

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., mayo veinticinco (25) de dos mil
veintitrés (2023).-

PROCESO: No 11001310300920210029300

CLASE DE PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO

DEMANDANTE: ROSA BERNAL DE SOLANO S.A.S.

DEMANDADOS: AMPARO SALAZAR, INVERSIONES CARBON
EXPRESS S.A.S., y SERGIO SALAZAR

ASUNTO: SENTENCIA

CUESTION A DECIDIR

Cumplidas las etapas correspondientes al proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de ROSA BERNAL DE SOLANO S.A.S. contra AMPARO SALAZAR, INVERSIONES CARBON EXPRESS S.A.S., y SERGIO SALAZAR SALAZAR. Se procede a proferir sentencia a fin de dirimir la controversia.

ANTECEDENTES

Por medio de apoderado judicial, la mentada sociedad formuló demanda judicial, a fin de que fueran concedidas las siguientes pretensiones:

Que, se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 30 de mayo de 2003, con modificación de la arrendataria en otro si, del 17 de mayo de 2017, en razón a la mora en el pago de las rentas por los arrendatarios de los meses de febrero a agosto de 2021, con relación al inmueble de la AVENIDA 19 No 106 – 43 de Bogotá D.C.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada la restitución a la demandante del inmueble descrito y alinderado en la demanda.

Fundamentos de hecho

Manifestó el extremo demandante que, ajustó contrato de arrendamiento con los señores SERVICOS GRAFICOS S.M LTDA. SERGIO SALAZAR SALAZAR Y AMPARO SALAZAR, por 43 meses desde el 1 de junio de 2003 al 31 de diciembre de 2006 con relación al fundo de la AVENIDA 19 No 106 – 43 de Bogotá D.C., que el arriendo acordado lo fue la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00); que en otro si de 17 de mayo de 2017 la demandada INVERSIONES CARBON EXPRESS S.A.S., sustituyó en el contrato a SERVICOS GRAFICOS S.M LTDA.- EN LIQUIDACION-.; que en razón a la mora en las rentas los arrendatarios adeudan por cánones \$120.649.943.00 y por IVA \$22.923.491.00

Admisión y Oposición

Admitió este Despacho el conocimiento del libelo, por medio de proveído del 7 de septiembre de 2021, ordenando correr traslado a la parte demandada para el ejercicio del derecho de contradicción.

Dentro del término previsto en la ley, la demandada guardó silencio, tal y como lo expresó la secretaría del juzgado el pasado veinte (20) de enero de dos mil veintitrés (2023), pese a su enteramiento en legal forma.

Pruebas

Documentales

Copia del contrato de arrendamiento celebrado y del otro si, de cesión de la condición de arrendatario. Así mismo, certificado catastral del predio arrendado, entre otros.

Confesión ficta e indicios

Conducta procesal de la demandada, quien no contestó la demanda, conforme lo establecido en los arts. 97 y 241 del CGP.

CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento de local comercial (ambos extremos en la litis son sociedades comerciales) es uno de los elementos del establecimiento de comercio¹, definido este último como “*un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa*”². Se trata así de uno de los elementos más protegidos por el legislador, dada su importancia para el comerciante, quien desarrolla su actividad económica desde el inmueble sobre el que se ha celebrado el contrato de arrendamiento.

Mientras que el arrendatario desarrolla su actividad económica, crea fama y clientela, dependiendo el mantenimiento de esta última, de la ubicación permanente del establecimiento de comercio en un lugar específico que le permita adquirir los bienes y servicios ofrecidos por el empresario. La potestad dirigida a la terminación unilateral del vínculo contractual citado, tiende a vulnerar en

¹ Código de Comercio, [Artículo 516](#). Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio: ...

5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;

² *Ibidem*, [Artículo 515](#). Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

principio, los derechos del arrendatario, toda vez que el cambio de lugar del local comercial puede menoscabar el *good will*, el reconocimiento en la región y la clientela que con esfuerzo y dedicación haya conseguido, entre otros valores patrimoniales del empresario.

Sin embargo, estas prerrogativas pueden pasar a un segundo lugar, si el detentador del predio así dado en tenencia, no cancela los arriendos en la forma y tiempo pactados, pues una de las causales de terminación del arriendo según el art. 2008 del código civil al, prever en su numeral 8 que el arriendo termina por sentencia judicial en los casos de ley, es la indicada en el art 9° de la ley 820 de 2003 que prevé, ... *Son obligaciones del arrendatario: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido...*, ello en virtud de lo previsto en el art 2° del C. de Co.

Por tanto y fincados en el principio procesal de que es una carga de la parte, el probar su dicho, y llevarlo al convencimiento el Juzgador, utilizando para tal fin argumentos de índole jurídica y probatoria, es claro que en este caso, tal regla se desatendió por el extremo demandado (arts. 167 del CGP y 1757 del C.C.), al no desvirtuar la presunción legal que, aplica en estos eventos a favor de la afirmación del demandante, a quien le basta acreditar el arriendo y aseverar la falta de pago, para que la carga de la prueba se invierta en cabeza del demandado arrendatario, para acreditar situación contraria, ello de acuerdo con lo previsto en los numerales 1° y 3° del art. 384 del CGP.

Por lo anterior, y en ausencia de prueba que contradiga lo demostrado y afirmado por la demandante en su demanda, este Juzgado considera que resulta del caso proceder conforme lo previsto en el numeral 3° del art. 384 del CGP evocado, ante la ausencia de oposición de los demandados, a quienes se les enteró en legal forma de la acción y pretensión de la demandante y optaron por guardar silencio.

DECISIÓN

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, el Juzgado Noveno Civil de Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: **DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento pactado el 30 de mayo de 2003 por la sociedad ROSA BERNAL DE SOLANO S.A.S. con los señores SERVICIOS GRAFICOS S.M LTDA. SERGIO SALAZAR SALAZAR Y AMPARO SALAZAR, cedido en su posición contractual por SERVICIOS GRAFICOS S.M LTDA. a la aquí demandada INVERSIONES CARBON EXPRESS S.A.S., con relación al inmueble de la AVENIDA 19 No 106 – 43 de Bogotá D.C., descrito y alinderado en la demanda.

Segundo: **ORDENAR** a los demandados INVERSIONES CARBON EXPRESS S.A.S., AMPARO SALAZAR, y SERGIO SALAZAR SALAZAR la restitución del inmueble dado en tenencia- descrito y alinderado en la demanda- a la demandante sociedad ROSA BERNAL DE SOLANO S.A.S., en el término de seis (6) días contados a partir de la ejecutoria del presente fallo. En caso de no cumplirse así, dispónese el lanzamiento de los arrendatarios, para lo cual se librará

despacho comisorio al señor Inspector de Policía o Alcaldía Menor de la zona respectiva, con amplias facultades. Líbrese el comisorio de rigor, con lo insertos necesarios directamente por la secretaría del Juzgado.

Tercero: **CONDENAR** en costas a la parte demandada. Líquidense. Ténganse en cuenta como agencias en derecho, la suma de (0) pesos.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
JUEZ

Firmado Por:
Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **ce896ab9af78dd25c9b8fa29d4ccf4a0d3d2218cae6b6fbc8beb7eb857d7cad5**
Documento generado en 26/05/2023 07:46:45 AM

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