



## RAMA JUDICIAL

Sentencia

### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno

<b>Proceso</b>	ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
<b>Demandantes</b>	ALBERTO ALVAREZ S S.A. y OTROS
<b>Demandados</b>	MARY JACQUELINE RAUSCH RESTREPO Y OTRO
<b>Radicado</b>	05-001 31 03 001 2018 00456 00
<b>Procedencia</b>	Reparto
<b>Instancia</b>	Primera
<b>Providencia</b>	<b>Sentencia 074</b>
<b>Tema</b>	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, SOLICITADA POR EL ARRENDADOR y POR EL PROPIETARIO PARA RECONSTRUIR, REPARAR O CONSTRUIR OBRA NUEVA
<b>Decisión</b>	NIEGA PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

#### ASUNTO:

Se apresta el Despacho en esta oportunidad a PROFERIR la SENTENCIA que en derecho corresponda y que finiquite esta instancia del PROCESO de la referencia, DECLARATIVO de trámite VERBAL sobre RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

#### DECISIÓN ANTICIPADA

Estando pendiente el proceso de la celebración de la audiencia de que trata el penúltimo inciso del artículo 372 del Código General del Proceso para la definición de la primera instancia, se ha examinado en el expediente la actuación cumplida encontrando que la sentencia perfectamente puede estar basada en la prueba documental que ya obra en el expediente, con lo que se concluye que no se hace necesaria la práctica de otras pruebas o que NO HAY PRUEBAS POR PRACTICAR, como en efecto así puede constatarse, y que por esa razón se impone la aplicación del Artículo 278 del Código General del Proceso para proferir SENTENCIA ANTICIPADA, lo que conforme a la citada norma procede en cualquier estado del proceso, siendo éste uno de los eventos consagrados en dicha norma como lo ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de

Justicia las veces que se ha ocupado de definir los deberes procesales señalando que son, precisamente, imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso, lo que en este caso se refleja porque aparte de la documental y los interrogatorios como medios suasorios que se advierten suplidos con los escritos de las partes y que por esto carecen de utilidad, pertinencia y conducencia, ninguna otra prueba se ha ofertado. (Corte Suprema de Justicia, MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, Abril 27 2020, radicado 47001 22 13 000 2020 00006 01)

Al efecto, con la anterior justificación se tienen en cuenta los siguientes...

#### **ANTECEDENTES**

Por conducto de apoderada judicial idónea con derecho de postulación, la sociedad de la sociedad **ALBERTO ALVAREZ S S.A.**, con domicilio principal la ciudad de Medellín, representada legalmente por la señora AURA MARIA MUÑOZ AMAYA, como ARRENDADORA del inmueble que más adelante se describe; y las sociedades propietarias del mismo inmueble a saber: **DISTRITEX S.A.S.**, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representada legalmente por la señora MARIA ELIDA PINEDA RESTREPO y **SERNA DUQUE S.A.S.**, con domicilio principal la ciudad de Medellín, representada legalmente por el señor UBER ALBEIRO SERNA CASTAÑO presentaron demanda el día 17 de Noviembre de 2017 solicitando la tramitación de proceso de rito abreviado, para la restitución de la tenencia de inmueble arrendado, al que convocaron como demandados a los señores **MARY JACQUELINE RAUSCH RESTREPO** y **MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER**, mayores de edad, vecinos de Medellín, como también a la sociedad INVERSIONES RAUSCH RESTREPO S.A EN LIQUIDACION, cuyo domicilio es Medellín, representada legalmente por el liquidador señor MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER, proceso que pidieron se

definiera mediante sentencia que respondiera positivamente a éstas pretensiones:

*“PRIMERA: Se decrete que la terminación del contrato de arrendamiento actualmente vigente entre la sociedad arrendadora sociedad ALBERTO ALVAREZ S S.A., con domicilio principal la ciudad de Medellín, representada legalmente por la señora AURA MARIA MUÑOZ AMAYA, mayor de edad y vecina de Medellín, y los Arrendatarios, los señores MARY JACQUELINE RAUSCH RESTREPO, MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER, mayores de edad, vecinos de Medellín, y la sociedad INVERSIONES RAUSCH RESTREPO S.A .EN LIQUIDACION-, cuyo domicilio es Medellín, representada legalmente por el liquidador señor MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER, o por quien haga sus (sic), sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 53 No. 47-41 de la ciudad de Medellín, cuyos linderos son: Por el oriente con la carrera 53, por el occidente con muro medianero que lo separa del inmueble de la calle 48 No. 53-17; por el norte con la calle 48 y por el sur con muro medianero que lo separa del inmueble de la carrera 53 No. 47-39 de Medellín, debidamente descritos y alinderados en el hecho primero de este libelo, **debido a que operó la causal legal contenida en el numeral 3 del art 518 del C.Co** : “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 virtud de la solicitud de restitución de inmueble efectuada oportunamente por la arrendadora y las propietarias del inmueble.*

*“SEGUNDA: Como consecuencia de la terminación, **se ordene la inmediata restitución del inmueble a su arrendadora** y, en caso de no hacerlo voluntariamente, se comisione a las autoridades competentes a fin que efectúen la entrega forzada del inmueble respectivo.*

*“TERCERA: Se condene en costas a los demandados.*

Como hechos que sustentan lo pretendido, se expresó que la sociedad ALBERTO ALVAREZ S Y CIA LTDA, hoy ALBERTO ALVAREZ S S.A. celebró en calidad de arrendadora, un contrato de arrendamiento de local comercial con los señores MARY JACQUELINE RAUSCH RESTREPO, MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER, y la sociedad INVERSIONES RAUSCH RESTREPO LTDA, (hoy INVERSIONES RAUSCH RESTREPO S.A “EN LIQUIDACION”) quienes son los arrendatarios; que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento es un local comercial que hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado “CARIMAR”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-72920, sin sujeción al régimen de propiedad horizontal y está identificado así: CARRERA 53 No. 47-41 de la ciudad de Medellín, cuyos linderos son: Por el oriente con la carrera 53, por el occidente con muro medianero que lo separa del

inmueble de la calle 48 No. 53-17; por el norte con la calle 48 y por el sur con muro medianero que lo separa del inmueble de la carrera 53 No. 47-39”; que los linderos generales del inmueble de mayor extensión del cual hace parte integrante este local comercial, son: “Por el frente que da al norte, con la calle 48, con propiedad que es o fue de Gonzalo Pérez, por el otro costado con propiedad que es o fue de Obdulio y Alfonso Velásquez, por el oriente con la carrera 53 ó Cundinamarca” de la ciudad de Medellín; que las propietarias actuales del inmueble arrendado, el cual hace parte de un edificio de mayor extensión denominado “CARIMAR”, son las sociedades DISTRITEX S.A.S. y SERNA DUQUE S.A.S., cuyo domicilio es Medellín y sus representantes legales son los señores MARIA ELIDA PINEDA RESTREPO y UBER ALBEIRO SERNA CASTAÑO, respectivamente, las cuales coadyuvan a la arrendadora en su condición de propietarias; que las propietarias adquirieron el inmueble mediante compraventa a LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO según consta en la escritura 424 del 18 de Febrero de 2016 Notaría 3ª de Medellín; que el contrato de arrendamiento fue suscrito por las partes, la sociedad ALBERTO ALVAREZ S S.A., como ARRENDADORA, y los señores MARY JAQUELINE RAUSCH RESTREPO, MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER, y la sociedad INVERSIONES RAUSCH RESTREPO LTDA, HOY INVERSIONES RAUSCH RESTREPO S.A “EN LIQUIDACION”), como ARRENDATARIOS, con un término de duración inicial de doce (12) meses, contados a partir del día 1 de junio de 1991 y con un canon inicial de cuatrocientos cincuenta mil pesos m. l (\$450.000) mensuales; que el contrato se ha estado renovando por períodos de doce (12) meses, ocurriendo la última renovación expresa, para el período 1 de junio de 2015 al 30 de mayo de 2016, y el último canon vigente la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L (\$9.500.000) más el respectivo IVA del 19% por tratarse de un local con destinación comercial y los propietarios del inmueble se encuentran obligados a su recaudo por pertenecer al régimen común; que durante el período 1 de junio de 2016 a 30 de mayo de 2017, no hubo renovación expresa, ni incremento del

canon, porque el inmueble se les había requerido a los arrendatarios y se estaba pendiente del trámite ante la curaduría urbana respectiva, para lo cual previamente se había formulado el preaviso legal; que las partes pactaron que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento se destinaría para Agencia y venta de calzado y confecciones, conforme la Cláusula tercera del contrato de arrendamiento; que las sociedades propietarias del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, DISTRITEX S.A.S y SERNA DUQUE S.A.S, realizarán en el edificio del cual hace parte el local comercial dado en arrendamiento, un reordenamiento arquitectónico, la repotenciación, adecuación constructiva, adecuación a las condiciones normativas y técnicas vigentes, para su óptimo funcionamiento, lo que no es posible realizar con el bien ocupado; que para realizar las obras que el inmueble requiere, solicitaron ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín mediante el trámite No. 05001-1-17-0398, el otorgamiento de licencia de construcción, la cual fue concedida y para ello se expidió por parte de este ente, la Resolución C1-1447 de agosto 22 de 2017; que la arrendadora sociedad ALBERTO ALVAREZ S S.A., así como las actuales propietarias del inmuebles, las sociedades DISTRITEX S.A.S y SERNA DUQUE S.A.S, informaron a las arrendatarias de la solicitud de trámite de licencia de construcción y remitieron desde el 16 de junio de 2016, un preaviso requiriendo a las arrendatarias la restitución de local comercial para el día 30 de mayo de 2017, fecha de vencimiento de la última prórroga del contrato de arrendamiento, invocando la causal de terminación del contrato de arrendamiento para locales comerciales contemplada en el numeral 3 del art 518 del C.Co : “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”; que las obras a efectuar en el inmueble, que en general consisten en el acondicionamiento de espacios, reordenamiento arquitectónico del edificio del cual hace parte el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, repotenciación de vigas, construcción de fundaciones, columnas y demás obras; se encuentran debidamente

detalladas en la licencia contenida en la Resolución C1-1447 de agosto 22 de 2017 y en los planos arquitectónicos y estructurales que le sirven de soporte los cuales se adjuntan a la presente demanda y no es posible ejecutarlas con el inmueble ocupado; que en virtud de la negativa por parte de las arrendatarias a efectuar la restitución del inmueble, y que ya se encuentra vencido el término de la prórroga del contrato por expiración de la misma el día 30 de mayo de 2016, y que los demandantes solicitaron oportunamente la restitución del inmueble, realizando en los términos legales el correspondiente preaviso ó desahucio, se hacía indispensable la presentación y trámite del presente proceso de restitución, para que judicialmente se ordene la entrega del inmueble a las arrendatarias.

Cumplidos los requisitos del auto que inadmitió la demanda, atinentes, entre varios aspectos, al derecho de preferencia sobre el que se les exigió un pronunciamiento y que dijeron haberlo materializado ya con el desahucio de junio 16 de 2016 (numeral séptimo), la juez a-quo que conoció inicialmente del asunto, encontró que la demanda se ajustaba a los requisitos formales, por lo que procedió a su ADMISIÓN mediante auto del 30 de noviembre de 2017, el que se notificó a los demandados.

Aunque en escritos separados, por intermedio del mismo mandatario judicial, los demandados vinieron al proceso planteando defensa uniforme o análoga según la cual no es cierto que NO se hubiere dado la renovación del contrato de arrendamiento durante el período comprendido entre el 1° de Junio de 2016 y el 30 de mayo de 2017, toda vez que el desahucio por la causal invocada debió de hacerse una vez concedida la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN que data de Agosto 22 de 2017 y dicho procedimiento fue anterior, cuando ya había entrado a operar una nueva vigencia.

Vale la pena recordar – se dijo sobre el particular- que para el momento del desahucio por la causal invocada, el reordenamiento arquitectónico era apenas un proyecto que no contaba con las autorizaciones legales;

que se concedió la Licencia el día 22 de agosto de 2017, dentro de una nueva vigencia del contrato; que el aviso es cierto que fue entregado a los arrendatarios, pero que también es cierto que para esa fecha la arrendadora y/o propietarios de los inmuebles NO gozaban de las autorizaciones legales para el caso, pues que éstas sólo operaron a partir del día 22 de agosto de 2017, cuando ya estaba operando la renovación automática del período Mayo 31 de 2017 a Junio 1 de 2018.

Acorde con lo anterior propusieron las excepciones de mérito que denominaron y fundamentaron así:

- **FALTA DE REQUISITO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR LAS PARTES**

Para fundamentar esta excepción se aludió la norma del artículo 384 del Código General del Proceso por cuanto, se argumenta, el único documento suscrito por los demandados en el original, brilla por su ausencia en el proceso, así como tampoco obra diligencia de interrogatorio anticipado de parte donde conste la exigencia del contrato.

- **INEXISTENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.**

Para sustentar esta excepción se dijo que se echa de menos dicha LICENCIA para invocar la causal que dio lugar al desahucio, toda vez que dicho procedimiento se hizo en el mes de Junio de 2016, cuando no existía la licencia de construcción contenida en la Resolución CL-1447 de agosto 22 de 2017, fecha en la cual el contrato estaba renovado automáticamente entre el día 31 de mayo de 2017 y junio 1 de 2018, lapso de tiempo donde se debió de haber surtido el correspondiente desahucio.

De otro lado se propuso la **excepción previa** denominada FALTA DE COMPETENCIA en razón de la cuantía que se declaró probada mediante auto de Septiembre 12 de 2018 y frente al reparto que se realizó a los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, el trámite resultó extendido ya que remitido al JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN por conocimiento previo, éste rehusó el conocimiento y provocó conflicto de competencia que nuestro Superior resolvió asignándolo a este despacho judicial mediante auto de mayo 24 de 2019, siendo esa la razón para que aquí se conozca del asunto.

#### **4. TRAMITE DE LAS EXCEPCIONES:**

Con el auto de Septiembre 05 de 2018 ya se habían puesto en conocimiento de la parte actora las excepciones de mérito ya relacionadas, traslado que como es bien sabido, en todos los casos tiene por objeto que se aporten o se soliciten nuevas pruebas sobre los hechos en los que aquellas se funden y el cual, en este caso, fue aprovechado, en síntesis, para reafirmar lo ya expuesto en los libelos iniciales indicando precisamente que el original del contrato de arrendamiento fue aportado al expediente con el memorial del 24 de Noviembre d 2017, como en efecto así puede constatarse.

Pues bien:

Como viene de decirse, se ha arribado a la etapa procesal que se aludió al comienzo, por lo que debe seguirse al pronunciamiento de la sentencia definidora de la instancia como está anunciado y que aparece viable ya que, se reitera, no se advierten causas de nulidad de la actuación y se tiene el pronunciamiento de las partes que suple interrogatorios, por lo que puede reiterarse que no hay pruebas por practicar

#### **CONSIDERACIONES:**

##### **I.- PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Los de validez del proceso o ausencia de causas de nulidad de la presente actuación aparecen colmados e igualmente se encuentran cumplidos los de conducción eficaz del proceso, al pronunciamiento de fallo de mérito.

## **II.-NORMAS SUSTANCIALES Y LA PRETENSIÓN:**

Como ha quedado definida la posibilidad de pronunciar sentencia y que será decisión de mérito frente a la demanda, se impone ahora conocer la orientación, saber si responderá a la demanda en forma positiva o negativa, debiendo ser lo primero si la pretensión aparece subsumida y/o amparada por la norma sustantiva, lo que sucederá si los hechos narrados en el libelo y probados en el proceso se identifican con el supuesto fáctico de las normas que consagran el efecto jurídico querido por el demandante; y, lo segundo en caso contrario.

La demanda, como expresamente allí quedó plasmado tiende, en primer lugar, a que se declare que terminó el contrato de arrendamiento que vincula a las partes, demandante integrada por la sociedad arrendadora y por las sociedades propietarias; y, demandada, conformada por los arrendatarios del local comercial cuya descripción quedó trascrita “...debido a que (textualmente se apunta) operó la causal legal contenida en el numeral 3 del art 518 del C. Co”, de la que, se expresa, es de terminación del contrato en cuanto señala que así debe suceder “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”

Tal petición, se aclara con lo que textualmente quedó expuesto, “...en virtud de la solicitud de restitución de inmueble efectuada oportunamente por la arrendadora y las propietarias del inmueble.”.

Como consecuencia de tal declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento en referencia se solicita que se ordene "...la inmediata restitución del inmueble **a su arrendadora** y, en caso de no hacerlo voluntariamente, se comisione a las autoridades competentes a fin que efectúen la entrega forzada del inmueble respectivo."

De lo que viene de decirse resulta que para que se pueda advertir o reconocer que un contrato de arrendamiento de inmueble de linaje comercial terminó porque se impidió su renovación porque el DESAHUCIO se hizo **oportunamente** y **en debida forma** para así proceder a ordenar al arrendatario o a los arrendatarios que restituyan el inmueble arrendado, es necesario que aparezcan probados estos presupuestos:

- *La existencia y vigencia del contrato de arrendamiento que se interfiere referente al inmueble en el que funciona el establecimiento de comercio.*
- *El derecho del arrendatario demandado a la renovación del contrato.*
- *El desahucio hecho por propietario del inmueble al arrendatario del mismo oportunamente y en debida forma.*
- *Por obvias razones, la prueba de la propiedad del inmueble arrendado en cabeza de quien verificó el desahucio y pretende la recuperación del bien.*

III. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA PRETENSIÓN EN EL ASUNTO QUE SE DESPACHA:

**a. LA EXISTENCIA Y VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REFERENTE AL INMUEBLE EN EL QUE FUNCIONA EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.**

Esta prueba, como resulta lógico entenderlo, hace relación al contrato de arrendamiento que debe existir entre la demandante que compareció

como arrendadoras y los demandados a quienes se hizo comparecer como arrendatarios

Para el caso la relación arrendaticia que data, sin discusión, del 1° de junio de 1991 y se mantiene es claro que aparece acreditada entre la sociedad demandante **ALBERTO ALVAREZ S S.A.**, como ARRENDADORA y los señores **MARY JACQUELINE RAUSCH RESTREPO, MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER** como también a la sociedad **INVERSIONES RAUSCH RESTREPO S.A EN LIQUIDACION** como arrendatarios, lo que, dígase de una vez, ha dado derecho a los demandados a la renovación del contrato que regula el artículo 518 del Código de Comercio, como derecho que le asiste a los empresarios que como en este caso ocurre con los demandados hayan ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio.

Desde luego el presupuesto de que se trata en este acápite se encuentra cabalmente cumplido porque de folios 35 a 40 aparece la memoria documental arrimada, como lo sostiene la parte demandante y es fácil constatarlo, copia autenticada del original.

**b. EL DERECHO DEL ARRENDATARIO DEMANDADO  
A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO.**

Como se infiere de lo establecido en el acápite anterior este requisito también se encuentra cumplido y ha surgido simple y llanamente porque de los ARRENDATARIOS, indudablemente se admite en la demanda, han ocupado los inmuebles por no menos de dos años consecutivos con el mismo establecimiento de comercio que se convino dedicado a AGENCIA Y VENTA DE CALZADO Y CONFECCIONES, algo que NO está en discusión y de lo que obra prueba en el expediente a beneplácito de ambas partes.

**b. EL DESAHUCIO DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE  
A LOS ARRENDATARIOS.**

Como es fácil entenderlo el desahucio de que se trata y que consiste en la notificación que se realiza a su arrendatario, en la que le informa que se da por terminado el contrato de arrendamiento, el cual puede servir para definir la duración del contrato de arrendamiento, para casos como éste no debe provenir del arrendador o al menos no de éste como exigencia legal; y debe hacerse a los arrendatarios con no menos de seis meses de antelación al vencimiento del término inicial de duración del contrato o de la prórroga o período de renovación que viene corriendo cuando ese desahucio se realiza.

En este caso, tratándose como se trata de arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de establecimiento de comercio, de un contrato de arrendamiento de linaje COMERCIAL debe tenerse presente que la normatividad que rige un contrato de arrendamiento de esta índole, se reitera que es, en primer lugar y por expresa disposición de los Arts. 1° y 822 del C. de Comercio, la de tal ordenamiento Jurídico, pero también, la legislación civil por mandato del Art. 2° de ese estatuto y del citado Art. 822, la del C. Civil, en las cuestiones no previstas específicamente por el Código de Comercio.

Así se tiene, por ejemplo, que, a pesar de tratarse de un contrato de arrendamiento de local comercial, su definición y obligaciones están contempladas, no en el Código de Comercio sino en el Código Civil, que define en su artículo 1973 que el contrato de arrendamiento de inmuebles, en general, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por ese goce, como lo determinó la Corte Constitucional en su T-537/09 cuando expresó:

*“El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.”*

En este orden de ideas tenemos que para resolver el problema jurídico que en este caso se presenta y en el que este presupuesto para la prosperidad de la acción es el principal escollo a analizar en los pocos artículos que lo contempla el Código de Comercio cuando refiere el contrato de arrendamiento de locales comerciales, tenemos que allí es grande el vacío normativo que se genera, si bien por analogía se suple con la regulación civil, pues, el juez siempre debe tener de presente, para calificar y dar solución a la controversia que, frente a todo el ordenamiento jurídico colombiano, es de suma importancia observar que se hayan respetado y aplicado los principios constitucionales en la realización y desenvolvimiento del negocio jurídico, ya que es elemento connatural a las obligaciones contractuales bilaterales sin exceptuar el contrato de arrendamiento, por sobre todo, el principio de la BUENA FE que es de vital importancia y que es un aspecto que deja muy en claro la citada Sentencia T 537 de 2009, de acuerdo con lo que contemplan los artículos 1496 y 1973 del Código Civil, buena fe que se ha definido doctrinariamente como la convicción, predicada de quien interviene en el mercado, de estar actuando honestamente, con honradez y lealtad en el desarrollo y cumplimiento de los negocios, o como la práctica que se ajusta a los mandatos de honestidad, confianza, honorabilidad, lealtad y sinceridad que rige a los comerciantes en sus actuaciones, que les permite obrar con la conciencia de no perjudicar a otra persona ni defraudar la Ley, e implica ajustar totalmente la conducta a las pautas del ordenamiento jurídico, todo lo cual fue replicado en la sentencia C-544 de 1994 de la Corte Constitucional definiéndolo como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas.

Lo que viene de decirse interesa propiamente por lo que fluye del análisis de este presupuesto procesal para la prosperidad de la acción, pues interesa dejar en claro que cuando el artículo 518 del Código de Comercio se refiere en su numeral 3° al inmueble que 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 está aludiendo en manera alguna causales de terminación del contrato sino propiamente a excepciones o salvedades al derecho a la renovación que adquiere el arrendatario que ha ocupado un inmueble con un mismo establecimiento de comercio por no menos de dos años consecutivos, caso en el cual, el propietario que pretenda recuperar ese bien, debe desahuciar a ese arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de 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.

Tal desahucio, en concepto de quien escribe debe estar revestido de suficiente seriedad en el momento en que se realiza so pena de que se considere que no se ha realizado o que no se ha realizado en debida forma ya que en ese momento debe estar definido todo lo concerniente a su justificación.

Para el caso y en consonancia con lo ya expuesto debe decirse que el adquirente de ese local comercial, como aquí sucedió, se precipitó al no tener configurada a su favor en el momento en que invocó la excepción o salvedad para impedir la renovación del contrato porque, a decir verdad, no actúa de buena fe o por lo menos con el decoro que la norma transmite como requisito.

No resulta ser una práctica que se ajuste a los mandatos de honestidad, confianza, honorabilidad, lealtad y sinceridad que rige a los comerciantes en sus actuaciones, realizar un desahucio injustificado porque en su momento carezca de la LICENCIA ADMINISTRATIVA si se está exigiendo

entrega del local al comerciante que tiene derecho a la renovación del contrato bajo la simple apreciación de que se aspira a obtener la LICENCIA que justifica su proceder, durante el término pendiente de seis meses que la ley otorga al arrendatario después de que se le requiere, cuando es posible que así no ocurra y el requerimiento de restitución que se hizo al arrendatario y que bien puede beneficiar a ese propietario que recientemente adquirió el inmueble, injustamente entraría a perjudicar al arrendatario, lo que se traduce en un desahucio sin fundamento que bien puede estar burlando lo que la ley señala o, en otras palabras, conraindicando que efectivamente se requería el inmueble para esos efectos así logre demostrarse posteriormente lo contrario. La razón o el motivo del desahucio, en el momento en que se haga en tales circunstancias quedaría demostrado que en realidad no existe en el momento adecuado o que es indebido por defectuoso, por no consultar el espíritu de la norma, prueba de lo cual en este caso brota ya que como bien lo señaló la parte demandada se realizó el aviso, sin discusión, el día 16 de Junio de 2016 (ver folios 32 a 34) y solo se justificó mediante resolución C1-1447 del 22 de Agosto de 2017 (ver folios 50 y 51) cuando había operado el derecho a la renovación por un período más que iría hasta el 30 de Mayo de 2018, con lo que se concluye que el contrato de arrendamiento por la causal que impide renovación del mismo no está terminado y que por ello no es posible entrar a ordenar la restitución del local comercial arrendado, la que, entre otras cosas, tampoco resulta posible que se haga a favor del arrendador como se vino pretendiendo, por las razones que se explicarán a continuación que tienen que ver con los efectos de la interferencia que al propietario autoriza la ley con relación al contrato de arrendamiento del que no es parte.

Sobre el particular aspecto tenemos que a pesar de que no hay un acuerdo unánime jurisprudencial y doctrinario que indique si la legitimación en la causa para instaurar esta clase de procesos radica exclusivamente en el arrendador o en el propietario cuando no concurren en la misma persona ambas calidades, pues, unas posiciones determinan

que es el arrendador el único facultado para desahuciar al arrendatario y para acudir a la vía judicial con el fin de obtener la restitución del local comercial arrendado y otros que deben hacer causa común como ocurre en este caso, este despacho difiere de esa postura y aceptando una posición ecléctica según la cual se puede conformar el litisconsorcio por activa pero es el propietario el legitimado para desahuciar y para demandar la restitución del bien así que al respectivo proceso se haga necesario vincular a todas las personas naturales o jurídicas que hagan parte de los extremos de la relación contractual y obviamente que la pretensión bien dirigida tiene que estar encaminada a que la restitución del local comercial se haga a favor del propietario demandante porque es el quien está interesado en la supuesta reconstrucción o reparación del bien y puesto que el desahucio por el propietario es requisitos sine qua non para formular esta demanda de restitución.

Acoge este despacho el enfoque jurídico que sostiene que el legislador, fijó en el propietario la titularidad exclusiva para ejercer, por sí mismo, el desahucio y conforme a lo previsto en los artículo 518 y 520 del Código de Comercio demandar posteriormente, motu proprio, la restitución judicial del inmueble lo que el legislador hizo deliberada y conscientemente, con toda armonía y corrección jurídicas, de donde los alegados vacíos legales y las aparentes deficiencias normativas, son el resultado de una inconveniente lectura e interpretación de los preceptos, pues en efecto, la correcta interpretación se ajusta al tenor preciso, literal y expreso de la ley.

Se trata de una interpretación sistemática de las normas pertinentes y por otro lado en una interpretación histórica que consulta el espíritu del legislador, todo con el fin de contextualizar que si la ley impone responsabilidad al propietario derivada de una acción judicial (proceso de restitución), ya que el art. 522 del C. de Co., sin ninguna duda, hace responsable del incumplimiento del compromiso para el cual se pidió la restitución del inmueble al “propietario” y nunca al arrendador no podría darse una aplicación “in extenso” para que la restitución opere a favor del

arrendador ya que no se puede interpretar que puede hacerse responsable al “arrendador” que supuestamente también puede alegar tales motivos para impedir la renovación del contrato cuando bien sabido es que las normas que establecen sanciones y responsabilidades son de interpretación restrictiva y si el destinatario de las sanciones consagradas en el artículo 522 no es el arrendador, tampoco puede ser éste el beneficiario de la restitución como en este caso se pretendió y que por esa mera circunstancia la pretensión tiene que ser negada.

Conforme a lo previsto en el artículo 164 del Código General del Proceso toda decisión judicial fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso y según el artículo 165 Ibidem son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.

En este caso aparece claro que el convencimiento que al suscrito juez se ha proporcionado por la parte actora es el que le permite conocer que el desahucio que se le hizo a los arrendatarios estaba revestido de una prueba que solo a posteriori (posteriormente) se supo que para su momento no se evidenciaba ni se podía evidenciar que pudiera ser reconstruido, reparado o demolido frente a las exigencias de la administración municipal cual fue el motivo que se entregó a los arrendatarios sin que a ciencia cierta se encontrara establecido, esto es, sin que estuviese concretado como IMPEDIMENTO para que operara su DERECHO adquirido a la RENOVACIÓN y esto también es suficiente para determinar que no existe en debida forma el requisito que la ley exige para demandar la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, aparte de que se les reseñó a los arrendatarios ese requerimiento como CAUSAL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO, como causal de restitución del inmueble arrendado, cuando de lo que se trata es

de una excepción o salvedad al derecho a la renovación, base para pedir que se declare que el contrato está terminado

Además, por sabido está que en nuestra legislación positiva impera un principio afianzado en el derecho, como es el de la obligatoriedad del contrato legalmente celebrado, en campos que no están gobernados por las leyes que miran al orden público, como son las llamadas imperativas, porque en efecto y con base en la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, el contrato legalmente celebrado es ley para las partes, pues el legislador ha otorgado a las personas la facultad de crear reglas a las cuales quedan sujetos obligatoriamente al igual que si se tratara de ordenamientos legales, reglas a las que aquellas no pueden sustraerse si no es por su mismo mutuo consentimiento o cuando por decreto judicial, fundado en precisos motivos legales se llegue a invalidar la convención, a lo que no es posible acceder en este caso ya que precisamente la labor del juez debe estar orientada, también, a impedir, remediar y sancionar los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal.

Finalmente, es de advertir que como las excepciones de mérito propuestas confluyen con la decisión a adoptar, no es necesario dedicar un acápite de estas consideraciones para entender que prosperan frente a la acción incoada.

Según la disposición del Ord. 1° del Art. 365 del Código General del Proceso, al decidir, se impondrá a los demandantes, por partes iguales la obligación de pagar a los demandados las costas que como sufragadas por estos se liquiden en esta instancia.

Con fundamento en lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

1. **NO ACCEDER** a las pretensiones de la demanda con la que se inició este proceso, por las razones expuestas en la motivación.
2. **IMPONER** los demandantes, por partes iguales, la obligación de pagar a los demandados las costas que como sufragadas por estos se liquiden en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE,**  
**El Juez,**



**JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO**

Firma escaneada art. 11 del Decreto 491 de 2020

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
*La anterior providencia fue notificada por Estados Electrónicos No. 48*  
*Medellín, a/m/d: 2021-03-25*  
*Juliana Restrepo Hínestroza*  
*Notificadora.*