



JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transitoriamente Juzgado 65 de Pequeñas Causas y Competencia
Múltiple
Calle 12 No. 9-55, Interior 1, Piso 4 - Complejo Kaysser - Tel 2820159
cmpl83bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

**PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
No.2019-1166 de LUIS ERNESTO JAIMES AMADO contra CARLOS
ERNESTO GARZÓN Y JESÚS SANTIAGO AGUJA.**

Procede el despacho a dictar sentencia, conforme se anunció en audiencia del 10 de noviembre de 2021, previos los siguientes:

I.- ANTECEDENTES:

1. Hechos y pretensiones.

El señor LUIS ERNESTO JAIMES AMADO promovió demanda en contra de los señores CARLOS ERNESTO GARZÓN Y JESÚS SANTIAGO AGUJA, para que se ordene la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la carrera 15 N°15 – 00, primer piso, de la ciudad de Bogotá y, en consecuencia, se ordene la restitución del bien.

Solicitó también se condenara en costas a los demandados, si se presentara oposición.

Como fundamento de sus pretensiones expuso, en síntesis, que entre las partes se celebró el referido contrato el *1º de mayo de 2005*, cuya vigencia inicial fue de *un (1) año, diez (10) meses y un (1) día*”, que la quinta prórroga del término contractual vencía el 24 de mayo de 2017, que el 14 de octubre de 2016 el demandante envió a los arrendatarios, por correo certificado, comunicación en la que informó

acerca de su decisión de no renovar el contrato y solicitó la consecuente entrega del bien, para realizar trabajos relacionados con el cambio de cañerías, dados los problemas de humedad que presentaba el inmueble, sumado a que, como se concluyó dentro de la actuación administrativa adelantada por la Alcaldía Local de los Mártires, el bien amenaza ruina; todo ello de conformidad con el numeral 3 del artículo 518 del C. de Co., no obstante, los demandados se niegan a hacer entrega del local arrendado.

2. Actuación procesal:

Por auto del 13 de agosto de 2019 se admitió la demanda.

Del auto admisorio fueron notificados los demandados, quienes por conducto de apoderada contestaron la demanda, oponiéndose a las pretensiones y formulando la excepción de mérito que denominaron “*falta de legitimación en la causa*”.

Del medio de defensa propuesto se corrió traslado a la parte demandante mediante auto del 12 de febrero de 2021, quién se pronunció de manera extemporánea.

Las etapas de la audiencia del artículo 372 del CGP se agotaron el 10 de noviembre de 2021, misma oportunidad en la que las partes presentaron sus alegatos finales.

Agotadas así las etapas previas, es procedente emitir decisión que ponga fin a la instancia, con base en las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES:

1.- Presupuestos procesales.

Concurren este asunto los denominados presupuestos procesales, toda vez que las partes son plenamente capaces y comparecieron al proceso en legal forma, esta funcionaria es competente para dirimir la

controversia por razón de su naturaleza y cuantía, la demanda reúne los requisitos legales, lo que sumado a la ausencia de vicio anulatorio permite emitir una decisión de fondo.

2. Problema jurídico.

Le corresponde al despacho determinar si en el caso se satisfacen los requisitos que el artículo 518, 520 y demás concordantes del Código de Comercio, establecen para que se produzca la restitución de un inmueble arrendado en el que funciona un establecimiento comercial y, en consecuencia, si en este evento hay lugar a ordenar la terminación del contrato celebrado entre las partes y la consecuente entrega del bien arrendado.

3.- La acción.

Para resolver el problema jurídico reseñado, se recuerda que, acorde con el artículo 518 del C. de Co., el empresario que haya ocupado un local comercial durante al menos dos años consecutivos, con un mismo establecimiento de comercio, tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, siempre y cuando no se presente ninguno de los siguientes eventos: 1) incumplimiento del contrato por parte del arrendatario; 2) que el propietario requiera el bien 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.

En las últimas dos hipótesis, que corresponden a las contempladas en los numerales 2 y 3 del artículo 518 *ibidem*, el legislador impuso *al propietario*, en cabeza de quién instituyó tal prerrogativa, la carga de desahuciar al arrendatario con al menos 6 meses de antelación a la fecha en la que se produzca la terminación del contrato, “*so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones*

y por el mismo término del contrato inicial”, pero sin establecer formalidad alguna a la que deba sujetarse el desahucio, de ahí que la Doctrina precise que lo relevante “es poder probar su realización cuando sea necesario (...)”¹.

Ahora, frente a la veracidad de la causal aducida por el propietario para solicitar la restitución del local comercial, la ley no impuso la carga de demostrar previamente la hipótesis alegada, es decir que el propietario no está obligado a probar la causal que invoca para que el desahucio produzca sus efectos, ni siquiera si se intenta la recuperación del inmueble por vía judicial, de modo que basta que se afirme que se halla en cualquiera de los eventos regulados por la ley.

Eso sí, si el propietario no cumple con lo anunciado, la misma ley prevé las consecuencias que ello le acarrea, a saber: la obligación de indemnizar al arrendatario por los perjuicios que le haya causado, conforme lo estatuye el artículo 522 de la codificación mercantil:

***“Artículo 522.** Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.*

(...)”.

En ese sentido, se pronunció el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, en sentencia del 11 de abril de 2016, exp 08201400159 01, M.P. Dra. María Patricia Cruz Miranda, y lo ha puntualizado también la Doctrina, al señalar:

“Cumplido el desahucio en los términos legales, no se renueva el contrato y por tanto el arrendatario debe desocupar. Si el arrendatario no se aviene al desalojo, será necesario que el

¹ ARRUBLA PAUCAR Jaime Alberto, *CONTRATOS MERCANTILES TOMO II, Contratos Atípicos*, 12ª edición, 2008, Ed. Dike, pág. 468.

*propietario demande el lanzamiento por el trámite del proceso abreviado en el cual debe acreditar la realización del desahucio, allegar la prueba del contrato y la del dominio, pues es un derecho que la ley confiere al propietario. **No será preciso que acredite la causal alegada para evitar la renovación, basta su afirmación, pues de no cumplir con lo alegado para evitar la renovación, el arrendador propietario se verá obligado a indemnizar al empresario***². (Destaca el juzgado).

4.- El caso.

4.1. En este asunto está demostrado el vínculo contractual que une a las partes, consistente en un contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado mediante documento privado suscrito el día 20 de abril de **2008**, respecto del inmueble ubicado en la carrera 15 N°15-00, primer piso, barrio *La Favorita*, de la ciudad de Bogotá, en el que el demandante actúa como arrendador y los demandados como arrendatarios.

En ese contrato el arrendador, aquí demandante, dijo actuar en nombre y representación de Jairo Jaimes Becerra, a quien se identificó allí como propietario del inmueble arrendado.

No obstante, cuando se revisa el certificado de tradición y libertad del bien, cuya matrícula inmobiliaria corresponde a la N°50C-617658, se advierte que, de acuerdo con la anotación N°5, su propietaria, previo a que el demandante adquiriera la condición de condueño, era la señora AGRIPINA AMADO DE JAIMES. Posteriormente, mediante Escritura Pública 2737 del 12 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 14 de Bogotá, inscrita el 16 de febrero de 2017, la citada señora donó el inmueble, en común y proindiviso, entre otros, al señor LUIS ERNESTO JAIMES AMADO, quien desde entonces tiene la calidad de copropietario del bien y, como tal, puede ejercer su administración junto con los demás comuneros.

² ARRUBLA PAUCAR Jaime Alberto, *CONTRATOS MERCANTILES TOMO II, Contratos Atípicos*, 12ª edición, 2008, Ed. Dike, pág. 469.

Ello para señalar que cuando se instauró la demanda – año 2019 – el demandante tenía la condición de propietario y, por ende, gozaba de legitimación en la causa para promover la acción que nos ocupa, porque – en últimas – esta prerrogativa está reservada al titular del derecho de dominio.

4.2. En cuanto al período contractual se observa que en la demanda se indicó un término que no coincide con el expresamente consignado en el contrato que nos atañe y tal yerro, al parecer, obedeció al hecho de que entre las partes existe otro contrato de similar naturaleza respecto al local identificado con la nomenclatura **15-07** de la carrera 15, cuya copia se aportó al expediente. Así, se explicó durante la fase de interrogatorios, que el primer nivel de la edificación se encuentra dividido en dos locales comerciales, cada uno con nomenclatura independiente: 15-00 y 15-07.

Empero, el contrato que es materia de la demanda y que corresponde al local distinguido con la placa 15-00, la vigencia inició el 20 de abril de 2008 y finalizaba el 20 de enero de 2010, quiere ello decir que el término era de un año y 9 meses, pues al tenor de lo previsto por el artículo 829, numeral 3°, del C. de Co., “*cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año (...)*”.

Como el contrato se prorrogó de manera sucesiva, su segunda vigencia inició el 20 de enero de 2010 y se extendió hasta el 20 de octubre de 2012; la tercera prórroga comenzó el 20 de octubre de 2012 y culminó el 20 de julio de 2014; la cuarta tuvo lugar entre el 20 de julio de 2014 y el 20 de abril de 2016 y la quinta entre el 20 de abril de 2016 y el 20 de enero de 2018.

El demandante asegura que remitió la primera comunicación con miras a realizar el desahucio de que trata el artículo 520 del C. de Co., el día 14 de octubre de 2016, es decir cuando se hallaba en curso la quinta prórroga del contrato, que expiraba el día 20 de enero de 2018.

Lo anterior por cuanto la causal que invocó, y que alegó en la demanda que dio lugar a este proceso, es la contemplada en el numeral 3° del

artículo 518 del C. de Co., que en el caso concreto se contrae al hecho de que, según afirma, el bien amenaza ruina y por tanto debe ser desocupado para proceder a realizar las adecuaciones necesarias, que asegura ordenó la autoridad local.

Siguiendo lo hasta reseñado, el desahucio debía realizarse a más tardar el 20 de julio de 2017, seis meses antes de la expiración del vencimiento del término contractual, para que pudiera producir los efectos del artículo 518, es decir evitar que operara la renovación automática del contrato de arrendamiento.

Pues bien, cuando se revisa el material probatorio, se constata que con la demanda se aportó la comunicación datada del 14 de octubre de 2016, remitida por el demandante a los demandados, en la que se informa la intención de no renovar el contrato celebrado el 20 de abril de 2008, sobre el local de la carrera 15 N°15-00, se invoca la causal regulada por el artículo 518, numeral 3°, del C. de Co., norma que además se transcribe, se alude a la situación fáctica del bien arrendado, relacionada con problemas de humedad y de cañerías, a la imposibilidad de usufructuar el segundo nivel del inmueble por tales daños y a la amenaza de ruina, y se solicita la restitución del local el día **20 de abril de 2017**.

Sin embargo, no obra en el expediente prueba de la entrega de esa comunicación, pues la guía o factura N°943265301, expedida por la empresa de mensajería *servientrega*, tan solo acredita el envío, no así la entrega. Además, la parte demandada al contestar la demanda negó haber recibido dicho documento (Hecho cuarto de la demanda) y los accionados reiteraron esa negativa al ser interrogados en audiencia.

Por demás, era a la parte actora a quien le correspondía demostrar el envío y entrega de dicha comunicación, en virtud de la carga de la prueba que le impone el artículo 167 y ss del CGP, pues aunque el desahucio no requiere formalidad alguna, sí es imperioso que en aquellos casos en los que la ley lo exige, el demandante pruebe haberlo agotado y, desde luego, eso no se predica si no existe certeza de que la

comunicación fue recibida por su destinatario, para cuyos fines las empresas postales cuentan, por ejemplo, con el servicio de correo certificado.

Aunado a lo anterior, la comunicación enviada contiene un yerro que no es de poca importancia y es el relativo a la fecha a partir de la cual se pide la restitución del local arrendado. En punto a ello, recuérdese que el desahucio se realiza con al menos seis meses de antelación a la expiración del término contractual, pero es claro que es solo tras el vencimiento de ese período que tiene lugar la entrega y no antes, así se haya remitido con mayor antelación a la legal la comunicación. Siendo así, si el contrato se extendía, en su quinta prórroga, hasta el 20 de enero de 2018, no podía exigirse la entrega del bien antes de esa fecha, no obstante, en la misiva del 14 de octubre de 2016 se solicitó la restitución para el día 20 de abril de 2017.

De acuerdo con lo expuesto, la comunicación datada del 14 de octubre de 2016 no surtió los efectos alegados por la parte actora, esto es, el agotamiento del requisito del desahucio.

Por otra parte, al ser interrogado, el demandante se refirió a otras comunicaciones con las que también pretendió agotar tal exigencia legal, a saber:

i) La datada del día 7 de diciembre de 2017 y remitida en esa misma fecha - un mes y algo más antes de la expiración del período contractual de la quinta prórroga -, en la que se pide la entrega del bien para el día 20 de octubre de 2018, calenda en la que ya había iniciado la sexta prórroga del convenio (20 de enero de 2018 a 20 de octubre de 2020)

ii) La de 8 de mayo de 2018, en la que se informa sobre el cierre del inmueble y se reitera la solicitud de entrega del local de la carrera 15 N°15-05, sin precisar una fecha para ello y sin hacer alusión a la decisión de no renovar el contrato, ni a las razones legales de esa decisión.

Esas comunicaciones, por ende, tampoco no son idóneas para tener por agotado el desahucio.

4.3. Puestas de este modo las cosas, el despacho concluye que en este caso no se demostró, por la parte actora, que se haya efectuado el desahucio de los arrendatarios en legal forma y, por consiguiente, operó la renovación automática del contrato, de suerte que los demandados no estaban obligados a la entrega del local comercial arrendado, ubicado en la carrera 15 N°15-00 de Bogotá.

5. Las excepciones.

Los demandados formularon como excepción de mérito la que titularon "*falta de legitimación en la causa*", enfocada a demostrar que las obras que, asegura la parte actora deben adelantarse en el inmueble y que requieren su total desocupación, no ameritan o exigen que se desaloje todo el bien, sino únicamente el segundo nivel de la edificación, es decir, la defensa se enfiló a controvertir la veracidad de la causal alegada y, como vimos, al propietario le basta afirmar que requiere el bien para cualquiera de los eventos regulados por la normatividad sustancial, sin que deba acreditar tal circunstancia, de forma previa, para que proceda el desahucio.

Bajo esa óptica, la defensa no tiene vocación de prosperidad.

6. Conclusión. Así las cosas, visto como está que, aunque la excepción propuesta no goza de la idoneidad para enervar las pretensiones de la demanda, estas no pueden ser acogidas, en la medida en que el desahucio no se realizó en legal forma y, por tanto, operó la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial, se negarán las súplicas del libelo inicial, se ordenará la terminación del proceso y la entrega de los títulos consignados por los demandados, por concepto de canon de arrendamiento, a favor de la parte demandante, y se condenará a esta en costas, por haber resultado vencida en juicio.

III. DECISIÓN

En mérito de expuesto, el JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (Transitoriamente JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la demanda, de acuerdo con la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR la terminación del proceso.

TERCERO: ORDENAR que entregue a la parte demandante, si no se hubiere hecho, los títulos judiciales constituidos por cuenta de este proceso y a órdenes del juzgado, correspondientes a los cánones de arrendamiento consignados por los demandados durante el curso del proceso, de conformidad con el artículo 384 del CGP.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Inclúyase en la liquidación la suma de \$350.000,00 por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase.


MAYRA CASTILLA HERRERA

JUEZ

JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)

ESTA PROVIDENCIA FUE NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021

DOLLY ESPERANZA FORERO CAICEDO
Secretaria

Firmado Por:

**Mayra Castilla Herrera
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 83
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:

**629248c90cf6f6a34c9dda56642d26f7ed4d4d534612f3f36096256
d50e88651**

Documento generado en 26/11/2021 05:17:54 PM

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