

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D. C.

Abril veinte (20) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso:	Restitución.
Radicación:	2019-1389

Agotado el trámite propio de esta instancia se procede a emitir la sentencia correspondiente dentro del proceso de la referencia, no observándose vicios de nulidad que afecten el procedimiento, previo los siguientes:

I. ANTECEDENTES

Los hechos:

1. La demandante **Edificio ION-73 Propiedad Horizontal**, en calidad de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento con **Eco Box S.A.S.**, en calidad de arrendatario, el día 09 de enero de 2015 respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 7 No. 73-47 Edificio Ion-73 piso 13** de esta ciudad.
2. El contrato se celebró por el término de dos (02) años contados a partir del 01 de enero de 2015 y finalizando el 31 de diciembre de 2016, y el arrendatario se obligó a pagar como canon mensual de arrendamiento la suma de **\$200.000,00.**, pagos que debía efectuar dentro de los cinco (05) primeros días de cada mensualidad.
3. El 09 de junio de 2016, el arrendador le notificó al arrendatario la decisión de dar por terminado el contrato suscrito. Luego, el 30 de junio de 2017 y ante la no entrega, el arrendador le comunica al arrendatario la aplicación de lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil. Seguidamente, el 09 de noviembre de 2017, el arrendador requiere a Eco Box S.A.S., para que restituya el espacio. Sin embargo, a la fecha de interposición de esta demanda no se había realizado la entrega del espacio dado en arrendamiento.

Las pretensiones:

1. Solicita la parte demandante se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 09 de enero de 2015, respecto del bien inmueble ubicado en la **Carrera 7 No. 73-47 Edificio Ion-73 piso 13** de esta ciudad, entre **Edificio ION-73 Propiedad**

Horizontal, en calidad de arrendadora y **Eco Box S.A.S.**, como arrendatario, por vencimiento del plazo pactado.

2. Se ordene al demandado **Eco Box S.A.S.**, restituir el bien inmueble arrendado y se ordene la entrega del mismo por parte del Juzgado o por comisión.
3. Que se condene en costas a la parte demandada.

El trámite:

1. Mediante auto fechado 02 de diciembre de 2019, se admitió la presente demanda de restitución y se ordenó la notificación a la parte demandada, según lo dispuesto por los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.
2. El demandado **Eco Box S.A.S.**, a través de apoderado se notificó personalmente y dentro del término otorgado por la ley, contestó la demanda y propuso excepciones tanto previas como de mérito. Las primeras no se tuvieron en cuenta por parte del Despacho, toda vez que no se formularon mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, a voces del artículo 391 del Código General del Proceso. Las segundas, se les dio trámite y de ellas se dispuso correr traslado a la parte demandante por el término común de tres (03) días, mediante auto del 04 de agosto de 2020.
3. Las excepciones de mérito que se propusieron por parte del extremo demandado se denominaron: *“DEBIDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO, INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL DESAHUCIO, RATIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DAÑO PATRIMONIAL Y PRIMA COMERCIAL, PAGO DE LO NO DEBIDO Y NOVACIÓN CONTRACTUAL”*.
4. La parte actora dentro de la oportunidad concedida se pronunció sobre todas y cada una de las excepciones de mérito propuestas por el extremo demandado.
5. El Despacho ordenó por auto del 02 de febrero de 2021, señalar fecha para el día 11 de marzo de 2021, con el fin de llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, en la que se adelantarían las etapas previstas en el artículo 372 y 373 *ibidem*. Sin embargo, llegados el día y la hora, las partes solicitaron la suspensión de la audiencia sosteniendo que dentro de la próxima asamblea general se discutiría la situación actual del demandado y la posibilidad de llegar a un acuerdo. Por ello, se reprogramó la audiencia para el día 08 de abril de 2021.
6. En la audiencia que se adelantó el pasado 08 de abril de 2021, la conciliación intentada entre las partes fue fracasada, toda vez que las posiciones de las partes se encontraban distanciadas, por lo tanto, se agotó allí el interrogatorio a las partes, se rechazó la prueba pericial pedida por el extremo demandado (al no haber aportado el

dictamen pericial), se negó la prueba de oficio (por improcedente) y el apoderado de la parte actora renunció al testimonio de la señora **Natalia Mojica**.

7. Por último, se escucharon los alegatos de las partes demandante y demandada, y se hizo pronunciamiento en la audiencia de que la sentencia que debiera aquí proferirse se haría en los términos del artículo 373 del Código General del Proceso, que en su parte pertinente reza: *“Si no fuere posible dictar la sentencia en forma oral, el juez deberá dejar constancia expresa de las razones concretas e informar a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. En este evento, el juez deberá anunciar el sentido de su fallo, con una breve exposición de sus fundamentos, y emitir la decisión escrita dentro de los diez (10) días siguientes, sin que en ningún caso, pueda desconocer el plazo de duración del proceso previsto en el artículo 121”*. Lo anterior, en la medida que la adecuación del trámite llevaba consigo dictar la sentencia de esa manera, amén de la excesiva carga laboral con la que cuenta este Juzgado y la reducida planta de personal que lo acompaña.

II. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero afirmar que en el presente caso concurren a cabalidad los presupuestos procesales, esto es, se satisfacen aquellos requisitos que se exige se cumplan para que le sea dable al fallador emitir pronunciamiento que dirima de fondo la controversia puesta a su conocimiento

2. Tanto la parte demandante, como la demandada, se encuentran amparados por la presunción de capacidad y la demanda es idónea al tenor de lo preceptuado por los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, así como el artículo 384 *ibídem*.

2.1 En cuanto a la legitimación, este es un asunto concerniente a la titularidad del derecho de acción o contradicción. Por consiguiente, sólo está legitimado en la causa por activa la persona que tiene el derecho que reclama, y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa. Así las cosas, vemos como la demanda se instauró por **Edificio ION-73 Propiedad Horizontal**, quien aparece como arrendadora en el contrato de arrendamiento; luego se vislumbra la legitimación en la causa por activa.

2.2 Ahora, se esgrimen las pretensiones en contra de **Eco Box S.A.S.**, bajo la consideración de que es la empresa que aparece en el contrato como arrendataria. Entonces, la restitución del inmueble le puede ser exigida por tener la calidad de arrendataria.

3. La acción ejercida por la demandante busca obtener de parte del arrendatario demandado del bien inmueble, la entrega del mismo por haberse efectuado el

desahucio en la forma establecida en la ley, por lo cual no sería prorrogado el contrato a partir del vencimiento del mismo, esto es a partir del 31 de diciembre de 2016.

4. Para que prospere la pretensión ejercitada, deben cumplirse los siguientes requisitos: *i)* que el sujeto activo, esto es el demandante, sea el arrendador; *ii)* que el demandado o sujeto pasivo esté conformado por los arrendatarios, que lo son las personas a favor de las cuales se transfirió la tenencia del bien por el tiempo de duración del contrato; y *iii)* que la restitución haya recaído sobre el inmueble dado en arrendamiento.

4.1 Los anteriores elementos se evidencian en el caso objeto de estudio, pues así se desprende del contrato de arrendamiento suscrito entre **Edificio ION-73 Propiedad Horizontal y Eco Box S.A.S.**, visible a folios 2 a 4 del expediente, esto es, se trata del bien relacionado en la demanda y el término de duración del convenio fue de dos (02) años contados a partir del 09 de enero de 2015, el que finalizaría el 31 de diciembre de 2016, con posibilidad al tenor de lo previsto en la cláusula décima segunda, de ser prorrogado previo acuerdo mutuo entre las partes.

5. Entonces, llamada a prosperar en principio la pretensión deprecada en la demanda genitora del proceso, es del caso proceder al estudio de las excepciones de fondo alegadas por la parte demandada, tendientes a enervar la súplica del libelo demandatorio.

5.1 Vale la pena anotar, que a partir del 1º de enero de 1972, fecha a partir de la cual cobró vigencia el actual estatuto mercantil, se suprimió la prórroga automática del contrato de arrendamiento impuesta por las normas sobre control de arrendamientos, en relación con inmuebles destinados a actividades comerciales y nació para el arrendador el pleno derecho a considerar vencido el contrato a la expiración del término de arrendamiento, a menos que haya surgido para el arrendatario el derecho de renovación.

5.2 Dicho derecho de renovación previsto en el artículo 518 del Código de Comercio, opera por ministerio de la ley comercial y los requisitos para su prosperidad son taxativos: que el arrendatario empresario haya ocupado al menos dos años consecutivos el inmueble y que la ocupación haya sido con el mismo establecimiento de comercio. Igualmente, los casos en que no procede son taxativos: que el arrendatario haya incumplido el contrato; cuando el arrendador lo requiera para su vivienda o para desarrollar una actividad comercial o sustancialmente distinta; y cuando el bien inmueble presente estado de ruina o necesite reparaciones que requieran su entrega.

5.3 Cuando el arrendador invoca como causal la del numeral 2º del artículo 518 *ibídem*, es necesario que desahucie al arrendatario su finalización con seis (6) meses de antelación a la fecha del término inicial o de sus prórrogas. Para la doctrina es

equivalente el concepto de requerimiento y desahucio, esto es, aviso o noticia que se hace al arrendatario sobre una decisión del arrendador.

5.4 A folio 5 aparece comunicación fechada 09 de junio de 2016, conforme a la cual la arrendadora comunica al arrendatario, que al vencimiento del contrato no se renovaría el mismo, en virtud de que necesita el inmueble. Dicha comunicación fue recibida por el Representante Legal de la empresa demandada, quien asimismo suscribió el contrato de arrendamiento.

5.5 Por otra parte, si bien es cierto no hay constancia de fecha de entrega del citado escrito al arrendatario, también lo es que nada hizo el demandado para probar su dicho en el sentido que no fue cierto este hecho y, por el contrario, en la misiva se advierte claramente que impuso su firma de recibo, a pesar de indicar allí que *“recibido no a satisfacción ni aceptación”*. Por lo tanto, tenemos que dicha comunicación se presentó con fecha 09 de junio de 2016, luego entonces posee fecha con seis (06) meses de antelación al vencimiento del contrato, toda vez que si el contrato finiquitaba el 31 de diciembre de 2016, el desahucio ya había surtido su efecto y la terminación operaba el 01 de enero de 2017.

5.6 Así las cosas, es menester traer a colación el artículo 167 del Código General del Proceso, el cual desarrolla el principio de la carga de la prueba, que dispone: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

5.7 Según la norma en cita, para que salgan avante los medios de defensa mediante los cuales pretende desvirtuarse la acción, es deber del litigante que los alega en su favor, procurar durante el trámite del proceso demostrar que su dicho es cierto, es decir, para que una excepción sea tenida en cuenta no basta con enunciarla, es necesario demostrarla, toda vez que más que una denominación jurídica es un hecho que debe concretar el opositor, para que su contraparte, en un debate legal, sepa qué pruebas debe solicitar. Cuando el excepcionante invoca argumentos sin traer a la causa hechos que le den sentido, realmente no propone ninguna defensa. Y en el sub-lite, brilla por su ausencia las pruebas con las cuales debía la parte demandada demostrar los argumentos formulados.

5.8 Se señala que la entrega del espacio arrendado trae consigo perjuicios para el arrendatario, circunstancia que, si bien pueda ser cierta, no reviste responsabilidad directa en un actuar irregular por parte de la arrendadora, de modo que es la ley la que incluso prevé que el desahucio que imponga el cambio de lugar de los establecimientos de comercio pueda generarle traumatismos y perjuicios a los arrendatarios-empresarios, razón por la cual establece un término razonable para que pueda el empresario anticiparse para lograr aminorar el impacto negativo de su traslado. Insístase, el desahucio entonces con un término de anticipación de 6 meses se

compadece con el traumatismo que pueda generarse al arrendatario sin que implique causación de perjuicios objeto de reparación a cargo del arrendador.

5.9 Y queda claro para el Despacho que bien pudo existir serias diferencias entre el arrendatario con quien fungiera por un tiempo como representante legal del demandante; sin embargo la voluntad general expresada por la copropiedad debía acatarse, muy a pesar que los acercamientos posteriores entre las partes buscara la continuación de ese contrato.

6. En este orden de ideas, las excepciones denominadas: *“DEBIDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO, INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL DESAHUCIO, RATIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DAÑO PATRIMONIAL Y PRIMA COMERCIAL, PAGO DE LO NO DEBIDO Y NOVACIÓN CONTRACTUAL”*, no tienen vocación de prosperidad. Por consiguiente, habrá de dictarse sentencia ordenando la terminación del contrato y la entrega del bien conforme al numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: **Declarar** no probadas las excepciones denominadas: *“DEBIDA RENOVACIÓN DEL CONTRATO, INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL DESAHUCIO, RATIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DAÑO PATRIMONIAL Y PRIMA COMERCIAL, PAGO DE LO NO DEBIDO Y NOVACIÓN CONTRACTUAL”*, por las razones anotadas en esta sentencia.

SEGUNDO: **Declarar** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **Edificio ION-73 Propiedad Horizontal**, en calidad de arrendadora, y **Eco Box S.A.S.**, en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 7 No. 73-47 Edificio Ion-73 piso 13** de esta ciudad, por la causal prevista en el numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio, conforme lo expresado en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, se **ordena** la restitución del referido inmueble a favor de la parte demandante, dentro del término de ejecutoria de esta sentencia; bien inmueble que a título de arrendamiento ocupa y que se detalló en la demanda y en esta providencia. Si no se cumpliera lo anterior en el término aquí señalado, desde ya se **ordena** la restitución a través de comisionado, es decir, a través del Alcalde Local de donde se encuentre ubicado el bien inmueble, y/o a los **Juzgados**

de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá creados mediante **Acuerdo PCSJA17 – 10832** del 30 de octubre de 2017, para la atención de los despachos comisorios y de apoyo para algunos **Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá**, quien cuenta con amplias facultades para que lleve a cabo la diligencia de restitución antes ordenada.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Para tal fin se fijan como agencias en derecho la suma de **\$300.000,00**.

Notifíquese,

CESAR ALBERTO RODRÍGUEZ

Juez

Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

Bogotá, D.C 22 de abril de 2021

Por anotación en Estado No 22 de esta fecha fue notificado el auto anterior.

Secretaria: **Nathaly Rocío Pinzón Calderón**.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D. C.

Abril veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Ejecutivo.
Radicación: 2019-00121

Dando el respectivo tramite al memorial allegado por la parte actora a folio 22 del cuaderno principal, a fin de requerir al acreedor hipotecario.

Acorde con lo anterior, el Despacho encuentra plena procedencia para dar aplicación al artículo 462 del Código General del Proceso, sea decir, ordenando la citación del acreedor hipotecario **Jaramillo Montoya Elkin Augusto**, a fin de que haga valer su crédito bien sea en proceso ejecutivo separado con garantía real o en el presente proceso, dentro del término de veinte (20) días siguientes a su respectiva notificación personal.

La parte aquí ejecutante proceda de conformidad con la notificación aquí ordenada, de conformidad con los artículos 291 y 292 de la norma *ut-supra* o conforme al artículo 8, del Decreto 806.

Parte actora, proceda de conformidad con la notificación respectiva.

Sin objeción y estando ajustada la liquidación del crédito se proceder a impartir su aprobación.

De la misma forma, se aprueba la liquidación de costas practicadas por la secretaría del Despacho, en la suma de \$508.500

Notifíquese,

CESAR RODRIGUEZ PIÑEROS

Juez

Juzgado 13 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple

Bogotá, D.C 22 de abril de 2021

Por anotación en Estado No. 22 de esta fecha fue notificado el auto anterior.

Secretaría: **Nathaly Rocio Pinzón Calderón.**

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D. C.

Abril veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021)

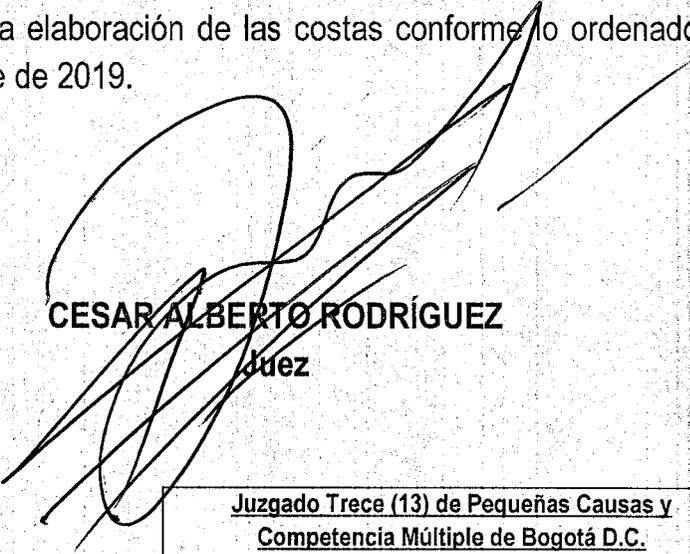
Proceso: Ejecutivo.
Radicación: 2018-0798

Teniendo en cuenta las solicitudes allegadas por la parte actora, el Despacho dispone:

Primero: No se accede a la solicitud de fraccionamiento y entrega de títulos judiciales para el pago de las agencias en derecho como quiera que los dineros existentes en depósitos judiciales serán destinados principalmente para el pago de la obligación aquí adeudada y perseguida y por la que se ordenó seguir adelante.

Segundo: En vista de que no reposa liquidación de costas dentro del proceso, por Secretaría proceda a la elaboración de las costas conforme lo ordenado en auto de fecha 18 de septiembre de 2019.

Notifíquese,



CESAR ALBERTO RODRÍGUEZ
Juez

**Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple de Bogotá D.C.**

Bogotá, D.C. Abril 22 de 2021.

Por anotación en Estado No 22 de esta fecha fue notificado el auto anterior.

Secretaria: **Nathaly Rocío Pinzón Calderón.**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D. C.

Abril veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Ejecutivo.
Radicación: 2018-00710

De conformidad con lo señalado en el artículo 366 del Código General del Proceso, apruébese la liquidación de costas practicada por la secretaria de este Juzgado -visible a folio 83-, toda vez que la misma se encuentra ajustada a derecho.

Notifíquese,

CESAR RODRÍGUEZ PINEROS
Juez

Juzgado 13 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple

Bogotá, D.C 22 de abril de 2021

Por anotación en Estado No 22 de esta fecha fue notificado el auto anterior.

Secretaria: **Nathaly Rocío Pinzón Calderón.**

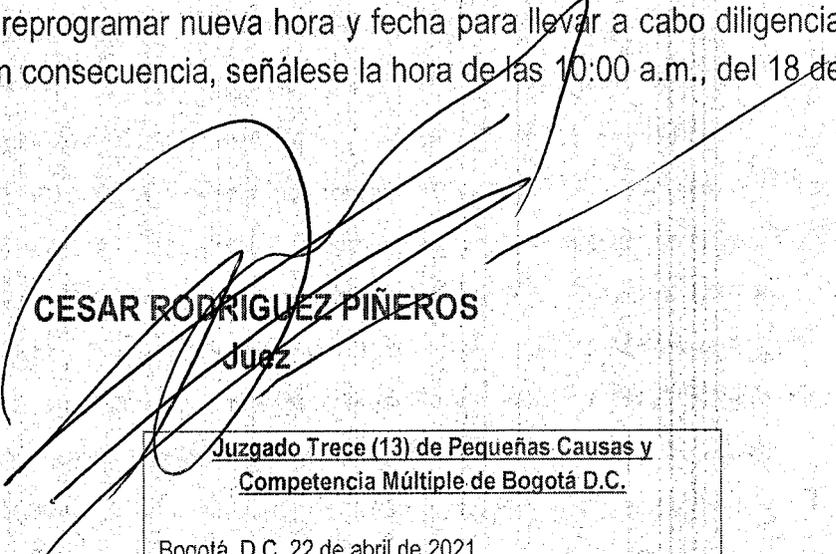
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D. C.

Abril veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Ejecutivo.
Radicación: 2008-00676

El Despacho procede a reprogramar nueva hora y fecha para llevar a cabo diligencia de inspección judicial. En consecuencia, señálese la hora de las 10:00 a.m., del 18 de mayo de 2021.

Notifíquese,


CESAR RODRIGUEZ PIÑEROS
Juez

Juzgado Trece (13) de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

Bogotá, D.C. 22 de abril de 2021
Por anotación en Estado No.22 de esta fecha fue
notificado el auto anterior.
Secretaria: **Nathaly Rocío Pinzón Calderón.**