



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., nueve (9) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

APELACIÓN DE SENTENCIA

Radicación: **2017-0470-01**
Demandantes: PRODUCTORA Y COMERCIALIZADORA
CANELA S. A. S.
Demandado: JOSÉ RICARDO CAMACHO, EFRAÍN
GONZÁLEZ OCHOA Y CARLOS ERNESTO
VENEGAS.
Proceso: VERBAL

Procede el despacho a desatar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada, contra la sentencia proferida el 1 de febrero de 2021, por el Juzgado Once Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

1. Productora y Comercializadora Canela SAS “PYC Canela SAS”, por conducto de apoderada judicial, demandó a los señores José Ricardo Camacho, Efraín González Ochoa y Carlos Ernesto Venegas con el fin de que se realizaran las siguientes declaraciones y condenas:

- a. Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de agosto de 1999, entre el Comité Colombiano de Coordinación Misional, quien lo cedió a la Productora y Comercializadora Canela SAS, según consta el otrosí firmado

el 8 de marzo de 2013, quien funge como arrendadora y los señores José Ricardo Camacho, Efraín González Ochoa y Carlos Ernesto Venegas como arrendatarios por el cumplimiento del plazo pactado, según lo estipulado en la cláusula 10ª del contrato de arrendamiento.

- b. Se condene a los demandados a restituir a la demandante el inmueble ubicado en la “calle 63ª número 11 – 18, locales 115ª, 116, 117, 118, 119 y 213ª”.
- c. Ordenar la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
- d. Se condene a la parte demandada al pago de costas y gastos.

2. Como fundamento de sus pretensiones, fueron reseñados los hechos que a continuación se sintetizan:

i. Que el Comité Colombiano de Coordinación Misional celebró un contrato de arrendamiento con los señores José Ricardo Camacho, Efraín González Ochoa y Carlos Ernesto Venegas, el 1 de agosto de 1999 respecto al inmueble ubicado en la calle 53ª No. 11-18, locales 115ª, 116, 117, 118, 119 y 213ª”; negocio que le fue cedido a la demandante mediante documento privado de 8 de marzo de 2013, notificado a los demandados en la misma fecha.

ii. Que en la cláusula 9 del vínculo comercial se acordó como vigencia del mismo el término de 4 años a partir del 1 de agosto de 1999, prorrogable por un término igual; no obstante, atendiendo lo

previsto en los numerales 2º y 3º del artículo 518 del C. Com, se informó sobre la intención de terminar el contrato, otorgando un tiempo prudencial para la entrega del inmueble.

iii. Que pese a varios requerimientos verbales, los arrendatarios no han entregado el predio.

3. Admitida la demanda por el Juzgado Once Civil Municipal de Bogotá el 27 de junio de 2017, fue integrado el contradictorio.

El señor José Ricardo Camacho Ortiz, designó apoderado de confianza y por escrito oportunamente arribado contestó la demanda oponiéndose al éxito de las pretensiones izadas, proponiendo las excepciones de mérito denominadas como “ineficacia la comunicación de fecha 29 de diciembre de 2014, presentada por la arrendadora hoy demandante, por no ostentar la calidad de propietaria del inmueble - ausencia de configuración de la causal 2ª de los títulos 518 del Código de Comercio”; “aun cuando el desahucio es ineficaz, por no prevenir el propietario del inmueble objeto de restitución, tampoco existe configuración de la causal el 3ª del artículo 518 del Código de Comercio” y “mala fe de la demandante”.

Por su parte, los señores Efraín González Ochoa y Carlos Ernesto Venegas, una vez emplazados, fueron representados por curador *ad litem*, quien dentro del término de traslado contestó la demanda sin proponer medio de defensa alguno.

El 7 de octubre de 2019 se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas y se señaló fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento para el 22 de octubre de ese año.

En la fecha aludida se ordenó a la Oficina de Instrumentos Públicos remitir copia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto del presente trámite.

4. Evacuada la etapa instructiva, el 1º febrero de 2021 se dictó sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda y desechando los medios exceptivos propuestos por el señor José Ricardo Camacho Ortiz. Ello, pues se adujo que tanto arrendador como propietario están facultados para terminar el contrato de arrendamiento de local comercial atendiendo las previsiones de los numerales 2º y 3º del artículo 518 del C. Co.

5. La sentencia fue apelada por el apoderado del señor Camacho, planteando las censuras que se compendian de la siguiente manera:

5.1. La demandante, para la época en la cual envió el desahucio señalando ser propietaria y sin serlo, justificó la terminación del contrato, dejando de lado los requisitos previstos en los numerales 2º y 3º del artículo 518, consonante con el 520 del C. Com.

Así, no era posible solicitar los locales para uso propio, para adecuarlos o adelantar obras, ya que su propietario a tal momento era Banco Colpatria S. A.

5.2. Debe ajustarse la orden de restitución, atendiendo el ámbito de las pretensiones izadas, es decir, sobre los locales 115ª, 116, 117, 118, 119 y 213ª ubicados en la calle 63ª No. 11-18 de esta ciudad.

CONSIDERACIONES

1. Colmados como están los presupuestos procesales y no advirtiéndose vicio capaz de invalidar lo actuado, este estrado judicial procede a dirimir de mérito de la controversia planteada.

2. En principio, es conveniente memorar que dentro de la regulación mercantil, el contrato de arrendamiento encuentra su particular regulación en los artículos 516 a 524.

De tales postuladas se logra establecer el régimen de protección del arrendatario, pues como lo ha señalado la jurisprudencia patria, quien arrienda un predio para la instalación de una unidad comercial de las definidas en el artículo 515 del Código de Comercio, afecta el fundo en provecho del comerciante, toda vez que la actividad mercantil lleva ingénita la creación de derechos inmateriales amparados por la Ley sustancial.

2.1. No se circunscribe a una garantía ineludible, se “trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen”¹. Así, para la terminación de contrato de arrendamiento de orden comercial, el legislador ha impuesto el cumplimiento de los requisitos definidos en el artículo 518 del C. Co. so pena de abrigar al comerciante.

2.2. Encontrándonos en los supuestos concebidos en los numeral 2º y 3º de la norma antes citada, ya que en ellos se circunscribe la primera de las censuras en lo tocante a la legitimación del cesionario

¹. Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, sentencia de 24 de septiembre de 2001, expediente 5876.

para terminar la relación contractual, pues “(...) el propietario necesit[a] los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario” o porque “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”, no debe perderse de vista que es a las partes dentro de la relación contractual a quienes atan las normas en comento, ya que las obligaciones y derechos que surgen de un contrato, afectan o benefician a las partes contratantes, quienes igualmente están facultadas para transmitir la posición que detentan en el negocio jurídico –total o parcialmente–, de hecho situación regulada por los artículos 887 y siguientes del Código de Comercio.

2.3. En ese sentido “un tercero cesionario adquiera la posición de una de las partes del contrato, **con todos los derechos y obligaciones que como efecto del contrato se habían radicado en ella.** Es decir, lo que en realidad se cede, es mucho más que las posiciones o lados activos de las relaciones obligacionales, se cede también el lado pasivo, pues del contrato surgen como efecto, obligaciones y derechos para las partes y la cesión de la posición contractual de una de ellas coloca al tercero cesionario en su lugar en las mismas circunstancias frente al otro contratante”².

Por tanto, con independencia de si para la fecha en la cual se produjo el desahucio a los señores José Ricardo Camacho, Efraín González Ochoa y Carlos Ernesto Venegas por parte de Canela SAS “PYC Canela SAS”, siendo o no propietaria, lo cierto es que esta se encontraba legitimada por las causales 2º y 3º del artículo 518 del C.

² Arrubla Paucar, Jaime Alberto. Contratos Mercantiles, Tomo I. 13a edición. Página 251.

Co., para finiquitar la relación contractual habida desde el 1º de agosto de 1999, inicialmente suscrita por los demandados con el Comité Colombiano de Coordinación Misional.

2.4. Y es que la generación de efectos para el cedido ocurre “desde la notificación o aceptación” como lo erige el canon 894 del estatuto comercial, cuya transmisión lleva ingénitas “las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato” (art. 895), incluidas las emanadas de las legales causas para desahuciar la comerciante arrendatario, de ahí que el reparo no tenga vocación de prosperidad.

3. Dicho ello, conviene precisar que la parte demandante en la primera pretensión solicitó declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el Comité Colombiano de Coordinación Misional, cedido a Productora y Comercializadora Canela SAS y los señores José Ricardo Camacho, Efraín González Ochoa y Carlos Ernesto Venegas, ante el cumplimiento del plazo pactado.

3.1. Verificado el contrato que acompañó el escrito inicial, se tiene que allí se convino el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 63ª No. 11-18, locales 115ª, 116, 117, 118, 119, 120 y 213ª del Centro Comercial Lourdes.

3.2. Ahora, en la segunda súplica concretamente se pidió condenar a los demandados a restituir a la parte demandante los locales, exceptuando el identificado con el No. 120, *lapsus* que en igual medida se identifica en el hecho 1º de la demanda.

3.3. Sin embargo, debe entenderse que el libelo se encaminó a obtener la aniquilación del susodicho convenio, junto con la consecuente restitución de los locales arrendados, por lo que resultaría injustificado dejar la tenencia en los demandados del único inmueble no incluido en el acápite pretensional bajo el esgrimo de no poder ir más allá de lo planteado.

3.3. Si bien el principio de congruencia es un claro límite a la actividad jurisdiccional, aquí si se plateó de forma clara la terminación del vínculo legal habido entre las partes, siendo más que suficiente ello para ordenar a los señores José Ricardo Camacho, Efraín González Ochoa y Carlos Ernesto Venegas entregar los locales arrendados, esto es, los numerados 115^a, 116, 117, 118, 119 y 213^a”, más cuando, de un lado, la interpretación cabal de la demanda es deber del Despacho y, adicionalmente, así se reconoció durante todo el desarrollo procesal sin vacilación alguna.

En conclusión, la sentencia apelada será confirmada.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil 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 proferida el 1º de febrero de 2021, por el Juzgado Once Civil Municipal de Bogotá.

SEGUNDO: En consecuencia, **CONDENAR** en costas a la parte demandada.

Como agencias en derecho en la presente instancia se señala la suma de \$1'000.000.oo.

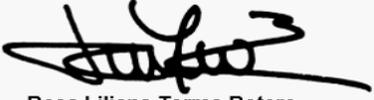
Liquídense por el Juzgado de primer grado de manera concentrada, acorde a lo dispuesto en el artículo 366 del C. G del P.

TERCERO: Por secretaría envíese el expediente, previa las constancias del caso. Ofíciense.

NOTIFÍQUESE


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

Mo.

<p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u> La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 012 DE FECHA 10 de febrero de 2023</p> <p> Rosa Liliana Torres Botero Secretaria</p>
--