. 1985 C. Civil y en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.)

En este sentido, el testimonio de la persona que le colabora a los demandantes con los arreglos de la propiedad, no resulta convincente al tratar de señalar que los arreglos mencionados correspondían a los arrendatarios.

De otra parte y en asunto de similares contornos, la doctrina ha señalado que:

“Para que se dé la destrucción total se requiere que la cosa no sirva, en absoluto, para el uso o goce que el arrendatario se propuso. No se exige, necesariamente, que la cosa desaparezca totalmente, en el sentido material; basta que no se pueda hacer el uso de la cosa arrendada. Por ejemplo: una cosa es arrendada por determinado precio, con el fin de destinarla el arrendatario a la vivienda de su familia. Luego por intervención de las autoridades sanitarias, se resuelve que no puede ser habitada por razones de salubridad. En este caso, sin desaparecer a cosa materialmente, se afecta el fin de arrendatario que es el uso y goce de la cosa.”¹

Así las cosas, A juicio del despacho es evidentemente legítima la terminación del contrato de arrendamiento de local No. 3 por parte de los arrendatarios, dado el incumplimiento del arrendador en su obligación de tener apto el inmueble para su uso en el expendio de carnes.

Sin más consideraciones, se negarán entonces las pretensiones de la demanda, se cancelarán las medidas cautelares decretadas, y se condenará en costas a la parte demandante.

III. DECISIÓN:

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Nueve Civil Municipal transformado transitoriamente en el Juzgado Cincuenta y Uno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiple de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las Pretensiones de la demanda, por las razones esgrimidas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO CANCELAR Las medidas cautelares decretadas dentro del asunto. Por secretaría ofíciase.

TERCERO: ORDENAR la devolución de los títulos judiciales obrantes en el plenario a favor de la parte demandada

¹ Bonivento, J., (1995). Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales. Ediciones Librería del profesional, Pág. 368.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la pasiva. Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$3'000.000 M/cte por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase,²

Firmado Por:

Luis Guillermo Narvaez Solano
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 069
Bogotá, D.C. - 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: **d490f27556e559e3f6431e0cfdbaa9d7164efbbade68cfb13fcf1572e34cc091**

Documento generado en 24/05/2022 10:23:19 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

² Estado No. 44 del 25 de mayo de 2022.