



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**

RADICACION: 2020-00318

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Armenia, Quindío, tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Procede el despacho dentro de la oportunidad legal, a proferir fallo que ponga fin a esta instancia dentro del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado (Local Comercial), propuesto por el señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE a través de Apoderado Judicial, en contra del señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, en su condición de arrendatario. -

I. ANTECEDENTES.

El señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, mayor de edad y vecino de Armenia, Quindío, confirió poder a un profesional del derecho para que formulara demanda para proceso VERBAL de Restitución de Inmueble Arrendado, en contra del señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, ciudadano mayor de edad y vecino de esta ciudad, a fin de que previo el trámite de rigor se hicieran a su favor las siguientes o similares declaraciones:

- 1.) Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del local comercial, celebrado en Armenia, Q, el 1 de mayo de 2016, entre el arrendatario, señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, y la arrendadora, señora ANETH CHOCONTA CUELLAR, el que fue cedido el 7 de junio de 2018 al señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, correspondiente al local comercial ubicado en la carrera 19 Nro 3-50 de Armenia, Quindío, cuyos linderos se encuentran descritos en el cuerpo de la demanda.

- 2.) Que, como consecuencia de la declaración anterior, se ordene al señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, la desocupación y entrega del local comercial al señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, y que en caso de que la entrega no se haga de manera voluntaria, dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.
- 3.) Que se condene en costas al demandado. -

Fundamento de las pretensiones elevadas, lo constituyen los hechos que a continuación compendiamos así:

II. HECHOS.

Que el señor FABIO DE JESUS GIRALDO, junto con su señora esposa, MARIA EDURVELLY GUZMAN SANCHEZ, y sus hijos, JHONATHAN ALEJANDRO Y CRHISTIAN CAMILO GIRALDO GUZMAN, compraron las cuotas partes del siguiente inmueble, a través de las Escrituras Pública Nos 2624 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Pereira Risaralda, calendada al 16 de abril de 2018, donde fueron vendedores los señores ARGENIS y HENRY CHOCONTA CUELLAR, el cual se encuentra ubicado en la carrera 19, calles 5 y 7 (según Paz y salvos K19 3 46 Br Las Palmas, área urbana del municipio de Armenia, Departamento del Quindío, inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro 280-54995, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, cuyos linderos y especificaciones, se hallan en el aludido instrumento notarial; así mismo, el Lote de terreno mejorado con casa de habitación ubicado en las carreras 19 y 20 (según Paz y Salvos de Predial K 19 y 20 Br Las Palmas), del área urbana del Municipio de Armenia, Departamento del Quindío, con folio de matrícula inmobiliaria Nro 280-119760, de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Armenia, cuyos alinderamiento y demás especificaciones, se encuentran en el documento originario de la citada sede Notarial.-

Que el local comercial objeto de este proceso, se encuentra ubicado en los inmuebles referenciados en el párrafo inmediatamente precedente, siendo la primigenia arrendadora, la señora ANETH CHOCONTA CUELLAR, quien procedió a ceder el contrato de

arrendamiento al señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, actuación que tuvo su desarrollo el 7 de junio de 2018, cesión que el señor GIRALDO DUQUE, notificó a su arrendatario, señor JOHN EDUAR ARIAS SANCHEZ, lo cual sucedió el 12 de junio del citado año, la cual fue aceptada por el susodicho, ya que empezó a cancelarle de manera personal el canon de arrendamiento respectivo, situación que se surtió hasta el 30 de abril de 2019, pues, que desde el 1 de mayo de 2019 y parte del año 2020, dichos emolumentos los viene consignado en el Banco Agrario de Colombia.-

Que el señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, en su condición de cesionario del Contrato de arrendamiento del Local Comercial denominado "TROPICAL CAR WASH", de propiedad del señor JOHN EDUAR ARIAS SANCHEZ, donde fungió como primera arrendadora la señora ANETH CHOCONTA CUELLAR, basado en el numeral 2º, del artículo 518 del Código de Comercio, envió a su arrendatario, sendos avisos de Desahucio, calendados al 27 de septiembre de 2019, y el 30 de octubre de 2019, donde se le informaba que el mencionado acuerdo de voluntades, el cual tuvo su inicio el primero de mayo de 2016, no sería renovado y tendría su vencimiento el 1º de mayo de 2020, ya que él y los demás propietarios, instalarían allí una empresa sustancialmente distinta a la que desarrolla el arrendatario, documentos que solo son signados por el señor GIRALDO DUQUE.-

Por lo anterior, implora la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, pues, como se ha indicado anteriormente, argumenta que se hizo el desahucio conforme a las normas que establece el Estatuto Mercantil.-

III. ACTUACIÓN PROCESAL.

Después de realizado el reparto de la demanda en referencia, este despacho asumió su conocimiento y mediante proveído del diecisiete (17) de septiembre del año 2020, la admitió, dispuso su notificación y traslado a la demandada por el término de 20 días, y reconoció personería al apoderado judicial que suscribe el libelo introductor.

Una vez surtida la Notificación de la demanda al señor JOHN EDUAR ARIAS SANCHEZ, en tiempo oportuno, su Apoderado

contestó la demanda, e igualmente, dentro del término concedido por la Ley, presentó contestación a la demanda. Ante la postura asumida por el demandado ARIAS SANCHEZ, seguidamente, haremos una transcripción de las excepciones de fondo presentadas:

“FORMULACION DE EXCEPCIONES:

Se formulará las excepciones de mérito que se denominaran y sustentaran en la siguiente forma;

➤ **DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.**

El demandado **JOHN EDUAR ARIAS SÁNCHEZ** en su condición de comerciante, empresario y propietario del establecimiento de comercio **TROPICAL CAR WASH**, a todas luces del amparo normativo, le asiste el **DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de que trata el artículo 518 del Código de Comercio, puesto que el establecimiento de comercio lleva alrededor de veintidós (22) año allí establecido o situado, para lo cual me permito exponer lo siguiente:

El artículo en mención, transcribe:

“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.”*

Podemos extraer de la norma anterior que;

El establecimiento de comercio **TROPICAL CAR WASH** de matrícula mercantil No. 99717 se encuentra establecido en la carrera 19 número 3-46 (inmueble de propiedad del demandante y tres personas más) desde antes de julio 1° de 1999, ósea, hace veintidós (22) años aproximadamente, siempre ubicado en ese mismo sitio, prestando un servicio mercantil, legalmente constituido y cumpliendo con todas las obligaciones necesarias para operar sus servicios.

El señor **JOHN EDUAR ARIAS SÁNCHEZ**, es propietario del de comercio **TROPICAL CAR WASH** de matrícula mercantil No. 99717, desde el doce (12) de febrero de dos mil ocho (2008), ósea, hace más de trece (13) años. Quien se ha visto abocado durante todo ese tiempo transcurrido, a un gran esfuerzo en cautivar clientela, sostener la actividad comercial que allí se desarrolla, establecer una metodología de trabajo que le ha permitido perdurar en el tiempo, afrontar procesos judiciales, tortuosos trámites administrativos, y demás situaciones dificultosas que se asumen en la representación y ejecución de la actividad comercial en la prestación del servicio al público.

El establecimiento de comercio **TROPICAL CAR WASH** de matrícula mercantil No. 99717; es de los pocos establecimientos comerciales (lavaderos de vehículos automotores) que presta el servicio de lavado las veinticuatro (24) horas de día durante los siete (7) días de la semana.

El establecimiento de comercio **TROPICAL CAR WASH** de matrícula mercantil No. 99717, por llevar aproximadamente veintidós (22) años continuos en la prestación del servicio de lavado o embellecimiento para vehículos, le ha permitido constituir o generar un derecho por preexistencia por el desarrollo paulatino en el pasar de los años, en el sitio de ubicación, ya que este tipo de actividades no son permitidas en la ubicación para apertura en la actualidad, por incompatibilidad con el uso de suelos y con el P.O.T. establecido para la ciudad de Armenia.

Frente a la excepción que trae implícita la norma evaluada, podemos observar para el caso en particular;

Si bien es cierto que, la norma en comento (Art. 518 CCo) trae tres casos como excepción, en el cual el demandante pretende justificar su actuación, basado en el numeral 2 ibídem, no puede ser de recibo para el presente proceso y no puede ser fundamento para la pretensión solicitada, ya que, el demandante y las personas de las que se requiere su vinculación procesal como litisconsortes, todos estos, cuentan con gran variedad de inmuebles de su propiedad. Pero para los inmuebles que son relacionados en el hecho primero del escrito de la demanda, y donde en uno de ellos el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH de propiedad del demandado, solo ocupa doscientos sesenta y dos metros cuadrados (262 Mts²) aproximadamente, correspondiente al tres punto cinco por ciento (3.5%) de la totalidad del inmueble (7504.5 Mts²) adquirido por los copropietarios (demandantes).

De lo anterior podemos concluir que, si el demandante o los demás copropietarios necesitan el inmueble para un establecimiento destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, estos podrían establecerlo en el noventa y seis punto cinco por ciento (96.5%) restante de la propiedad, pero ahora bien, es de precisar que, la actividad comercial que desarrolla el demandante, es relacionada con vehículos automotores, lo cual, no es sustancialmente distinta a la que ejerce el demandado en el local comercial que ocupa el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH que lleva más o menos veintidós (22) años de operación comercial en este mismo sitio.

Por todo lo anterior, se sustenta la presente excepción denominada **DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, a fin de que prospere dentro de las presentes diligencias en la sentencia que defina de fondo la presente Litis.

➤ **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONTINUAMENTE PRORROGADO**

El contrato de arrendamiento que ha regulado la relación contractual de arrendamiento de local comercial entre el propietario del inmueble donde se encuentra situado el establecimiento de comercio **TROPICAL CAR WASH** de matrícula mercantil No. 99717, durante los veintidós (22) años que lleva funcionando y desarrollando la operación comercial el referido establecimiento, se ha venido **PRORROGANDO** continuamente, durante el transcurrir de todos estos años, donde el arrendatario ha cumplido a cabalidad todas las obligaciones inherentes al contrato de arrendamiento que regula tal relación.

Es por lo anterior que, el artículo 520 del Código de Comercio, indica que el propietario que no desahucie al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, se considerara prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Es pertinente para la excepción en particular, hacer diferenciación entre **RENOVACIÓN** y **PRORROGA**, donde se hace necesario hacer precisión sobre este tema pues, para una o varias de las partes intervinientes en un contrato pueden prestarse a confusión los términos prórroga y renovación. Son palabras que pueden valorarse gramaticalmente como sinónimos, al igual que sucede con los términos prescripción y caducidad, cuando es totalmente contraria su definición.

La renovación en lenguaje legal, al igual que en la definición académica es: *“Cambio de una cosa vieja o sin validez por otra nueva”*; hace referencia al sumo cuidado que debe tenerse en los momentos próximos al vencimiento de los contratos sujetos a ella, como por ejemplo: el de arrendamiento, cuando se presenta un incremento de valor en el canon, cualquiera otra modificación de éste, nos encontramos ante su **RENOVACIÓN**.

Por el contrario, **PRÓRROGA** significa: *“Continuación de algo por un tiempo determinado”*; así, legalmente prorrogar no se trata de hacer incrementos, ni otro cambio, sino de mantener el contrato tal como está y como se ha venido ejecutando.

Entonces, **PRORROGAR** un contrato no es igual que **RENOVARLO**, porque cuando prorrogamos un contrato lo que se está haciendo es continuarlo en las mismas condiciones que acordaron las partes, es decir, se amplía el tiempo de duración.

Otra diferencia entre estos términos radica en sus elementos, por cuanto para la prórroga se requiere que no se presente ninguna manifestación de alguna de las partes sobre el contrato, por lo que ese silencio determina la prorrogación inmediata de lo pactado y del plazo establecido en él; en tanto que en la renovación es necesaria la declaración de ambos contratantes para modificar, reemplazar, suprimir alguna o todas sus cláusulas; es así que, en el contrato de arrendamiento, por regla general, al vencer el término fijado por las partes, la regla general es la **prórroga** y la excepción a la misma es la **renovación**.

Es por todo lo anteriormente esbozado, como se evidencia una constante **PRORROGA** en el contrato de arrendamiento de local comercial entre el

demandado en su calidad de propietario del establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH y el propietario del inmueble en que se ha ubicado durante los veintidós (22) años continuos e ininterrumpidos el respectivo establecimiento, dado que siempre el arrendatario ha cumplido a cabalidad con las obligaciones contractuales que le asisten.

➤ **MALA FE**

Obra de mala fe quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud; vale decir, si se pretende obtener algo no autorizado por la buena costumbre. Desde luego; toda persona trata de obtener ventajas en sus transacciones, pero quien pretende obtener tales ventajas obrando en sentido contrario a la buena costumbre, **actúa de mala fe**, a lo cual, podemos observar lo que se evidencia ciertos indicios de mala fe, en las siguientes actuaciones desarrolladas:

El señor Fabio de Jesús Giraldo en los Documento fechados del 04 de febrero y del 15 de marzo de 2019 denominados **RECORDATORIO TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 19 3-50**, comunica al señor JHON EDUAR ARIAS SANCHEZ en su condición de propietario del establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH que no habrá renovación de contrato de arrendamiento, **por motivo de proyecto de construcción**.

Se observa posteriormente para el 26 de septiembre y 29 de octubre de 2019, el señor Fabio de Jesús Giraldo Duque, mediante documentos denominados **AVISO DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, comunica al señor JHON EDUAR ARIAS SANCHEZ en su condición de propietario del establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH que no será renovado, **motivando que requiere el local comercial para un establecimiento de comercio destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que el señor Arias Sánchez tiene en calidad de arrendatario**.

Tal como se manifiesta en el hecho **Séptimo** del escrito primigenio de demanda, el señor Fabio de Jesús Giraldo Duque, a partir del primero (1°) de mayo de 2019 se rehúsa a recibir el pago en efectivo correspondiente al valor del canon de arrendamiento mensual que venía pagando el señor JHON EDUAR ARIAS SANCHEZ en su condición de propietario del establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH, situación que tiene coincidencia con la fecha de adquisición (marzo 7 de 2019) del establecimiento de comercio AUTOLAVADO AQUA AUTO SPA de matrícula mercantil número 148672, por parte de la señora MARIA EDURVELLY GUZMAN SANCHEZ (copropietaria del inmueble donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH y objeto de restitución), con actividad económica de LAVADO DE AUTOS Y MOTOS, ubicado a tres cuadras y media del establecimiento de comercio del demandado Arias Sánchez. Situación que se observa y evidencia del certificado de matrícula mercantil de establecimiento de comercio AUTOLAVADO AQUA AUTO SPA que se allega como prueba con la presente contestación de demanda. Es por todo lo anterior, como queda en evidencia las actuaciones de **MALA FE** por parte de la parte demandante y del sujeto

(MARIA EDURVELLY GUZMAN SANCHEZ) llamado a vinculación procesal como litisconsorte, en condición de copropietaria del inmueble donde se establece y ubica el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH.

➤ **COMPETENCIA DESLEAL DE DESORGANIZACIÓN**

La Ley 256 de 1996 expresa en su artículo 9° “**actos de desorganización**”: *Se considera competencia desleal, toda conducta que tenga por objeto o como efecto, desorganizar internamente la empresa, las prestaciones mercantiles o el establecimiento ajeno.*

Se evidencia como la señora MARIA EDURVELLY GUZMAN SANCHEZ, en su condición de propietaria del establecimiento de comercio AUTOLAVADO AQUA AUTO SPA de matrícula mercantil número 148672, en asocio con el señor FABIO DE JESÚS GIRALDO DUQUE, en condición de copropietarios del inmueble en que se encuentra establecido y ubicado el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH de propiedad del demandado, aprovechan su posición dominante sobre el inmueble, para tratar de que se les restituya el predio en mención, a lo que recibirían beneficio económico y mercantil, por la suspensión de actividades del establecimiento de comercio del demandado, permitiéndose así, inclusive, un **acto de desviación de la clientela** que ha generado el establecimiento TROPICAL CAR WASH durante sus veintidós (22) años de operación. Se rehúsa el señor Fabio de Jesús Giraldo Duque en el mes de mayo de 2019 a recibir el pago del canon de arrendamiento que efectuaba mes a mes el demandado, pero en coincidencia con la fecha (7 marzo 2019) de adquisición del establecimiento de comercio AUTOLAVADO AQUA AUTO SPA.

Es evidente la intención mal intencionada y desleal, desde el enfoque comercial, de los señores Guzmán Sánchez y Giraldo Duque, puestos que estos mismo se dedican a la actividad relacionada con vehículos, uno de ellos con la misma actividad comercial desarrollada por el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH de propiedad del demandado, y el otro relacionado con el comercio de vehículos usados; actividades relacionadas intrínsecamente con el ramo de vehículos automotores en el embellecimiento, del que ejerce el demandado.

Adicionalmente a lo expuesto y evidenciado, se puede observar de los títulos de adquisición de los inmuebles de propiedad de los señores Guzmán Sánchez y Giraldo Duque, descritos en el hecho primero del escrito de demanda, tienen un área total de **SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS** (7504.5 MT²) y el área que ocupa en uno de los inmuebles, el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH de propiedad del demandado, corresponde a **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS** (262 MT²) aproximadamente, consistente al tres punto cinco por ciento (3.5%) de ocupación, quedando un área restante para explotar, ocupar o establecer una actividad comercial sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendamiento.

Es así, como queda evidencia de ciertos actos que conllevan a estructurar una competencia desleal, por la condición de comerciantes o empresarios

que ejercen actividades iguales o relacionadas con las que ejerce y desarrolla el establecimiento de comercio de propiedad del demandado.

➤ **DIFERENCIAS SOBRE LA RENOVACIÓN**

Dado el contenido que trae implícito el artículo 518 del Código de Comercio sobre el derecho a la renovación en favor del arrendatario del contrato de arrendamiento que ocupa el inmueble de propiedad del arrendador con el establecimiento de comercio TROPICAL CAR WASH, surge el derecho a discutir las condiciones de la renovación, para lo cual, se hace necesaria la intervención de peritos, tal como lo dispone el artículo 519 ibídem, el cual aborda las **DIFERENCIAS SOBRE LA RENOVACIÓN**.

Intervención necesaria para dirimir los extremos de los comerciantes, ya que, la administración comercial de ciertas actividades mercantiles, tienen diferentes enfoques.

➤ **EXCEPCIÓN GENÉRICA O ECUMÉNICA**

Igualmente me permito proponer la excepción genérica o ecuménica, consagrada en el artículo 282 del código General del Proceso, según la cual el Juez, que conoce de un proceso en el área civil, laboral o familia, de encontrar hechos probados que constituyan alguna excepción, distintas a prescripción, compensación o nulidad relativa, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia de fondo. Por lo tanto, de manera respetuosa, solicito a la Señora Juez, que si durante el curso del proceso llegaren a resultar debidamente probados, hechos constitutivos de alguna excepción salvo las referidas en la norma citada, y que sean favorables a mi prohiljada, se sirva reconocer dicha excepción en la sentencia de fondo pertinente.”

Una vez, descornado el término de traslado a las excepciones propuestas por el demandado, señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, con soporte en el artículo 278 del Código General del Proceso, ingresó el proceso a despacho para adoptar la decisión de fondo que en derecho corresponda y a ello se procede a continuación al no avizorarse vicio alguno con entidad suficiente para invalidar lo actuado, previas las siguientes

IV. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren en este evento, los requisitos establecidos en la ley, como indispensables para la correcta y válida formación de la relación jurídica procesal.

En efecto, existe demanda en forma, porque la que originó el surgimiento de la actuación, se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas de manera general en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso, y en forma especial, en el artículo 384 de la misma obra; este despacho tiene competencia para asumir el conocimiento de la litis, de un lado, por el factor territorial, derivado exclusivamente por el lugar de ubicación del inmueble (Num. 7, art. 28 C.G.P.), y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de las pretensiones; las partes tienen capacidad para actuar como tales, por el hecho de ser personas naturales, según las voces del artículo 53 ibidem, y la aptitud legal para comparecer al mismo emerge, porque al ser mayores de edad, pueden disponer libremente de sus derechos, atendiendo lo dispuesto en el artículo 54 del mismo ordenamiento.

2. DERECHO DE POSTULACIÓN.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface en legal forma, porque las partes de la relación jurídica procesal, comparecieron al proceso a través de abogados inscritos.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

En principio, existe legitimación en la causa, por ambos extremos, por activa porque hay identidad entre la persona a quien la ley le concede esta acción, con quien la promovió, en este caso, el señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, en su condición Cesionario del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de restitución, y por pasiva, porque la pretensión se formuló en contra de quien ostenta en el contrato la calidad de arrendatario, es decir, el señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ.

4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La pretensión elevada tiene su origen en un contrato de arrendamiento de un inmueble para Local comercial, por ello, Inicialmente se debe precisar, que debe entenderse por contrato, siendo pertinente traer lo consagrado en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano, “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

Por tanto, se trata de un acuerdo de voluntades, manifestado en común entre dos, o más, personas con [capacidad](#), que se obligan en virtud del mismo y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, es el contrato, en suma, un [convenio de voluntades](#) que genera derechos y obligaciones relativos, es decir, sólo para las partes contratantes, constituyéndose como función elemental del contrato los efectos jurídicos u obligaciones exigibles que se deriven de dicha relación contractual.

El artículo 384 del Código General del Proceso, regula el procedimiento del proceso de la Restitución de Bien inmueble arrendado, y para su adelantamiento reclama, que a la demanda se acompañe prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o prueba de confesión de éste hecha en interrogatorio extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, requisito que se torna en indispensable, a objeto que las pretensiones consignadas en el libelo que da génesis al proceso, puedan salir airoso, aunado a la prueba de la causal por la cual se invoca la terminación del contrato de arrendamiento.-

Es así, que del contenido de la demanda y de sus anexos, emerge, contrato de arrendamiento escrito de Local Comercial, ubicado en la carrera 19 Nro 3-50 de Armenia, suscrito entre los señores ANETH CHOCONTA CUELLAR, y JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, arrendador y arrendatario, en su orden, el cual estaría destinado al servicio de Lava autos, cambio de aceite y cafetería, siendo el señor ARIAS SANCHEZ el propietario y administrador del Establecimiento de Comercio denominado "TROPICAL CAR WASH", el cual tendría una duración de un año, comenzando el 1º de Mayo del año 2016, contrato que fue cedido por la señora CHOCONTA CUELLAR al hoy demandante, señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, quien en asocio de su cónyuge, señora MARIA EDUVERLLY GUZMAN SANCHEZ, y sus dos hijos, JHONATAN ALEJANDRO Y CHRISTIAN CAMILO GIRALDO GUZMAN, compraron los predios donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio ya mencionado, para lo cual, se allegaron al plenario las respectivas escrituras públicas, y certificados de tradición que dan cuenta de las enunciadas compraventas.-

Como se referenció en el acápite inmediatamente precedente, el contrato de arrendamiento de local comercial, fue cedido por la señora ANETH CONCONTA ARIAS, al señor FABIO DE JESUS

GIRALDO DUQUE, cesión que le fue notificada al demandado (arrendatario), señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, tal y como se demuestra con el documento anexo a la demanda, razón por la que, el señor GIRALDO DUQUE, prevalido de la condición de arrendador, notificó el 29 de Octubre de 2019 al señor ARIAS SANCHEZ, que dicho acuerdo de voluntades no se renovarían a partir del 1º de mayo del año 2020.-

Con soporte en los anteriores hechos, inicialmente, debemos pregonar, que en tratándose de Arrendamiento de locales comerciales, el Estatuto Mercantil le ha otorgado o conferido una serie de facultades al arrendador para que, de una u otra manera impida la renovación del contrato de arrendamiento, situación que presenta un conflicto jurídico, el cual se presenta cuando entre arrendador y propietario no confluyan dichas calidades, es decir, cuando se tornan en personas distintas. -

De esta suerte, tenemos, que el artículo 520 del Código de Comercio, de manera literal faculta al propietario del local comercial, para desahuciar al arrendatario, y de esta manera, impedir la renovación del contrato de arrendamiento, sin que se haga mención a que dicha prerrogativa o privilegio le sea atribuida al arrendador, persona que es la que efectivamente aparece vinculada de manera contractual con el otro extremo (arrendatario), y bajo esta óptica, sería el único facultado para implorar ante la autoridad judicial, la restitución del bien inmueble arrendado, bajo los parámetros del artículo 384 del Código General del Proceso.-

Así las cosas, igualmente vemos, que las causales de los numerales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, a objeto de que el contrato no se renueve, le incumben solo al propietario quien ostenta el derecho de dominio, pues, ellas involucran el derecho de disposición sobre el bien, lo cual no le es atribuible a un simple arrendador, quien bajo esa sola condición, no puede disponer del inmueble dado en arriendo a su antojo, estando por encima el derecho que le asiste a su dueño.

Y decimos lo anterior, ya que, es al propietario a quien le está asignado la posibilidad de utilizar el inmueble para su propia habitación, o establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, corriendo igual suerte, cuando se trata de reconstrucción, reparación, demolición o construcción de nueva obra, e inclusive, para el pago

de las indemnizaciones a que hubiere lugar, por no dar a los locales el destino enunciado en el desahucio, por no concederle al arrendatario el derecho de preferencia, o por no comenzar la obra dentro de los tres meses siguientes a la entrega del inmueble, etc.-

Vemos, pues, que luego de un análisis realizado a los artículos 518, 520, 521 y 522 del Estatuto Mercantil, de ellos se derivan algunas prerrogativas, facultades, obligaciones y sanciones e indemnizaciones que le son solo imputables o atribuibles al propietario, más no al arrendador, de donde deviene sin hacer alguna hesitación mayor, que cuando el propietario y el arrendador no coinciden en la misma persona, o dicho en otras palabras, son personas diferentes, tanto en el desahucio como la demanda, deben actuar bajo una causa común, es decir, desahuciar y demandar conjuntamente la restitución del local comercial dado en arrendamiento.-

En criterio de este Operador Judicial, se debe predicar, que en el Código de Comercio existe un vacío en dicha materia, pues, el Legislador en su momento solo avizó, que siempre las calidades de propietario y arrendador confluirían en una misma persona, empero, cuando ello no ocurre de esa manera, esto es, cuando arrendador y propietario no son la misma persona, dicha omisión legal debe suplirse, apuntando a que en esa eventualidad, ambos de manera conjunta, deben realizar el desahucio y presentar la demanda, es decir, en estas dos actuaciones deben actuar en beneficio de una causa común, según el análisis que hemos realizado de los artículos 518 Numeral 2, 520, 521 y 522, del Estatuto Mercantil.

Al respecto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en sentencia del 14 de febrero de 1983, con ponencia del Honorable Magistrado JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ dijo lo siguiente: El Tratadista JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ, esgrime lo siguiente: “(...) **el aviso, por ejemplo, lo deberá dar tanto el arrendador como propietario. El primero, en desarrollo del contrato, tendrá el deber de informar sobre la terminación del negocio jurídico vinculante; el segundo, en cumplimiento de las reglas especiales ya comentadas, tendrá la obligación de hacer lo suyo. De tal manera, que todo lo que se derive del aviso y de la terminación del contrato tendrá un nexo entre el arrendador y el propietario, bajo cuales quiera de las modalidades sustantivas y procesales que conduzca al normal**

imperio de los preceptos pertinentes. Si el arrendatario se niega a la restitución del bien, no obstante habersele dado el aviso, la demanda deberá ser incoada por el arrendador y por el propietario, debiéndose comprobar ambas calidades. El arrendador, por tanto, aspirará a ponerle fin al contrato de arrendamiento, y el propietario, igualmente, para ejercer los derechos que le confiere el estatuto mercantil. (rayas y negrillas del Despacho).-

(...) De manera que en esta clase de eventos, arrendador y propietario deben converger como parte demandante, previo al desahucio conjunto. Se presenta entre ellos un litisconsorcio necesario de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de Código de Procedimiento Civil. El arrendador por ser parte del acto jurídico que se pretende terminar y el propietario por ministerio expreso y exceptivo de la ley, de acuerdo a lo consagrado por los artículos 518 No 2, 520 y 522 del Código de Comercio. De suerte que no es una simple coadyuvancia la que del uno para el otro se da como algunas veces se ha interpretado, sino de una clara y precisa intervención litisconsorcial de carácter necesario.”

Es así, que en criterio de este Operador Judicial, y bajo el panorama antes descrito, esto es, que el arrendador y propietario sean personas diversas, no tiene cabida que se actúe autónomamente o de manera aislada, ya que, en presencia de tal eventualidad, existen diversas obligaciones, prerrogativas, facultades, sanciones e indemnizaciones independientes, debiendo entonces, actuar conjuntamente, tanto, para realizar el desahucio y presentar la restitución del bien inmueble (local Comercial), dado en arrendamiento.-

Descendiendo al caso sometido a estudio, y del compendio probatorio podemos establecer, más exactamente, de los hechos de la demanda y sus anexos, que el señor FABIO DE JESUS GIRALDO, junto con su señora esposa, MARIA EDURVELLY GUZMAN SANCHEZ, y sus hijos, JHONATHAN ALEJANDRO Y CRHISTIAN CAMILO GIRALDO GUZMAN, compraron las siguientes cuotas partes de los siguientes inmuebles, donde se encuentra ubicado el local comercial objeto de debate, a través de las Escritura Pública Nro 2624, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Pereira Risaralda, calendada al 16 de abril de 2018, donde fueron vendedores los señores ARGENIS y HENRY CHOCONTA CUELLAR, el primero, ubicado en la carrera 19, calles 5 y 7 (según

Paz y salvos K19 3 46 Br Las Palmas, área urbana del municipio de Armenia, Departamento del Quindío, inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 280-54995, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, cuyos linderos y especificaciones, se encuentran en el aludido instrumentos notarial; Lote de terreno mejorado con casa de habitación ubicado en las carreras 19 y 20 (según Paz y Salvos de Predial K 19 y 20 Br Las Palmas), del área urbana del Municipio de Armenia, Departamento del Quindío, con folio de matrícula inmobiliaria Nro 280-119760, de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Armenia, cuyos alinderamiento y demás especificaciones, se encuentran en el documento originario de la citada sede Notarial.-

Es el mismo apoderado de la Parte demandante, quien indica en el hecho quinto de la demanda, que el local comercial objeto de este proceso, se encuentra ubicado en los inmuebles referenciados en el párrafo inmediatamente precedente, siendo la primigenia arrendadora, la señora ANETH CHOCONTA CUELLAR, quien procedió a ceder el contrato de arrendamiento al señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, actuación que tuvo su desarrollo el 7 de junio de 2018, cesión que el señor GIRALDO DUQUE, procedió a notificar a su arrendatario, señor JOHN EDUAR ARIAS SANCHEZ, lo cual sucedió el 12 de junio del citado año, la cual fue aceptada por el susodicho, ya que empezó a cancelar de manera personal el canon de arrendamiento respectivo, situación que se surtió hasta el 30 de abril de 2019, pues, que desde el 1 de mayo de 2019 y parte del año 2020, dichos emolumentos los viene consignado en el Banco Agrario de Colombia.-

De los anexos de la demanda, se extrae que el señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, en su condición de cesionario del Contrato de arrendamiento del Local Comercial denominado "TROPICAL CAR WASH", de propiedad del señor JOHN EDUAR ARIAS SANCHEZ, donde fungió como primera arrendadora la señora ANETH CHOCONTA CUELLAR, basado en el numeral 2º, del artículo 518 del Código de Comercio, envió a su arrendatario, sendos avisos de Desahucio, calendados al 27 de septiembre de 2019, y el 30 de octubre de 2019, donde se le informaba que el mencionado acuerdo de voluntades, el cual tuvo su inicio el primero de mayo de 2016, no sería renovado y tendría su vencimiento el 1º de mayo de 2020, ya que él y los demás propietarios, instalarían allí una empresa sustancialmente distinta a la que desarrolla el arrendatario, documentos que solo son signados por el señor GIRALDO DUQUE.-

De lo anterior se colige, tal y como lo hemos reseñado en el cuerpo de este proveído, que el señor GIRALDO DUQUE, es copropietario del inmueble o inmuebles donde funciona el establecimiento de comercio denominado "TROPICAL CAR WASH", de propiedad del señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, pues, los mismos, igualmente son de propiedad de su esposa, MARIA EDURVELLY GUZMAN SANCHEZ, y sus hijos, JHONATHAN ALEJANDRO Y CRHISTIAN CAMILO GIRALDO GUZMAN, por lo que el desahucio que se le hizo al señor ARIAS SANCHEZ, lo hizo el demandante de manera unipersonal, el cual debió ser realizado, conforme a los argumentos expuestos y la jurisprudencia transcrita, por él en su condición de arrendador (cesionario), y condueño, y los demás copropietarios de los inmuebles.-

Tal y como lo hemos postulado líneas atrás, tratándose de restitución por Arrendamiento de Locales comerciales, tanto el desahucio y la demanda, cuando no confluye en una persona la calidad de arrendador y propietario, éstos deben actuar de manera conjunta, es decir, bajo una causa común, y como vemos, en el presente caso, el señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE, fue el único que signó los avisos de desahucio realizado a su arrendatario ARIAS SANCHEZ, en las fechas ya referidas, debiéndose tener en cuenta además, que la causal invocada en los mismos, se torna en un acto totalmente dispositivo de los dueños del inmueble objeto de restitución, pues, se esgrime que es la contemplada en el numeral 2º del artículo 518 del Código de comercio, esto es, para instalar allí una empresa sustancialmente distinta a la que ejecuta el señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, argumento que fortalece la posición del Despacho, pues, a los demás propietarios, si bien la ley comercial y para estos efectos, les consagra una serie de privilegios, también les atribuye una serie de sanciones e indemnizaciones en caso de incumplimiento, tal y como se ha analizado con precedencia, y bajo esta posición jurídica, es dable pregonar por este Operador Judicial, que las pretensiones consignadas en la demanda no están llamadas a prosperar y así se declarará en la parte resolutive de esta decisión.

El Despacho, hace claridad, que si bien, bajo los postulados del artículo 372 del Código General del Proceso, se tendría la potestad de integrar el Litisconsorcio necesario con los demás condueños del inmueble objeto de restitución, sería un desgaste innecesario de la Administración de Justicia, ya que de una u otra manera, las pretensiones consignadas en el libelo demandatorio estarían

destinadas a fracasar, ya que el desahucio solo lo hizo el señor GIRALDO DUQUE, sin que en él hayan intervenido los demás copropietarios, tal y como se ha esgrimido de manera precedente.-

Ante la decisión que adoptará el Despacho, por sustracción de materia, no se hará un estudio de los medios exceptivos propuestos por el demandado, señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ a través de su Mandatario Judicial. -

Por lo anterior, habrá condena en costas en esta instancia a favor de la parte demandada, señor JHON EDUARD ARIAS SANCHEZ, y a cargo de la demandante, señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE. Liquídense en su oportunidad legal.

Por lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Armenia, Quindío, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, que para proceso de Restitución de bien inmueble arrendado impetrado por el señor FABIO DE EJSUS GIRALDO DUQUE, en contra del señor JOHN EDUARD ARIAS SANCHEZ, conforme a la motivación de este sentenciamiento.

SEGUNDO: Se condena en costas en esta instancia a favor de la parte demandada, señor JHON EDUARD ARIAS SANCHEZ, y a cargo del demandante, señor FABIO DE JESUS GIRALDO DUQUE. Liquídense en su oportunidad legal.

TERCERO: Archivar el expediente contentivo de la actuación, una vez cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

El Juez,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO

Firmado Por:

**Jorge Ivan Hoyos Hurtado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 008 Oral
Armenia - Quindío**

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:

**9400d84ae1179fd3ea62f0d83b5b442e6f7f33b453a20631a6c8ccaf
44574a34**

Documento generado en 03/12/2021 11:28:23 AM

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

EL FALLO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES
POR FIJACION EN ESTADO DEL 6 DE DICIEMBRE
DE 2021.



EDISON RIVERA ROBLES
Secretario