

Sabanalarga, Atlántico, septiembre 1 de dos mil veintiuno (2021)

RADICACION: 08-638-40-89-001-2019-00340-00

PROCESO: VERBAL SUMARIO- RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTES: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS

DEMANDADOS: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

I.- ASUNTO A DECIDIR

El despacho procede a proferir decisión de fondo dentro del presente proceso verbal sumario (restitución de bien inmueble arrendado – Local Comercial) promovido por los señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS, a través de apoderado judicial, en contra de los señores MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA, quienes, una vez notificados de la admisión de la demanda y encontrándose dentro del término de traslado, por medio de su apoderada judicial, contestaron la demanda y presentaron excepciones de mérito.

II.- DEMANDA

La parte demandante; señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS, a través de su apoderado judicial, presentaron demanda verbal sumaria de mínima cuantía en contra de los señores MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA, para que fuese declarado judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos procesales y en esa medida se ordenara la restitución del bien inmueble arrendado (local comercial) a los aquí demandantes, por último, se condenara a la parte demandada el pago de las costas procesales.

III.- ACTUACION PROCESAL

Una vez surtido el trámite del reparto y realizada la correspondiente revisión de la demanda, por reunir ésta todos los requisitos y formalidades de ley, este despacho judicial mediante providencia calendada 09 de julio de 2019, notificada por estado No. 061 del 10 de julio de aquel mismo año, profirió auto admisorio de la demanda, seguida por los señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS y en contra de los señores MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA.

El auto admisorio de la demanda se encuentra debidamente notificado al extremo pasivo dentro de esta relación procesal, por cuanto, los mismos señores MAURICIO BLANCO ARENAS y CLAUDIA BERDUGO JARABA, se acercaron hasta la secretaria de este juzgado, el día 19 de julio de 2019 a fin de ser notificados; haciéndoseles entrega de copia de la demanda y sus anexos, tal y como se logra constatar en el folio reverso de dicha providencia (*ver folio 22 reverso del expediente*).

La parte demandada una vez notificada de esta primera providencia otorgó poder a la doctora ROSSANA MARIA AHUMADA CUENTAS, quien, actuando bajo los preceptos del poder conferido, presentó dentro de los términos de ley (04 de agosto de 2019), escrito mediante el cual contestó la demanda y señaló excepciones de mérito.

Del escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito presentado por la apoderada de la parte demandada, en el auto del 02 de septiembre de 2019, notificado por estado No. 088 del 03 de septiembre de 2019, se dispuso a correr el correspondiente traslado a la parte demandante, para que solicitara las pruebas relacionadas con dichas excepciones y que pretenda hacer valer dentro de este asunto. En ese mismo auto, se le reconoció personería a la apoderada judicial de los demandados.

El doctor FEDERMAN GOMEZ CAICEDO, por aquel entonces, apoderado judicial de los demandantes, recorrió el traslado, a través de memorial radicado en la secretaria de este despacho judicial en fecha 06 de septiembre de 2019.

Una vez vencido el término de traslado de la demanda, de la contestación de esta y de las excepciones de mérito propuestas, se procedió por parte de esta célula judicial, a decretar las pruebas solicitadas por los extremos procesales y a fijar fecha de audiencia para desarrollar dentro de ésta, las actividades previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

En este sentido, mediante providencia fechada 05 de noviembre de 2019, fueron decretadas como pruebas dentro de este asunto, los documentos aportados por la parte demandante (*contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 07 de diciembre de 2018*). Como prueba testimonial solicitada por la parte accionante, se ordenó citar a los demandados para que resolvieran el interrogatorio que le formularia el apoderado de los demandantes. Igualmente, se dispuso a tener como pruebas solicitadas por los demandados; los documentos aportados por ellos dentro de los escritos de contestación de la demanda y excepciones de mérito (*dictamen pericial del contador público Elkin Mendoza Soñett*). Dentro de esta misma providencia y en relación con las pruebas testimoniales solicitadas por la apoderada de los demandados, este despacho ordenó el testimonio del señor Elkin Enrique Mendoza Soñett (contador que rindió el dictamen pericial) y de los señores Clarión Barraza Rivera y Fausto Castro Barraza, para que se pronunciaran sobre los hechos de la demanda.

Así mismo, este despacho judicial estimó conveniente decretar de manera oficiosa, el interrogatorio de parte de los señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS (parte demandante) y de los señores MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA (parte demandada) que le formularia el despacho. Al final de tal providencia, se fijó como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia inicial y adelantar las actividades

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00

Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)

Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS

Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

procesales decretadas como pruebas (interrogatorios de parte y recepción de testimonios), el día 28 de noviembre de 2019, a las 03:15 PM.

Sin embargo, advirtiéndose que dentro de esta causa fueron decretados 3 testimonios y las declaraciones de parte antes mencionadas, se haría imposible que todas estas actividades procesales se desarrollaran dentro del horario de trabajo legalmente establecido para el juzgado, por lo que se dispuso en auto del 26 de noviembre de 2019, programar nuevamente la audiencia para el día 29 de enero de 2020, a las 10:30 AM.

En días previos de la audiencia, los señores PACHECO GARCIA y BOLAÑO CUENTAS, parte demandante dentro del asunto, presentaron memorial mediante el cual revocaban el poder conferido al doctor FEDERMAN GOMEZ CAICEDO, solicitando además el aplazamiento de la audiencia.

Posteriormente, los demandantes le otorgan poder al doctor JOSE DAVID NAVARRO POLO, para que actuase como su nuevo apoderado judicial en el asunto (*folios 75 y 76 del expediente*). Quien, en memorial allegado al despacho, manifestó su imposibilidad de asistir a la audiencia programada, anexando incapacidad medica otorgada por el médico tratante.

En proveído del 07 de febrero de 2019, se tuvo por revocado el poder conferido al profesional del derecho FEDERMAN GOMEZ CAICEDO y se le reconoció personería al doctor JOSE DAVID NAVARRO POLO, como nuevo apoderado judicial de la parte demandante. En providencia de la misma data dictada por separado, se dispuso a aceptar la excusa de no asistencia a la audiencia por parte del apoderado de la parte demandante, al presentar y demostrar sumariamente quebrantos de salud y se señaló como nueva fecha de audiencia, el día 12 de marzo de 2020, a las 09:30 AM.

Llegado el día y la hora antes indicada, se instaló la audiencia donde se hicieron presentes los demandantes junto a su apoderado judicial, los demandados en compañía de su apoderada y los señores Elkin Mendoza Soñett (perito contable) y el señor Clarion Barraza, quienes intervinieron en la audiencia, tal y como se dejó por sentado en el acta de la audiencia (*Acta 0025 del 12 de marzo de 2020 – folio 82*).

En desarrollo de esta audiencia, fueron decretadas nuevas pruebas de oficio. Atendiendo a que fueron varias las nuevas pruebas documentales llamadas a obrar dentro de este proceso, se fijó como nueva fecha para continuar con la audiencia inicial, el día 14 de mayo de 2020, a las 09:30 AM.

Sin embargo, dada la situación especial generada por el covid-19, atendiendo a los decretos dictados por el Gobierno Nacional en el marco de la pandemia y los acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura, referente a la suspensión de los términos procesales en los procesos que se venían adelantando en todos los despachos judiciales del país, dentro del presente proceso no se pudo adelantar ningún otro trámite procesal. No obstante, es conveniente aclarar que, a través del correo institucional de esta dependencia, se estuvieron recibiendo los memoriales, requerimientos presentados por las partes y sus apoderados judiciales y las entidades llamadas a rendir informes o entregar información.

Al advertirse, que no se habían recibido todas las pruebas decretadas de oficio dentro de la audiencia del 12 de marzo de 2020, mediante auto adiado 14 de julio de 2021, se requirió a los demandados para que aportaran los documentos que les fueron solicitados. Además, se ordenó requerir a la Oficina de Impuestos de la Alcaldía de esta municipalidad, para que brindara la información requerida por este juzgado. Al final de dicho auto, se fijó como fecha y hora para continuar la audiencia inicial, el día 3 de agosto de la presente anualidad a las 09:00 AM. Pese a la asistencia de las partes y sus apoderados judiciales, la audiencia no pudo llevarse a cabo en la fecha prevista, por cuanto, no se le había dado al apoderado de la parte demandante, el correspondiente traslado de las últimas piezas procesales ordenadas por el auto que antecede. Teniendo en cuenta esta circunstancia, el despacho aplazó la audiencia para ser desarrollada el día 09 de agosto de 2021, a las 02:00 PM.

Tal y como se consignó en el acta No. 037 del 09 de agosto de 2021, la audiencia no pudo desarrollarse en esta data, debido a problemas con la conexión de internet por parte de la suscrita, fijándose entonces la continuidad de la audiencia inicial, para el día siguiente, es decir, 10 de agosto de 2021, a las 02: 00 PM, la cual se desarrolló con la presencia de todas las partes y sus apoderados. En ella, los apoderados de los extremos procesales se refirieron a las pruebas obrantes en el expediente aportadas por ellos y las insertadas como producto de las pruebas de oficio decretadas, se fijó el objeto del litigio y presentaron sus alegatos de conclusión.

V.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales, tales como la competencia (art 15 CGP), la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma se cumplen a cabalidad, igualmente el escrito de la demanda reúne los requisitos legales, los sujetos procesales en litigio tienen capacidad para ser parte, por cuanto, en el curso del proceso se demostró la existencia jurídica de las partes como lo dispone el artículo 53 del CGP.

Dentro del presente caso, estamos en presencia de varias situaciones jurídicas de diversa índole; por un lado, el conflicto jurídico derivado del supuesto incumplimiento de la parte demandada, al no restituir el bien inmueble que fue objeto de arrendamiento, solicitado por los arrendatarios para realizar algunas reparaciones, que no podrían adelantarse sin la entrega del bien inmueble. Reparaciones que se requieren para poder adecuar el inmueble y poder habitarlo por ellos y su familia. Y por otro, la condición especial del bien inmueble objeto del contrato, ya que, al analizar el contrato de arrendamiento referido y que fue aportado por la parte demandante en el libelo demandatorio, se puede concluir que se está en presencia del arrendamiento de un Local Comercial. Además, el análisis que debe hacerse de la figura del desahucio y su aplicabilidad en este tipo de contratos, que

versan sobre el arrendamiento de locales comerciales, el pago de indemnización, de la prima comercial y de los servicios públicos domiciliarios.

En este orden de ideas, la normatividad aplicable al proceso de la referencia es la consagrada dentro del código de comercio, dada la destinación del inmueble; específicamente tendremos que remitirnos a lo establecido en los artículos 518 a 524 de dicha codificación.

En este sentido y por tener aplicación específica al asunto en estudio, se transcribe la norma.

ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. *El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, y aplicándolo al caso bajo estudio, se advierte que si bien la legislación comercial, aunque no las refiere concretamente a título de terminación, las contrae como de no derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, por lo que, solamente pueden ser invocadas a la fecha del vencimiento del término inicial del contrato, o de sus prorrogas o renovaciones, con el cumplimiento de las formalidades del artículo 520 del mismo código comercial.

ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. *En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al 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. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.*

(Negrillas y Subrayado propias del juzgado – fuera del texto original)

Por su parte, el artículo 524 del Código de Comercio establece:

ARTÍCULO 524. <CARÁCTER IMPERATIVO DE ESTAS NORMAS>. *Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.*

Teniendo en cuenta lo aquí expuesto, para este juzgado preliminarmente en el escrito de demanda se presentó una causa legal para declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y consecuentemente sería admisible ordenar la restitución del bien inmueble. Sin embargo, con ello se podría estar vulnerando los derechos que le asisten a los arrendatarios del inmueble, por cuanto, los aquí demandantes han solicitado la restitución con el fundamento único de realizar unas reparaciones locativas, las cuales no pueden ejecutarse sin la entrega del bien (*numeral 3ª del artículo 518 del C. de Co*) y posteriormente habitarlo junto a su familia (*numeral 2ª Ibídem*). No obstante, y siguiendo lo señalado dentro del artículo 520 del C. de Co., el arrendador deberá en estos eventos desahuciar al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato; situación que dentro del presente asunto no logra cumplirse, por cuanto, las partes suscribieron el contrato por el término de seis meses, es decir, en este caso se presenta una imposibilidad temporal para realizar tal desahucio.

Referente a lo anterior y a la luz de lo establecido por el artículo 524 del C. de Co., ya transcrito, se tiene que no se encuentra satisfecho el requisito del desahucio, que resulta de obligatoria observancia, debido a que se encuentra dentro de una norma de orden público, de obligatorio acatamiento y que constituye una clara limitación al ejercicio de la denominada autonomía de la voluntad.

Por otra parte, encontramos que los extremos procesales WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS y los señores MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA, suscribieron contrato de arrendamiento de fecha 07 de diciembre de 2018. La parte demandante dentro del escrito de demanda aporta copia autenticada del mencionado contrato y los demandados lo reconocieron dentro del escrito de contestación y excepciones, por lo que para el despacho no hay lugar a dudas acerca de la existencia del mismo.

Habiéndose precisado lo anterior, tenemos que el problema jurídico que se plantea dentro de este asunto, es determinar si le asiste derecho a la parte demandante para solicitar la terminación del contrato de arriendo unilateralmente, manifestando la necesidad de adelantar reparaciones en el inmueble, que no pueden llevarse a cabo sin estar desocupado, o por el contrario, como lo manifiesta la parte demandada, el contrato se renovó o prorrogó bajo las mismas condiciones del inicialmente pactado, si se, cumplió con el desahucio al arrendatario, por cuanto, tenemos la cláusula cuarta del contrato de arriendo, si se tiene derecho a indemnización, a la prima comercial, pactadas por las contratantes o si los servicios públicos domiciliarios se cancelaron dentro de los términos.

En este punto, resulta conveniente analizar las manifestaciones realizadas por la parte demandada a través de su apoderada judicial, en sus escritos de contestación de la demanda y excepciones de mérito. Dentro de dichos escritos, la doctora AHUMADA CUENTAS, afirma que sus poderdantes no han incumplido con la entrega del inmueble al vencimiento del término indicado dentro del contrato, ya que, este contrato se prorrogó en forma automática bajo las mismas condiciones, por cuanto, no se desahucio a los arrendatarios como lo señala el artículo 520 del C. de Co.

En cuanto a las excepciones de mérito, la apoderada de la parte demandada planteó las que ella denominó: PETICION DE LANZAMIENTO ANTES DE TIEMPO, PREAVISO COMO METODO INADECUADO PARA LOCALES

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00

Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)

Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS

Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

COMERCIALES, EN LOS CUALES PRIMA EL DESAHUCIO, AUSENCIA DE PRUEBA DE LA CAUSAL DE RESTITUCION ALEGADA, IMPOSIBILIDAD DEL DESAHUCIO CON BASE EN EL CONTRATO DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DE 2018 E INEXISTENCIA DEL LLAMADO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO PARA NO DESAHUCIAR.

Como fundamento de sus excepciones de mérito, expresa que el contrato de arrendamiento se encuentra prorrogado automáticamente bajo las mismas condiciones inicialmente acordadas por las partes, por cuanto, no se produjo el desahucio que se establece para los eventos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518 del C. de Co. Situación que no podrá tener ocurrencia, ya que, como se explicó arriba, el término establecido por las partes para el arriendo, es el mismo establecido en la ley para realizar tal evento.

Además, los arrendadores realizaron un aviso de no renovación del contrato, enviado a los arrendatarios, sin embargo, esta figura no es la idónea y resulta ineficaz dentro de este asunto, teniendo en cuenta que ésta, solo se utiliza dentro de los contratos de vivienda urbana, regidos por las normas de la Ley 820 del 2003. Así mismo, manifiesta la apoderada que no se probó la causal de restitución del inmueble alegada por los demandantes, ya que, la parte actora no aportó con la demanda, documentos tales como la licencia de construcción, contrato de construcción de las obras proyectadas y la garantía o caución, según lo establecido en el artículo 1º del Decreto 063 de 1977. Por lo anterior, en su consideración no se logra demostrar la aseveración realizada en el escrito de preaviso enviado a sus poderdantes.

Por lo expuesto dentro de sus escritos, la apoderada judicial de los demandados solicitó declarar probadas tales excepciones de mérito, condenar en costas a la parte demandante y el pago de la prima comercial a sus poderdantes, según lo señalado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento – *obligaciones del arrendador*.

El artículo 167 del Código General del Proceso, establece:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

“Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”

La carga de la prueba es la situación jurídica en la que la ley coloca a cada una de las partes, consistente en el imperativo de probar determinados hechos en su propio interés, de tal modo que si no cumplen con ese imperativo se ubicarán en una situación de desventaja respecto de la sentencia que se espera con arreglo a derecho.

En el proceso civil existen dos reglas fundamentales para distribuir la carga de la prueba: a) la parte actora debe probar los fundamentos de hecho de su pretensión y la parte demandada los de su excepción o defensa, y b) sólo el que afirma tiene la carga de la prueba de sus afirmaciones de hecho; el que niega, sólo debe probar en los casos excepcionales previstos en la ley.

De suerte que la parte que corre con tal carga, si se desinteresa de ella, esta conducta se traduce, generalmente, en una decisión adversa.

El juzgado en aras de establecer la verdad no solo procesal sino también material dentro de la presente cuestión, decretó para que obraren como pruebas, además de los documentos aportados por la parte demandante en el escrito demandatorio y los documentos aportados por la parte demandada con los escritos de contestación de la demanda y de excepciones de mérito, los interrogatorios de los extremos procesales, así como los testimonios de los señores Elkin Mendoza Soñett (contador que rindió dictamen pericial), Clarion Barraza Rivera y Fausto Castro Barraza.

Para tal efecto, se dispuso que las actividades procesales descritas (interrogatorios de parte y la recepción de los testimonios), se llevaran a cabo dentro de la audiencia inicial, la cual se desarrolló inicialmente el día 12 de marzo de 2020, a las 10: 30 AM.

Llegado el día y la hora señalada para practicar dichas diligencias, se hicieron presentes los señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS, junto a su apoderado judicial JOSE DAVID NAVARRO POLO, los demandados MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA, en compañía de la doctora ROSSANA AHUMADA CUENTAS, en su condición de apoderada judicial, tal como se dejó por sentado en la constancia de asistencia a la audiencia.

Una vez instalada la audiencia y verificada la presencia de las partes e intervinientes, la señora juez procedió en primera medida a resolver el tema de excepciones previas, según lo establecido en el numeral 5º del artículo 372 del C.G.P. Previa revisión por parte del despacho, no se encontró alguna que resolver. Sin embargo, se le dio el uso de la palabra a los apoderados de las partes para que se pronunciaran sobre el particular. Tanto el doctor NAVARRO POLO, como la doctora AHUMADA CUENTAS, manifestaron no observar excepciones previas que dirimir dentro del presente caso.

Seguidamente y luego de realizar un recuento de los hechos y documentos presentados en la demanda, se consulta a las partes si existe algún acuerdo o conciliación (*numeral 6º del artículo 372 del C.G. del P.*), a lo que manifiesta el señor WILLIAM PACHECO GARCIA coadyuvado por la señora TEODORA BOLAÑO CUENTAS, tener dos propuestas de arreglo. En la primera, propuso devolver a la parte demandada, los valores de los cánones de arrendamiento correspondiente a seis (6) meses, así mismo, otorgar un plazo de un (1) mes para que se proceda a la restitución del inmueble. En una segunda propuesta, planteó exonerar a la parte demandada del pago de los próximos seis (6) meses de arriendo y a fin de ellos, que se les restituya el inmueble. De dichas propuestas, se le corrió traslado a la parte demandada, para que manifestaran lo que consideraran pertinente. Sobre estas propuestas, la parte accionada expresó no estar de acuerdo con ninguna de las propuestas y realiza una

contraoferta, en la que solicitó se le otorgue la exoneración en el pago de los cánones de arrendamiento, por el término de un (1) año o en su defecto el pago inmediato de la prima comercial. Contraoferta que no es aceptada por los accionantes. Por lo anterior, no se llegó a ningún acuerdo que satisfaga a las partes, por lo cual se procedió a adelantar las etapas subsiguientes dentro de esta audiencia.

En este sentido, se dio paso a los interrogatorios de parte que se decretaron como pruebas.

En primer lugar, la señora TEODORA BOLAÑO CUENTAS, en su condición de parte demandante y previamente tomando el juramento de rigor y habiéndole colocado de presente el contenido del artículo 442 del Código penal, manifestó lo siguiente: Se realizó la compra del inmueble en el mes de marzo de 2018, siendo comunicado a los señores MAURICIO BLANCO y CLAUDIA BERDUGO, que ellos eran los nuevos propietarios del inmueble. Comunicación que se hizo también por la señora Alba Reyes García, que era la anterior propietaria. En acuerdo con ellos, se estableció que debían mudarse en el mes de junio (2018), sin embargo, por múltiples situaciones no cumplieron con ello. Por lo que se le otorgó más tiempo para que entregaran el inmueble, pero siguieron sin cumplir los plazos, manifestando excusas de no haber conseguido otro inmueble en el mismo sector. Atendiendo a la buena fe, es que se suscribe el contrato en el mes de diciembre, por un plazo de seis (6) meses, para que al cumplimiento de éste (07 de junio de 2019), entregaran el inmueble, tal y como lo habían acordado. Con respecto al pago de los cánones de arrendamiento, manifiesta que en un primer momento se acordó de forma verbal que los pagos se realizaran los cinco (5) primeros días de cada mes, sin embargo, dentro del contrato se estableció que fuese dentro de los primeros siete (7) días, a solicitud de los arrendatarios, pero aclara que estos pidieron una extensión de ese plazo en forma verbal, para pagar a los 12 días, ya que, se le dificultaba mucho cumplir con el pago, solicitud que fue aceptada.

Posteriormente, intervino el señor WILLIAM PACHECO GARCIA, parte demandante, a quien también se le tomó el juramento de rigor y se le puso de presente lo consignado en el artículo 442 del Código Penal, referente al falso testimonio y sus consecuencias. El señor PACHECO GARCIA, dentro de su intervención le manifestó al despacho lo siguiente: Al momento de comprar la casa, fueron junto a la señora Alba Reyes, para que el señor MAURICIO BLANCO Y TEODORA BERDUGO, conocieran del cambio de propietarios del inmueble que ellos tenían arrendado. Menciona que se le dio el tiempo suficiente para que los señores entregaran la casa, pero que tenían siempre alguna excusa para incumplir con las fechas. Por este motivo, decidieron celebrar un contrato en el mes de diciembre de 2018, por el termino de seis (6) meses. Explica que el contrato firmado fue redactado y entregado por el mismo señor MAURICIO BLANCO, antes de ser presentado en la Notaria de este municipio, ya que, este le pidió cambiar algunas cláusulas que estaban en un modelo de contrato que habían negociado previamente, como, la actividad de comercio que se iba de desarrollar en el inmueble (venta de rancho, víveres y licores) y el plazo para cancelar los cánones. Menciona que al ser detalles que no afectaban en nada el contrato, procedieron a firmarlo, sin darse cuenta de que, en la cláusula octava se estableció que debían ellos pagar una prima comercial, que lo considera como un acto de mala fe y que no se lo esperaba, teniendo en cuenta el vínculo de amistad que existía entre ambos. Sobre los pagos de los cánones de arrendamiento, manifestó que en principio los pagos fueron puntuales y por el valor acordado entre ellos. Sin embargo, posteriormente los pagos los realizaba fuera del plazo, es decir, los hacia los 8 o hasta los 10 primeros días de cada mes.

Así mismo, el demandante grosso modo le comenta al despacho como es la redistribución de esta propiedad, en la que se encuentra el negocio (tienda) en el garaje de la casa y en parte de la sala, todo esto en el primer piso, que así ha sido siempre, es decir, el negocio siempre ha estado en el garaje de la casa y no en un local comercial propiamente dicho. Explica también que es un inmueble de dos (2) plantas, en donde las habitaciones se encuentran en la parte superior.

Antes de finalizar su intervención, el señor WILLIAM PACHECO GARCIA, allega cuatro (4) folios, los cuales contienen copia de un acuerdo de pago celebrado entre los arrendatarios con la empresa de servicios públicos (*Electricaribe S.A. – En liquidación*), situación que el mismo demandante menciona como una acción prohibida para los aquí demandados, según lo consignado en el contrato de arrendamiento. De dichos documentos se le dio el correspondiente traslado a la apoderada judicial de la parte accionada, para que conociera su contenido y se pronunciara sobre los mismos en su oportunidad.

En su momento, la doctora ROSSANA AHUMADA CUENTAS, hace mención a lo establecido en el artículo 173 del estatuto procesal civil, concerniente a las oportunidades probatorias, mencionando que estos documentos no pueden tenerse en cuenta por el despacho, ya que, no fueron incorporados al proceso en la oportunidad debida. Continuando con el curso de la audiencia, se escuchó en su declaración al señor MAURICIO BLANCO ARENAS, quien previo juramento y conocimiento de los alcances del artículo 442 del C. Penal, manifestó que tiene el negocio (tienda) aproximadamente hace más de quince (15) años, el cual se tiene debidamente registrado en la Cámara de Comercio, como "*Supertienda Mauclas*". Indica que este establecimiento de comercio, lo ubicó primeramente diagonal (esquina) de donde hoy se encuentra ubicado (*calle 18 No. 14-87*). Que el contrato de local comercial se pactó de manera verbal con la señora Alba Reyes, desde el año 2005 aproximadamente hasta el año 2018. Cuenta que con los demandantes celebró el contrato fue a partir del 07 de diciembre de 2018, que, en el periodo comprendido entre marzo de 2018 a diciembre 06 de 2018, no existió ningún contrato entre ellos, solo se presentaron en el local manifestando que eran los nuevos propietarios y dieron un plazo para desocupar de tres (3) meses, pero por ser difícil encontrar un nuevo local por el sector, no pudo cumplir con ello.

Preguntado por la contabilidad que maneja en su establecimiento de comercio, manifiesta que esta la lleva su contador Elkin, pero no se acuerda de su apellido. Acerca del monto mensual de sus ingresos, contestó que estos

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00

Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)

Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS

Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

ascienden a la suma de once millones de pesos (\$11.000.000.00) aproximadamente. Por último, aclara que la zona donde se ubica el inmueble es mixta, ya que, al lado de este existe una ferretería.

Finalmente, se recibe la declaración de la señora CLAUDIA BERDUGO JARABA, quien rindió su declaración luego escuchar el contenido del artículo 442 del C. Penal y jurar decir la verdad, tal y como lo realizaron los anteriores declarantes. Dentro de su intervención manifestó que junto a su compañero permanente (Mauricio Blanco Arenas) ocupan ese inmueble hace más de quince (15) años, por medio de un contrato verbal que se celebró entre ellos y la señora Alba Reyes y el señor Jaime Quiñones, por el arriendo del local comercial y de la residencia. Reitera que los nuevos propietarios se presentaron junto a la señora Alba Reyes, manifestando su intención de ocupar el inmueble por lo que le dieron unos meses para desocupar. Narra que toda esa negociación de meses, en la prórroga de plazos para desocupar, derivó que en diciembre de ese año (2018) se firmara un contrato entre ellos, por el término de seis (6) meses, que, en su sentir fue un plazo muy corto para encontrar un nuevo local comercial en el sector.

Preguntada por la ubicación del local, manifestó que este estuvo ubicado en una casa esquina de la señora Ana Gómez; lugar donde estuvieron cerca de tres (3) años, pero que hace más de quince años lo tienen ubicado en el lugar actual. Sobre los ingresos mensuales, no sabe con exactitud, porque explica que ellos llevan la contabilidad es de forma trimestral o semestral (de 3 a 6 meses), pero que, en ese lapso esos ingresos ascienden a la suma de ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000.00) semestrales aproximadamente.

Por otra parte, manifestó que efectivamente recibieron de parte de los señores demandantes, un preaviso en el mes de abril del año 2019, pero que no se comunicaron con ellos para acordar una fecha de salida del local. La demandada, aproxima al despacho certificado de matrícula mercantil de persona natural (4 folios), documento que le fue puesto de presente al apoderado de la parte demandante, para su conocimiento.

En este punto de la diligencia, se le dio el uso de la palabra a la señora TEODORA BOLAÑO CUENTAS, quien amplía su declaración y manifiesta que los aquí demandados, en el último tiempo, han comprado estantes, enfriadores y demás implementos, para demostrar que esta tienda de garaje es un negocio prospero, con utilidades elevadas como las que ellos presentan con su contador.

Culminados los interrogatorios de parte decretados como pruebas por parte de este despacho de manera oficiosa, se siguió con la recepción de los testimonios. En primer término, se llama al señor Elkin Mendoza Soñett, contador Público, quien fue el profesional quien rindió el dictamen pericial. Tomándose el juramento de ley, el señor Mendoza Soñett expresó que es el contador de los demandados desde el mes de enero del año 2018, vinculado con ellos mediante contrato verbal. Colocado de presente el dictamen pericial por él rendido (folio 38 del expediente), manifestó que en esa certificación se muestra el estado de resultado de los ingresos que percibieron sus clientes, indicando los costos y los gastos de venta y operación (pago de empleado y pago de servicios públicos domiciliarios), obteniéndose de esta forma, la utilidad neta para ese periodo gravable (2018). Explica que este estado de resultado lo realizo con base a la información suministrada por sus clientes, como es la facturación que ellos llevan, ya que, el establecimiento cuenta con máquina registradora y esta genera soportes, que son los que determinan los ingresos. Adicionalmente, manifiesta que se lleva libro de diario, donde se registran los ingresos diarios del negocio.

Añade que, en la certificación se menciona lo referente al buen nombre o *Goodwill* que ha forjado el establecimiento de comercio "Supertienda MaucLas", teniendo en cuenta factores como: la ubicación en el mercado, la experiencia, la localización, la calidad de la mercancía y del servicio, las relaciones con los trabajadores, la confianza entre otros, lo cual arroja para este rubro el resultado de **\$26.695.600,00 (veintiséis millones seiscientos noventa y cinco mil seiscientos pesos m/l)**.

El despacho advirtió que la parte demandante solicitó la prueba de los testimonios de los aquí demandados y que esta fue decretada en el auto que resolvió dichas solicitudes (05 de noviembre de 2019). Procedió entonces a dar el uso de la palabra al doctor JOSE NAVARRO POLO, a fin de que les formulara las preguntas pertinentes a los accionados. Comienza con preguntas al señor MAURICIO BLANCO ARENAS, con respecto a la fecha de celebración del contrato, a lo que este reitera que el contrato fue firmado el 07 de diciembre de 2018. Se le pregunta si él fue quien redactó el contrato que se llevó a la notaría, si corrigió, adicionó o modificó alguna cláusula de ese contrato, a lo que respondió que las cláusulas son las acordadas, que solo se modificó en el plazo del día de pago, que paso de ser los cinco (5) primeros días de cada mes, a ser a los siete (7) primeros días de cada mes. Se indago si tenía conocimiento de lo que es una prima comercial, a lo que contestó que, atendiendo a lo dicho por su contador, hace referencia al buen nombre del negocio. Se le preguntó por la fecha en la que se le realizó el preaviso verbal por parte de los demandantes antes de la celebración del contrato, sin embargo, no supo precisar una fecha en la que este se realizó. Adicionalmente, se le preguntó por el lapso entre marzo de 2018 y diciembre de 2018, si en dicho periodo no tuvo la oportunidad de conseguir otro local comercial, manifestando que en el sector no encontró otro local.

Al finalizar con el testimonio del demandado, se siguió con el testimonio del señor Clarion Barraza, quien posterior al juramento y entender lo contenido en el artículo 442 del C. Penal, expresó que los señores MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGOJARABA, residen en el sector aproximadamente hace diez (10) años, precisa que el negocio que tienen los aquí demandados, es un negocio de tienda. Seguidamente se le dio el uso de la palabra a la apoderada de la parte demandada para que le hiciera las preguntas pertinentes a su testigo. Se le inquirió sobre los bienes o servicios que se venden o prestan en este local comercial, a lo que respondió el testigo que en la tienda se venden toda clase de víveres para el consumo cotidiano. Manifiesta que en el tiempo que ellos residen en el lugar, nunca han presentado problemas con algún vecino.

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00

Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)

Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS

Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

La apoderada de la parte demandada solicitó se prescindiera del testimonio del señor Fausto Castro Barraza. Solicitud que fue aceptada por parte de esta célula judicial.

Habiéndose escuchado lo narrado por los extremos procesales dentro de sus intervenciones y lo señalado por el perito contable, este despacho judicial decidió decretar nuevas pruebas de oficio, siguiendo lo preceptuado en el numeral 10º el artículo 372 del C.G.P. En ese sentido, se ordenó citar a la señora Alba Reyes García (anterior propietaria del bien inmueble), para ser escuchada dentro del interrogatorio que le formularia el despacho, acerca de los hechos de esta demanda, en especial, relate aspectos de la negociación que se hizo del inmueble con los aquí demandantes y el tipo de contrato que existía entre ella y los demandados.

Así mismo, se ordenó oficiar a las empresas Electricaribe S.A. (en liquidación), triple A, y Gases del Caribe S.A., para que informen al despacho si los servicios públicos domiciliarios suministrados en el bien inmueble objeto de litigio, corresponden a servicios categorizados como comerciales o residenciales. Por otra parte, se decretó que los demandados, allegaran al proceso copias de los libros diarios de contabilidad y de las facturas de los años 2018 y 2019. Lo mismo que al contador; señor Elkin Mendoza Soñett, presentara al despacho dictamen pericial, correspondiente al periodo gravable de año 2019. Oficiar a la Cámara de Comercio, para que informara si la señora CLAUDIA BERDUGO JARABA, en su condición de pequeña empresaria, debidamente registrada, está obligada a registrar o presentar libros contables. En ese mismo sentido, oficiar a la oficina de impuestos de la Alcaldía Municipal de Sabanalarga, Atlántico, para que indicara si el establecimiento de comercio “Supertienda Maucclas”, cancela impuestos de industria de comercio o está obligado a ello.

Por último, se dispuso a tener como pruebas, el certificado de matrícula de persona natural de la señora CLAUDIA BERDUGO JARABA y el certificado expedido por la Secretaría de Desarrollo integral del municipio y el estado de endeudamiento con la empresa Triple A, documentos que fueron aportados por las partes dentro de esta audiencia.

Dada las numerosas pruebas decretadas de oficio, se fijó como fecha para la continuación de la audiencia inicial, el día 14 de mayo de 2020, a las 09:30 AM, quedando debidamente notificadas las partes y sus apoderados por estrado.

No obstante, la pandemia generada por el Covid-19 paralizó la vida misma y este tipo de actuaciones judiciales y en general todos los procesos adelantados en los despachos judiciales no estuvieron exentos de esta situación. Es así como, el Consejo Superior de la Judicatura, mediante múltiples Acuerdos dispuso la suspensión de los términos dentro de todos los procesos que se adelantaban en todos los despachos judiciales del país. Situación que inicio desde el día 15 de marzo de 2020 y se prorrogó hasta el día 01 de julio del año 2020.

Sin embargo, es de aclarar que, en dicho lapso si bien no se adelantaron actuaciones judiciales propiamente dichas, a través del correo institucional de esta dependencia, se estuvieron recibiendo permanentemente los memoriales y requerimientos presentados por las partes, sus apoderados judiciales y las entidades llamadas a rendir informes o entregar información requerida.

Superado lo anterior, se requirió a los demandados para que aportaran los documentos que les fueron solicitados (*copias de las facturas de venta del año 2018 y 2019 y copia del libro diario de contabilidad*). Así mismo, se ordenó requerir a la Oficina de Impuestos de la Alcaldía de esta municipalidad. Al final de dicho auto, se fijó como fecha y hora para continuar la audiencia inicial, el día 03 de agosto de la presente anualidad a las 09:00 AM. No obstante, al advertirse por parte de esta célula judicial, que no se le había dado traslado de las nuevas piezas procesales al apoderado de la parte demandante, se aplazó la audiencia para ser desarrollada el día 09 de agosto de 2021, a las 02:00 PM, la cual finalmente tuvo ocurrencia al día siguiente, es decir, 10 de agosto de 2021, por cuanto, se presentaron problemas en la conectividad a internet por parte de la suscrita, en la primera fecha.

A la continuación de la audiencia inicial, asistió la parte demandante; señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS, junto a su apoderado judicial, doctor JOSE DAVID NAVARRO POLO, como también los accionados MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA, en compañía de su apoderada judicial ROSSANA AHUMADA CUENTAS.

Una vez verificada la presencia de las partes, se consideró necesario por parte del despacho realizar un recuento de las últimas actuaciones adelantadas dentro de este asunto. Señalando las pruebas de oficio decretadas en la primera parte de esta audiencia inicial (*audiencia del 12 de marzo de 2020*), la suspensión de términos producto de la pandemia y las fijaciones de fechas anteriores. Realizadas las anteriores precisiones, se entró a resolver la solicitud presentada por parte del apoderado de la parte demandante, concerniente a decretar el interrogatorio del señor Rogelio Vizcaíno, en lugar de la señora Alba Reyes García, quien falleció el día 29 de enero de 2021, tal y como consta en la copia del Registro Civil de Defunción aportado con la petición. El despacho siguiendo con lo preceptuado en el artículo 169 del C.G.P., niega el decreto de esta prueba, atendiendo que el señor Rogelio Vizcaíno no aparece mentado en ninguna otra prueba u otro acto procesal de las partes, por lo que no podría decretarse de oficio.

El despacho en consonancia a lo señalado en el artículo 372 del C.G.P., consulta a las partes nuevamente sobre la posibilidad de llegar a una conciliación, a lo que ambas partes, a través de sus apoderados judiciales, manifestaron no tener animo conciliatorio y se atendrán a lo resuelto en la sentencia de este proceso.

Por lo anterior, se le dio el uso de la palabra en primera medida al apoderado de los demandantes a fin de que se refiriera a las pruebas documentales que obran en el expediente. Sobre ellas, el doctor NAVARRO POLO, expresa que en ellas están contenida información falsa, que busca hacer incurrir al despacho en error, por cuanto, se plasmó en los documentos aportados por ellos, información distinta a la realidad. Se detiene en la certificación

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00

Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)

Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS

Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

expedida por el Contador y en los libros de contabilidad del año 2018, en el que se menciona que, durante ese periodo cancelaron la suma de \$700.000.00 por concepto de cánones de arrendamiento, sin embargo, menciona que se encuentra demostrado que, en dicho periodo ellos solo cancelaban la suma de \$570.000.00. Porqué fue hasta la firma del contrato, donde se estableció el aumento en la cantidad del canon de arrendamiento del inmueble que actualmente cancelan los arrendatarios. Otro punto debatido por el apoderado de los accionantes, lo constituyo el hecho que se certificó el pago de los servicios públicos domiciliarios por parte de los demandados, sin embargo, con los documentos aportados y las certificaciones expedidas por las mismas empresas prestadoras de estos servicios, se demuestra que se han presentado suspensiones por el no pago de los mismos. Dentro de su intervención recalcó la supuesta información falsa contenida en los documentos allegados al proceso, la cual se realiza con la pretensión del pago de una prima comercial, dadas estas conductas solicitó sean compulsadas copias a la Fiscalía para que se investigara la acción de los aquí demandados y de su contador y al Consejo Superior de la Judicatura por la supuesta falta disciplinaria en la que podría estar incurriendo la apoderada judicial de los accionados.

Culminada la intervención del apoderado de la parte accionante, se le otorgó el uso de la palabra a la doctora ROSSANA AHUMADA CUENTAS, quien se ratificó en las pruebas anexadas por ella al expediente.

Siguiendo con el trámite de esta audiencia, fue fijado por los apoderados de las partes procesales el objeto de litigio y expresaron los hechos en que están de acuerdo y que se encuentran probados dentro del proceso. Inmediatamente, se realizó por parte del juzgado el control de legalidad, no avizorándose alguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado hasta el momento.

En este estado de la audiencia, procedieron los apoderados de los extremos procesales a presentar sus alegatos de conclusión. Quienes, en síntesis, se ratifican en lo manifestado por ellos en los escritos de demanda y contestación. Así, como en todos aquellos documentos que han recorrido los traslados de ley a las pruebas allegadas por la parte contraria. Argumentos que han sido desarrollados en líneas anteriores, razón por la que no se volverá a referirse a ellos dentro de esta sentencia.

Habiéndose agotadas todas las etapas procesales previstas para este tipo de procesos, corresponde entonces al despacho, proferir decisión de fondo sobre el asunto que es objeto de estudio.

Caso en concreto:

En primer lugar, debemos precisar lo siguiente, dentro del presente asunto no se discute la existencia o no del contrato de arrendamiento, ya que, ambas partes han manifestado y reconocido sus firmas en dicho documento, se encuentran de acuerdo en los hechos y situaciones particulares que lo rigen, por ejemplo, la fecha de celebración, el término por el cual se celebró, el monto a pagar por concepto de canon de arrendamiento y así se encuentra demostrado, dadas las manifestaciones que dentro del curso de este proceso han realizado personalmente y a través de sus apoderados judiciales. Tampoco, se está en juicio acerca del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los aquí demandados, ya que, estos desde el inicio del proceso y de manera ininterrumpida han consignado el monto correspondiente, tal y como se logra demostrar con las constancias de las consignaciones bancarias realizadas en el Banco Agrario de Colombia.

Entonces, **el problema jurídico** que se plantea y que se pretende resolver por parte de este despacho judicial, tal y como se señaló precedentemente, consiste en determinar si la parte demandante puede solicitar la terminación del contrato de arriendo unilateralmente, manifestando esta intención a través de un preaviso, tal y como lo realizó, en el cual enunció la necesidad de adelantar reparaciones en el inmueble, que no podrían adelantarse sin estar desocupado y que son necesarias a fin de poder acondicionarlo para ser residido por ellos y su familia y si esta causal se encuentra probada dentro del proceso.

Entra el Despacho a decidir las cinco (5) excepciones propuestas por la apoderada de la parte accionantes como son 1.- Petición de lanzamiento antes de tiempo, 2.- Preaviso como método inadecuado para locales comerciales, 3.- Ausencia de prueba de la causal de restitución alegada 4.- Imposibilidad del desahucio con base en el contrato de fecha 7 de diciembre de 2018, 5.- Inexistencia del llamado incumplimiento del contrato para no desahuciar, y aparte solicito como petición prima comercial- Good Will y Derecho de retención por parte de los arrendatario. Estas cinco excepciones propuestas, se van a resolver en este mismo acápite, ya que se refieren al mismo tema. En Colombia, en materia de locales comerciales, existe una completa libertad contractual, para que las partes fijen tanto la cuantía del canon como su vigencia, es válido el libre acuerdo entre las partes, la excepcionate, solicita por un lado que no se tenga lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento, de forma parcial, ya que si solicita pago de prima comercial, que se va a decidir más adelante, en este caso, las partes convinieron una vigencia del contrato por 6 meses, prorrogables automáticamente, pero pueden manifestar su intención de terminarlo con 1 mes de antelación, las anteriores decisiones gozan de pleno respaldo legal, en este caso, el arrendatario comerciante, en el momento de firmar el contrato, tenía conocimiento de que el nuevo propietario estaba solicitando el bien inmueble con la finalidad de restaurarlo, y de esa manera residir en el inmueble, la petición se realizó en el tiempo y forma pactada por las partes contratantes.

Al entrar, analizar el contrato en la cláusula cuarta indica *“Duración del contrato: El termino de este contrato es de seis (6) meses contados a partir del día siete (7) del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018), prorrogables automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con un (1) mes de antelación a la fecha de terminación del contrato de sus prorrogas”*.

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00
Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)
Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS
Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

En el cuanto a la ausencia de prueba de la causal de restitución alegada por la apoderada de la parte accionada, fundamentada en el No 3 del artículo 518, dentro de ese artículo, no se solicita esos requerimientos plasmados por la apoderada de los accionados (fl-30), ya que solo menciona las excepciones para el arrendador tenga derecho a pedir su inmueble, es decir, que en este momento procesal no se debe solicitar esas pruebas, ya que, de conformidad al artículo 522 C. Co, tiene un plazo de 3 meses contados a partir del día siguiente de la entrega del local comercial, para que, los propietario no le dan a los locales comerciales el destino indicado, esos son perjuicios a futuros condicionado al cumplimiento de los propietarios.

La parte demandante inicialmente planteó como causal de terminación del contrato, o lo que los doctrinantes han preferido llamar como de no derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial, las causales establecidas en los numerales 2ª y 3ª del artículo 518 del Código de Comercio, tal y como se ha mencionado, cuando se entrega en arrendamiento un bien inmueble o local, para que el arrendatario instale allí un establecimiento de comercio, lo está afectando en provecho de un tercero, porque la actividad económica ejecutada con lleva, en principio, la creación de alguno derechos inmateriales del comerciante, por eso cuando el arrendador pretende recuperar la tenencia del bien, no lo hace cuando a bien lo tenga, sino en armonía con los derechos del locatario, entre ellos, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando este ha tenido una duración no inferior a dos años, tal como, lo accionantes, ejercieron ese derecho, de conformidad **a la cláusula cuarta del contrato** de arriendo del local comercial, allegaron a los accionados dos (2) preavisos, que fueron recibidos, tal como lo indica los accionados en su interrogatorio, les informaron con antelación de un mes, la intención de dar por terminado el contrato, cumpliendo los accionantes de manera estricta con la cláusula cuarta del contrato de arriendo.

Entonces, aquí tenemos que el propietario que desee readquirir la tenencia del inmueble dispone de un plazo suficientemente amplio, según las partes, para hacerlo saber al arrendatario, tal como se hizo con los (2) preavisos, que fueron recibidos, por la accionada, cumpliendo con la cláusula cuarta del contrato, aquí los accionados, estaban preavisados, el desalojamiento no ha sido repentino o apresurado, tenían conocimiento previo, desde la firma del contrato, los accionados tenían el conocimiento, de que, los nuevos propietarios iban a remodelar la casa y habitar en ella.

En el caso sub examine, encuentra el juzgado que los demandantes – arrendadores; WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS, a través de sus escritos de desahucio enviado a los arrendatarios, en fechas 12 de abril de 2019 y 05 de mayo de 2019, este último, entregado el día 08 de mayo de 2018, directamente a la señora CLAUDIA BERDUGO, tal y como se hace constar en el certificado de entrega expedido por la empresa de envíos “Inter rapidísimo S.A.”, manifestaron su decisión de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento que fue suscrito entre ellos, para poder realizar adecuaciones necesarias, a fin de habitar el inmueble junto a su familia.

Partiendo de lo aquí expuesto, resulta probado el cumplimiento del desahucio antes del vencimiento del término de ejecución del contrato de arrendamiento, el preaviso, inicialmente pactado, por lo que, las alegaciones realizadas por la parte demandada, en el sentido, de tener por prorrogado el contrato de arrendamiento bajo las mismas condiciones, no son compartidas por este despacho judicial. No obstante, se reitera, que el juzgado pregona la tesis establecida en el artículo 2012 del C. Civil, donde se indica que no es necesario realizar tal acto, por cuanto, se estableció en el mismo acuerdo un plazo determinado de ejecución del mismo. De esta manera, para este caso especial se encuentra el desahucio efectuado debidamente, no se encuentran probadas las excepciones y **releva al arrendador de indemnizar al arrendatario de los daños causados**.

Encontramos también muchos pronunciamientos de juristas y estudiosos en la materia, en concordancia con el artículo 522 del Código de Comercio, indican que el arrendatario que busca ser indemnizado por el propietario, debe instaurar un proceso Verbal, en el que acredite la veracidad y la cuantía de los perjuicios recibidos, siempre y cuando no cumplan los accionantes con la reparación del Bien Inmueble y habitarlo, después de 3 meses de entrega el inmueble.

Siguiendo con el estudio del asunto, resulta conveniente detenerse a analizar el **numeral 5 de la cláusula séptima** que dice “*Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, acueducto, gas y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble*” dentro de las pruebas de oficios decretadas por el Despacho, encontramos el estado de endeudamiento de la Triple A, que hay comprobantes vencidos pendientes de nueve (9) meses por valor de \$ 1.089.347.00, más adelante, tiene un estado de endeudamiento por valor de \$ 2.657.288.00, con la empresa AIRE tiene un estado de endeudamiento por servicio de energía el valor de \$ 1.638.941,72, vemos el incumplimiento de esta cláusula de parte de los accionados, se encuentra en mora a la fecha los servicios públicos de Agua y Energía Eléctrica, de esta manera incumplieron con esta cláusula.

Ahora, según la **cláusula quinta del contrato que exterioriza** el acápite de indemnizaciones “*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 a los arrendatarios los perjuicios causados según estimación de perito y las demás indemnizaciones conforme al artículo 522 del Código de comercio*” Es importante, manifestarle a los accionantes, tienen tres (3) meses después de entregado el inmueble, para que cumplan con el compromiso especial que adquirieron para impedir la renovación del contrato de arrendamiento, es decir, adelantar reparaciones en el inmueble, que no podrían adelantarse sin estar desocupado y que son necesarias a fin de poder acondicionarlo para ser residido por ellos y su familia.

Los tratadistas, han venido decantando, los tipos de primas generalizadas en Colombia, tenemos:

“5. Tipos de primas

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00
Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)
Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS
Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

Contrario a la opinión generalizada en el sentido de que solamente existe la denominada prima comercial, según la cual un comerciante interesado en ocupar un local paga a su actual ocupante una suma de dinero (Prima) para que este lo desocupe y permita así la nueva destinación, es posible identificar, con elementos esenciales propios, varios tipos de "Primas", situación que consecuentemente genera efectos jurídicos diferentes según sea la naturaleza de la prima discutida. Desarrollamos independientemente cada una de estas clasificaciones para efectos de su mejor comprensión:

5.1. Prima indemnizatoria

Asociada a los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento sobre el local comercial en donde ya funciona el negocio.

5.2. Prima de colocación

Asociada al local comercial completamente desocupado y la posibilidad de generar renta con el negocio que en él se establezca.

5.3. Prima del negocio. (Prima comercial)

Asociada al establecimiento comercial y el crédito de que goza".

En cuanto a los conceptos de local y establecimiento comerciales, tenemos que el primero es el espacio físico y el segundo es la clase de negocio que para este caso es una Supertienda Mauclas, la jurisprudencia define el establecimiento de comercio como: "Conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa", "por lo que los ciertos negocios que ocasionan que el arrendatario pueda negociar una prima comercial de Good Will o acreditación son los que están relacionados directamente con el negocio (tienda), más no sobre el local comercial; por ej. Una persona ajena al arrendador que desea adquirir el negocio que se tiene desde hace años en un local comercial del cual no se es dueño, pero a quien se le está negociando su acreditación".

En este caso, estamos ante el arriendo de un Local Comercial y no de un establecimiento de comercio, por lo que considera el Despacho que no opera, la prima comercial, la cual, se negocia y se paga cuando se efectúan ciertos negocios sobre establecimientos de comercio, tal como lo señalan los numerales 5º y 6º del artículo 516 y el inciso 1º del artículo 518 del código de comercio, haciendo referencia al Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, los que manifiestan: "Artículo 516. Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:... 5º) Los contratos de arrendamiento y en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funcionan si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario; 6º) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial; Artículo 518 El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos....", en este caso, el Local Comercial no es propiedad del dueño del establecimiento de comercio, sin embargo, en el numeral primero de la cláusula octava del contrato de arriendo establece "Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a los arrendatarios en la fecha y condiciones establecidas en este contrato, como pagar a los arrendatarios el valor de la prima comercial".

De conformidad a las definiciones de las clases de primas para este contrato de arriendo de Local Comercial, no se puede solicitar prima comercial, sino, **solo indemnización que sería cancelada** a través de otro proceso estaría condicionada, en caso, de incumplimiento de los accionantes, además, aquí, solo se mencionó la clase de prima, pero las partes, ni siquiera, cuantificaron el valor a pagar por esta prima, y **como ya explicamos no estamos ante una prima comercial. Por lo que NO se concederá la prima comercial.**

En efecto, **la sala de casación civil de la corte suprema de justicia en sentencia 5860 del 27 de julio de 2001, dijo frente a la regulación legal de a prima comercial:**

«Y respecto de la denominada prima, ya se dijo que el Tribunal entendió que ella carecía de consagración legal y que, por tratarse de una costumbre, debió el demandante probar su vigencia entre los comerciantes del lugar, inferencia ésta que, además de haber sido soslayada por el impugnante, no puede tildarse de equivocada. En efecto, en algunas legislaciones foráneas en las que los derechos del empresario arrendatario frente a su arrendador se encuentran aún más rígidamente tutelados, severidad que inclusive ha permitido a algunos denominar tales prerrogativas como "propiedad comercial", se faculta al arrendatario, por expreso mandato legal, a cobrar un precio por el "traspaso" del local comercial, es decir, por la cesión de su posición dentro del contrato de arrendamiento, independientemente del valor a que haya lugar por las existencias del establecimiento. Sin embargo, en el ordenamiento mercantil colombiano, no existe regla legal que favorezca tal práctica, ni disposición legislativa alguna que imponga al arrendador que recupera el inmueble arrendado el deber de pagarla, motivo por el cual, de tener fuerza normativa como costumbre local, regional o nacional, debió estar probada en la forma prevista por la ley.» (subrayado por el Despacho)

Como se puede observar, en Colombia la prima comercial apenas alcanza el rango de costumbre, por tanto, debe regularse según las normas de la costumbre, y por consiguiente en caso de una reclamación judicial, no se debe tratar como un Good Will, el que sí tiene una regulación específica.

Se precisa que la prima comercial se paga al propietario del establecimiento de comercio, a quien pertenece el buen nombre, la reputación, el Good Will o como se llame el buen reconocimiento que tiene el establecimiento frente al público y a la clientela.

Esto es importante porque se suele confundir el local comercial con el establecimiento de comercio, y quien da derecho a la prima comercial es el establecimiento de comercio, de manera que el dueño del local, que

Radicación: 08-638-40-89-001-2019-00340-00
Proceso: Verbal Sumario- Restitución de Bien Inmueble (Local Comercial)
Demandante: WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS
Demandados: MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA

simplemente lo arrendó al propietario del establecimiento de comercio, no puede reclamar ningún pago por ese concepto. Si el dueño de establecimiento de comercio es también dueño del local, el pago de la prima se hará por el establecimiento de comercio y no por el local.

Y por último, el **derecho de retención por parte de los arrendatario**, lo encontramos en el “artículo 1995 del código civil, *En todo los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá se esté expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador*”, este derecho de retención, es a favor del arrendatario, cuando el arrendador deba cancelarle alguna indemnización, sin embargo, en esta providencia no se concedió indemnización, ni la prima comercial, por lo que no se le adeuda al arrendatario valor alguno, en este caso, no opera la retención del Local Comercial.

Con fundamento en lo aquí expuesto, este juzgado declarará la terminación del contrato de arrendamiento suscritos por los señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS, como arrendadores y los señores MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA, en consecuencia, se ordenará la restitución del bien inmueble arrendado, el cual se encuentran debidamente identificado dentro del aludido contrato, se condenará en costas a la parte demandada.

Por lo expuesto el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORAL DE SABANALARGA ATLANTICO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar NO probadas las excepciones de méritos, Petición de lanzamiento antes de tiempo, Preaviso como método inadecuado para locales comerciales, Ausencia de prueba de la causal de restitución alegada, Imposibilidad del desahucio con base en el contrato de fecha 7 de diciembre de 2018, Inexistencia del llamado incumplimiento del contrato para no desahuciar, y aparte solicito como peticiones la **prima comercial- Good Will y Derecho de retención** por parte de los arrendatarios MAURICIO BLANCO ARENAS y CLAUDIA BERDUGO JARABA a través de su apoderada judicial, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado entre los señores **WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS**, como arrendadores y los señores **MAURICIO BLANCO ARENAS Y CLAUDIA BERDUGO JARABA**, como arrendatarios, conforme lo expuesto a la parte motiva de este proveído.

TERCERO: SE ORDENA LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO (Local Comercial), ubicado en la calle 18 No. 14-87, en favor de los demandantes; señores WILLIAM PACHECO GARCIA Y TEODORA BOLAÑO CUENTAS.

CUARTO: Para la práctica de esta diligencia se comisiona al señor alcalde del Municipio de Sabanalarga, para que se designe a un servidor público para que proceda a entregarle el inmueble ubicado en la calle 18 No. 14-87, del Municipio de Sabanalarga-Atlántico, Líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria tásense.

NOTIFICACION POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE
NOTIFICA POR ESTADO No.100
DE FECHA 2 SEPTIEMBRE DE
2021
A LAS 8:00 AM
JULIO DIAZ - SECRETARIO

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
JUEZ

MONICA MARGARITA ROBLES BACCA

Firmado Por:

Monica Margarita Robles Bacca
Juez
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Juzgado Municipal
Atlantico - Sabanalarga

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: **d05f612dd198b7ca2f7728cc318bbf1ee7826afde1bd3ba6fdc8a9e153a5ddf8**
Documento generado en 01/09/2021 01:54:53 PM

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