

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

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

REF: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA Vs. ROSA MARÍA ROMERO BETANCOURT. Exp. 2015-00077-01.

Decide el despacho el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada en audiencia el veintiséis (26) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) proferida por el Juzgado 58 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.

I. ANTECEDENTES

1.- El 13 de mayo de 2014 (fl. 30), la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa, actuando por conducto de apoderado judicial, instauró demanda verbal de restitución de inmueble arrendado pretendiendo se declare "terminado el contrato de arrendamiento No. 026-2001 celebrado el día cuatro (0) de julio de 2001 entre la EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA como arrendador y ROSA MARÍA ROMERO BETANCOURT, en calidad de arrendataria y de los señores ISRAEL ROMERO BELTRÁN Y FRANKLIN ROMERO MONTES en calidad de deudores solidarios, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-901961 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, ubicado en Bogotá, Cundinamarca, alinderado como se relaciona en el contrato" y, en consecuencia, se condene a al arrendatario, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia restituya a la empresa demandante el inmueble arrendado (fl. 36 c.1).

2.- Las súplicas se apuntalan en los fundamentos de hecho, sintetizados así (fls. 34 a 36):

a)- La empresa demandante celebró contrato escrito de arrendamiento identificado con el número 026-2001, de fecha cuatro de julio de 2001, con la señora Rosa María Romero Betancourt como arrendataria y los señores Israel Romero Beltrán y Franklin Romero Montes en calidad de deudores solidarios, sobre el inmueble lote de terreno marcado con el número A uno (A 1), ubicado en la calle 12 No. 38 - 56 de esta ciudad de Bogotá, hoy calle 12 No. 39 - 04, con una extensión de 763 metros cuadrados y un área de parqueo de 135.78 M2, cuyos linderos y demás características se enuncian en el contrato de arrendamiento base de la acción y en los hechos de la demanda, razón por la cual el juzgado se abstiene de reproducirlos.

b)- El contrato se ha venido prorrogando desde su suscripción por periodos de dos años hasta la fecha.

c) En la cláusula quinta del contrato en mención, causales de terminación a favor de la inmobiliaria, literal d) la realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización de la inmobiliaria. Del mismo modo, en la cláusula décimo novena, MEJORAS, se estableció que “no podrá LA ARRENDATARIA ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, sin permiso escrito de la INMOBILIARIA”.

d) Refiere que la arrendadora incumplió la anterior obligación y llevó a cabo mejoras sobre el inmueble sin la expresa autorización de la inmobiliaria que afectan la interioridad del raíz, “tales como ampliaciones, incurriendo en incumplimiento del contrato de arrendamiento”.

e) Finalmente, manifiesta que la empresa inmobiliaria envió comunicación al arrendatario sobre el incumplimiento contractual sin que a la fecha de presentación del libelo se haya pronunciado.

3.- La convocada, en réplica al libelo, se opuso a las pretensiones y planteó las excepciones de mérito, que denominó: “CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDATARIO, INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR DE MANTENER LA COSA EN ESTADO DE SERVICIO, INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO, TEMERIDAD Y MALA FE” (fls. 122 y 123 ib.), y alega el derecho de retención y reembolso de las reparaciones necesarias e indispensables no locativas.

4.- Abierto el proceso a pruebas (fls. 152 y 153c.1) se decretaron las documentales, los interrogatorios a los extremos de la Litis, inspección judicial con intervención de perito y testimoniales. Practicadas las pruebas, en auto del 5 de julio de 2019 (fl. 291 ej.) se fijó fecha para audiencia de que trata el artículo 373 del C. g. del P., para alegar de conclusión y sentencia y, finalmente se finiquitó la instancia con sentencia que declaró probadas las excepciones de cumplimiento de la obligación de conservación del inmueble por parte del arrendatario e inexistencia de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario planteadas por el extremo demandado (fls. 383 a 385 ib.).

II. EL FALLO DEL JUEZ DE INSTANCIA

5.- Después de referirse a los antecedentes del litigio, al desarrollo de actuación procesal, señaló las características del contrato de arrendamiento (Art. 1973 del C.C.), y que en materia de arrendamiento comercial le son aplicables las reglas previstas en el Código Civil por remisión de los artículos 2º y 822 del C. Co., aclara que para demandar la restitución se debe aportar prueba siquiera sumaria de la existencia del

contrato acorde con lo previsto en el artículo 424 del C. de P. C., hoy 384 del C. G. del P.

En el caso concreto, señaló que conforme el acervo probatorio existente en el proceso, documental, testimonial y el dictamen pericial, se establece que las mejoras realizadas al inmueble objeto de restitución para el año 2001 fueron autorizadas por la arrendadora, ya que el inmueble para esa época se encontraba en mal estado de conservación y, las realizadas para el año 2014, se trató de un mantenimiento al inmueble como tapar goteras, limpiar canales, cambio de tejas y lavar la fachada.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

6.- En síntesis, argumenta el recurrente que las mejoras que dieron lugar a solicitar la restitución del inmueble son las realizadas en el año 2014 y no las que se hicieron en el año 2001. En ese sentido, señaló que el dictamen pericial aportado nada dijo respecto a las mismas.

Agrega que dentro del proceso se probó que los demandados sin autorización del arrendador realizaron mejoras al inmueble objeto de restitución, prueba de ello es el registro fotográfico aportado tomado en el año 2014, los testimonios de los señores Carlos Martínez Ladinez y Luis Felipe Vásquez, quienes de forma diáfana y congruente relataron el conocimiento especial que tienen sobre la clase de arreglos y las mejoras locativas no indispensables que realizaron los demandados y que fueron ejecutadas en el año 2014.

Añade, que en la contestación del numeral 8º de la demanda, el extremo pasivo confiesa que realizaron mejoras a título de mantenimiento y conservación en el mes de marzo de 2014 y no hay prueba en el plenario que se haya notificado a la arrendadora para la realización de dichas mejoras.

Finalmente alega que no se acreditó que hubiere acuerdo entre las partes para la realización de las mejoras que se efectuaron en el año 2001 y, por ende, el arrendador no está obligado a reconocerlas.

IV. CONSIDERACIONES

1.- Con miras a desatar la apelación formulada por el extremo demandante, debe decirse que este recurso se endereza a que el Superior revise la actuación del juzgador de primera instancia, pero inmerso siempre dentro del criterio dispositivo, por lo que es al apelante a quien le corresponde determinar el ámbito dentro del cual ha de moverse el ad- quem al momento de tomar la decisión.

2.- Sea lo primero decir que, conforme al contenido del inciso 1º del artículo 328 del C. de G. P., la órbita analítica del Juzgado en sede del

recurso de apelación se circunscribirá a despejar los motivos de disenso expresado por el impugnante, esto es, que las mejoras que dieron lugar a solicitar la restitución del inmueble arrendado, son las realizadas en el año 2014, que éstas son locativas y no necesarias y, que contrario a lo afirmado en la sentencia fueron probadas con la prueba documental (fotografías), la confesión efectuada al contestar la demanda (hecho 8º), y los testimonios adosados por la parte demandante.

3.- La controversia, tal y como lo señalara el Juez a-quo, tiene origen en un contrato de orden comercial (arts. 20 y 518 C. de Co.), y por tanto le son aplicables en lo pertinente los preceptos del Código de Comercio, y por la remisión autorizada por el canon 822 de dicho estatuto, se aplican las que correspondan al contrato de arrendamiento, regulado en la legislación civil.

Esa clase de acuerdos de tenencia se enmarca dentro de los contratos bilaterales, cuyas obligaciones recíprocas, consisten en permitir el uso y goce del bien por parte del arrendador, y en el pago de la renta como consecuencia de dicho uso, a cargo del arrendatario (1973 C. C.).

De la anterior definición, se extrae las obligaciones que contraen los contratantes, que no es otra cosa que i) permitir el uso y goce de un bien para el arrendador y, ii) pagar el precio por parte del arrendatario.

Sobre el punto, la H. Corte Suprema de Justicia, expresó:

*“De igual forma de aquel concepto brota la esencia bilateral y conmutativa del contrato de arrendamiento, pues allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las del arrendador previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil que la doctrina subsume diciendo, que **«el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador»**¹; mientras que el arrendatario asume las de pagar el precio pactado, la de conservación y restitución”². (Resaltado fuera de texto).*

De manera que cuando se asiente por los contratantes, sobre las tratativas del negocio, el contrato de arrendamiento adquiere fuerza vinculante, que se traduce en el respeto del compromiso asumido, como consecuencia de la autonomía contractual, que permite a los intervinientes disciplinar sus propias estipulaciones en la forma que lo consideren conveniente para sus intereses, pero, una vez formalizado el acuerdo, deben ser fieles a la ejecución de sus propias atestaciones, de ahí que el incumplimiento de lo pactado por parte del arrendatario, de lugar a la terminación de la tenencia y la consecuente restitución del inmueble.

¹Alessandri Rodríguez, Arturo: De Los Contratos, Editorial Jurídica Ediar-ConoSur, 1988, pág. 163.

² Sentencia del 4 de junio de 2019. Exp. N. 2011-00271-01, M.P. Margarita Cabello Blanco.

4.- Ahora, en lo que respecta a las mejoras, la literatura jurídica ha establecido que la noción al vocablo “mejora” es entendida como toda aquella obra que, levantada en un bien raíz, permite beneficiar su estado o darle mayor comodidad.

Por su parte, la codificación sustancial y la jurisprudencia reinante han determinado una clasificación concreta de mejoras atendiendo su naturaleza y finalidad perseguidas:

“A este respecto, como también se consignó en providencia de reciente calenda, la Corte precisó que el estatuto civil en torno a las diversas especies de mejoras, ha señalado su específica tipología, “según si fueron indispensables para la pervivencia o conservación material o jurídica del bien, caso en el cual se las calificará de expensas necesarias, pues sin su realización ‘la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios’; si le aumentaron el valor venal al bien, hipótesis en la que se tornan útiles, en la medida en que le incrementan ‘su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar’; o si le agregan lujo, recreo o comodidad, sin aumentar su valor en el mercado general, por lo que se las denominará voluptuarias, así llamadas porque obedecen ‘a apetencias subjetivas del poseedor como son su gusto, deseo, aficiones personales y capacidad económica’ (CCXLIII, pág., 278)”³

Constituye entonces un elemento de esencial importancia la identificación de la clase de mejoras que para el efecto se efectúen, pues de ella se deriva el factor esencial para establecer si las mismas estaban autorizadas o no por el arrendador; pero adicional a ello igual es necesario determinar el origen de las mismas y la posición que sobre el particular adoptó quien en últimas resulta beneficiario de ellas.

Esa previsión no se escapa cuando las mejoras fueron levantadas en curso de un contrato de arrendamiento, pues en tratándose de mejoras necesarias, es decir, las establecidas para la continuidad o conservación de la cosa, son mejoras que en principio están a cargo del arrendador, quien a voces del Art. 1985 del C. Civil, está en la obligación de hacer todas las reparaciones necesarias para mantener la cosa arrendada en buen estado, salvo las locativas que corresponden al arrendatario; sin embargo, la misma normativa prevé sobre las adecuaciones locativas que estas pueden igualmente constituirse en carga del arrendador “si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada”.

³ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Octubre 18 de 2000. M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

5.- Descendiendo al caso puesto a consideración del Despacho, se advierte que el actor invocó como causal para la restitución el numeral 5° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, *“La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario”*.

6.- En ese sentido, revisado el contrato base de la acción, se advierte que en la cláusula décima quinta, respecto de las causales de terminación, las partes estipularon que sería causal, entre otras, la consignada en el literal “e) *La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización de LA INMOBILIARIA*”, luego en la cláusula décima novena, frente a las mejoras, establecieron que *“No podrá LA ARRENDATARIA ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, sin permiso escrito de la INMOBILIARIA”*.

Y, en cuanto al objeto de la convención se señaló que la inmobiliaria *“concede el uso y goce del inmueble”*, ubicado en la calle 12 No. 38 - 94 de la ciudad de Bogotá y, su destinación *“uso comercial, para bodega”*.

7.- Bajo los anteriores fundamentos de orden fáctico y jurisprudencial, descendiendo al caso puesto a consideración del despacho, prontamente se advierte que la sentencia apelada, deberá confirmarse, por las razones que a continuación se exponen:

7.1.- En primer lugar, porque la inmobiliaria, aquí demandante incumplió con su obligación de *“hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador”*.

En efecto, es un asunto acreditado que el inmueble al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento se encontraba en malas condiciones para su uso, así se dejó sentado en el inventario de entrega: *“todos estos elementos en mal estado, faltan 10 tejas, techos cielo rasos en mal estado”,* caja del contador de la luz *“sin tacos”,* ventana *“sin vidrio”,* *“los tres baños se encuentran sin sanitarios, lavamanos y sin acometidas”,* lo que igualmente se dejó plasmado en el acápite de observaciones (fls. 105 a 108).

Circunstancias fácticas que provocaron que la arrendataria, aquí demandada efectuara las mejoras para el funcionamiento de la bodega, las cuales fueron puestas en conocimiento de la inmobiliaria arrendadora mediante comunicado de fecha 17 de septiembre de 2001, recibida el 27 de septiembre siguiente por la arrendadora (fls. 108 y 109), y en la que entre otras cosas, le indica que éstas fueron autorizadas *“por ustedes el 18 de julio del año en curso”*.

De lo anterior, se desprende que la arrendadora demandante conocía de las mejoras a efectuar y consintió que las mismas fueran efectuadas por la arrendataria para el buen funcionamiento de la bodega y, no puede alegar con éxito que la arrendataria conocía de las condiciones en que se encontraba el inmueble en razón a la oferta comercial por ésta efectuada, por cuanto en el contrato nada se dijo sobre este punto.

Así las cosas, es claro que la arrendadora aceptó implícitamente que la arrendataria realizara mejoras al inmueble desde el mismo momento de la convención, entonces no puede alegar que se incumplió el contrato con el argumento de que se hicieron mejoras, máxime cuando estas como se dirá más adelante resultan necesarias y útiles para el desarrollo del negocio comercial estructurado por la arrendataria.

Es que en materia de interpretación de los contratos no solamente debe mirarse el tenor literal de sus estipulaciones, sino también la aplicación práctica que los contratantes le dieron en su ejecución.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, ha dicho:

*“...la intención de las partes al celebrar los contratos puede desentrañarse tomando en consideración la naturaleza del contrato y las cláusulas claras y admitidas del mismo que sirvan para explicar las dudosas; **las circunstancias que influyeron en su celebración determinando la voluntad de las partes para consentir en él; los hechos posteriores de las mismas, que tienen relación con lo que se disputa**; las costumbres de los contratantes y los usos del lugar en que han pactado; la aplicación práctica que del contrato hayan hecho ambas partes o una de ellas con aprobación de la otra, y otras convenciones o escritos emanados de los contratantes. En una palabra, el juez tiene amplia libertad para buscar la intención de las partes y no está obligado a encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato para apreciar su sentido”⁴. (Énfasis del despacho).*

En tal sentido, teniendo en cuenta la conducta asumida por las partes en la ejecución del contrato de acuerdo al principio de buena fe, se concluye que en este caso la Inmobiliaria Cundinamarquesa arrendador, aquí demandante autorizó la ejecución de mejoras por parte del arrendatario.

8.- En segundo lugar, la parte actora no cumplió con la carga procesal prevista en el artículo 177 del C. P. C., hoy 167 del C. G. del P., de probar los supuestos de hecho en que edificó sus pretensiones, esto es, que la arrendataria demandada Rosa María Romero Betancourt, realizó mejoras al inmueble, que éstas no estaban autorizadas y que las mismas no eran necesarias para la conservación del bien.

⁴ G. J. t. LX, pág. 656 C. S. J. 3 de junio de 1946

8.1.- Alega la actora para pedir la restitución que la demandada efectuó mejoras al bien objeto del contrato de arrendamiento, sin embargo, desde el mismo libelo introductor no explica con claridad a cuáles mejoras se refiere, simplemente de manera lánguida alude en el hecho sexto que la arrendataria “llevó a cabo mejoras sobre el inmueble sin la expresa de LA INMOBILAIRIA que afectan la interioridad del bien inmueble tales como ampliaciones, incurriendo en incumplimiento del contrato de arrendamiento” (fl. 25), sin expresar cuáles y, lo que es peor, sin explicar las razones por las cuales considera que éstas afectan la estructura o interioridad del inmueble.

8.2.- Aduce igualmente la recurrente que los testigos Carlos Andrés Martínez Ladinez y Luis Felipe Vásquez León, de forma diáfana y congruente relataron el conocimiento especial que tienen sobre la clase de arreglos y las mejoras locativas o no indispensables que realizaron los demandados al inmueble y que fueron ejecutadas en el año 2014.

Revisada dicha prueba testimonial, encuentra este despacho que contrario a lo afirmado por la apoderada recurrente, los testimonios vertidos por los señores en mención, son vagos, imprecisos, incluso el de uno de ellos, el conocimiento que tuvo fue de oídas, lo cual le resta veracidad por no ser un testigo directo.

Es así como el señor Vásquez León, al preguntársele ¿en qué consistieron dichas mejoras?. CONTESTÓ: “me consta de oídas por pate de las personas que realizaron las visitas, manifestaban que se estaban cambiando los techos, pisos y ventanales de dicho inmueble”, sin embargo, al cuestionársele sobre las condiciones en que se entregó el inmueble a la arrendataria, manifestó de forma categórica, que: “en buen estado, a punto que la arrendataria ha podido realizar su actividad comercial sin ninguna novedad” (fls. 205 y 206), manifestación que es totalmente alejada de la realidad, porque es un hecho comprobado en la presente Litis que el inmueble fue entregado por la arrendadora en pésimas condiciones y que la arrendataria se vio en la obligación de realizarle mejoras para ponerlo en funcionamiento, tampoco da cuenta de la época o fecha en que supuestamente se realizaron las mejoras que dice.

Por su parte el testigo Martínez Landinez, es impreciso en cuanto a la data en que se hicieron las mejoras alegadas para pedir la restitución, pues menciona que fue para el año 2012, “me consta que al momento de efectuar el avalúo comercial del inmueble se logró evidenciar mediante varios medios que el inquilino había efectuado unas mejoras sobre el inmueble, **me consta desde el 2012**, en ningún momento se autorizó la realización de mejoras...”, afirmación que difiere de lo alegado en la demanda -marzo de 2014-, aclara al despacho que “las mejoras efectuadas por parte del arrendatario no eran necesarias e indispensables para el uso y el goce del mismo”, no obstante, minutos antes, había declarado que: “la causal para la restitución del inmueble obedeció a las mejoras no

autorizadas por parte del arrendador, a la adecuación del techo y del suelo, fueron **adecuaciones para las filtraciones de agua y adecuar el inmueble para la actividad comercial**" (fl.s207 y 208) (resaltado fuera de texto), resulta contradictorio el testigo, pues de un lado, dice que las mejoras no eran necesarias, pero del otro, afirma todo lo contrario, que éstas resultaban necesarias para la adecuación de la actividad comercial de la arrendataria.

8.3.- En tercer lugar, los testigos de la parte demandada fueron claros, precisos, congruentes en sus relatos, al afirmar que conocen a la demandada Romero Betancourt desde hace 20 años, que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento fue entregado por la arrendadora en deplorable estado de conservación, que ésta tuvo que hacerle varias reparaciones y adecuaciones, y que las mejoras realizadas por la arrendataria en el año 2014, fueron necesarias para el buen funcionamiento del negocio comercial que tiene la demandada.

Así por ejemplo, el testigo Mario Ardila Murillo, manifestó que trabaja en el comercio y que por esa actividad conoce a la demandada desde hace 20 años, incluso desde antes de que tomara en arriendo la bodega y, al indagársele si tuvo conocimiento de las condiciones en que se entregó la bodega en el año 2001, manifestó: "En primer lugar, olía horrible, no había baños, tejas totalmente desbaratadas, un estado deplorable totalmente inhabitable, instalaciones eléctricas totalmente destruidas...", añade, que la arrendataria hizo reparaciones al inmueble para ponerlo a funcionar: "yo diría que prácticamente todo lo necesario, porque básicamente lo único que había eran las paredes, tocaba reparar baños, instalaciones eléctricas, vidrios, puertas, tejas, pintar los pisos, todo", al preguntársele si la arrendataria dentro de la ejecución del contrato ha realizado mantenimiento al inmueble, indicó "yo no sabría decir cada cuanto, pero lo cierto es que uno llega los baños están en uso, las luces prenden, las pinturas son totalmente higiénicas, el piso está bien no hay vidrios rotos" y, respecto a sí la inmobiliaria conocía o tenía conocimiento de las reparaciones o mantenimientos, CONTESTÓ: "ah sí, claro por el documento que fuimos a llevar a la Gobernación, donde ella le informaba y le cobraba lo que había invertido allá". (fls 164 y 165)

Por su parte Aurora Upegui Rincón, indicó que se desempeña como auxiliar administrativa y, que en desarrollo de esa actividad conoce a la demandada desde hace 20 años aproximadamente y, que s auxiliar de la persona que le lleva la contabilidad, que ésta tienen la bodega en arriendo desde el año 2001, y que la Inmobiliaria Cundinamarquesa tenía conocimiento de que la señora Rosa Romero debía hacer reparaciones y mantenimiento al inmueble arrendado: "sí tenía conocimiento porque se hicieron actas o adiciones al contrato autorizándola a hacer los arreglos a la bodega por el estado en que se encontraba, incluso de eso había una carta en que se le decía que se hizo una sumatoria de los millones de pesos que ella invirtió", frente a las mejoras o reparaciones realizadas en el año 2014, declaró: "la bodega como tal se le ha realizado un mantenimiento

permanente para lograrla tener en buen estado, arreglar si se daña una toma, lo que se esté dañando continuamente se le está haciendo reparación, sin embargo soy testigo en el año 2014 porque trabajé prácticamente todo el tiempo en el lugar, ella le hizo mantenimiento a las tejas, porque en su mayoría estaban dañadas, mantenimiento a la aguas lluvias, a las bajantes, se pintó, se le hizo mantenimiento a los baños, eso quedó muy bonito, en ese momento, por qué se le hizo mantenimiento general, porque los años cumplen su cometido, en ese momento se lavó , se pintó” fls. 189 y 190).

En el mismo sentido, depuso el señor Luis Miguel Serna Vallejo, “en el año 2014 se le hizo mantenimiento al inmueble como tapar goteras, limpiar canales, cambiar las tejas rotas y lavar fachadas para que no se deteriore la bodega, cosas de mantenimiento” (fl. 191).

8.3.- Analizados con el rigor natural que debe sopesarse la prueba testimonial, al despacho no le queda duda que los deponentes en sus relatos, contrario a los traídos por la parte actora, son exactos, precisos, concordantes, responsivos en torno a informar los hechos relacionados con las reparaciones efectuadas por la arrendataria al inmueble objeto de la convención, tanto en el año 2001 cuando se suscribió el contrato como en el año 2014, y en afirmar que estas últimas fueron producto del mantenimiento normal que se hace para el buen funcionamiento del negocio comercial que opera en la bodega.

9.- En cuarto lugar, si bien el dictamen pericial aportado y, el cual, dicho sea de paso no fue objeto de reparo alguno por las partes en contienda, no hace referencia exacta al año 2014 como lo afirma la apoderada apelante, en la aclaración el Auxiliar de la Justicia, deja claro que el mantenimiento y reparaciones locativas se debieron hacer en fecha reciente.

Así por ejemplo, precisa que el desmonte y reinstalación de tejas tipo Ajovert H (7-10) M, “se encontró que las tejas de este tipo fueron restituidas en fecha reciente”, frente al mantenimiento, reparaciones locativas e impermeabilización de canales y bajantes, indicó que “se debieron realizar en promedio cada tres años y/o cuando se requirieron ante cualquier eventualidad que hubiere ocurrido”.

Concluye diciendo que, el mantenimiento realizado por la arrendataria al inmueble lo fue por filtraciones, humedades y otras eventualidades que pudieron ocurrir dentro del término de ejecución del contrato, que tales intervenciones de manera alguna afectaron la estructura de soporte de la edificación y que las “intervenciones obedecieron en esencia al tipo de uso y actividad” del arrendatario. (fls. 268 y 278).

10.- Y, en quinto lugar, de la contestación al hecho octavo del libelo por parte del apoderado de la demandada, no se evidencia la confesión por apoderado prevista en el artículo 193 de la ley adjetiva, como

lo alega la apoderada recurrente, ya que, allí en ningún momento confiesa o reconoce que efectuó mejoras al inmueble que den lugar a la restitución del bien por la causal invocada, por el contrario, precisa que realizó “trabajos de mantenimiento y conservación del inmueble, tales como lavado de fachada, pintura y la instalación de un aviso corporativo en drywall en la fachada del inmueble”, empero aclara que “esto no puede tenerse como mejoras al inmueble tal como lo pretende hacer valer la parte actora...” (fl. 121).

11. Colofón de lo expuesto, se advierte que la arrendadora, aquí demandante no probó los supuestos de hecho en que edificó sus pretensiones, pues no acreditó que no hubiere autorizado a la arrendataria demandada para realizar mejoras al inmueble, pese a que en el contrato base de la acción así se estipuló por los contratantes, no obstante, quedó evidenciado que en su ejecución las autorizó, tampoco acreditó que las reparaciones realizadas por la demandada no fueren mejoras útiles, y por el contrario, la arrendataria demostró fehacientemente con la prueba documental, testimonial y el dictamen pericial aportado al proceso, que las reparaciones efectuadas obedecieron en esencia al uso y actividad desarrollada en el negocio mercantil establecido en la bodega objeto del contrato de arrendamiento.

12. Por lo expuesto, se confirmará el fallo de primera instancia, con la consecuente condena en costas a cargo de la parte recurrente.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR, la sentencia apelada de fecha veintiséis (26) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) pronunciada en el Juzgado Cincuenta y Ocho (58) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la ciudad, dentro del Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa Vs. Rosa María Romero Betancourt, por las razones esbozadas en la parte motiva de esta providencia.

2.- CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. Tásense.

De conformidad con lo previsto en el numeral 3º del artículo 366 del Código General del Proceso, en la liquidación de costas causadas en segunda instancia, inclúyase como Agencias en Derecho la suma de

Exp. 2015-00077-01 Restitución de Inmueble Arrendado de Inmobiliaria Cundinamarquesa Vs. Rosa María 12
Romero Betancourt.

\$908.526.00, equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente. Para la elaboración de la misma síganse las reglas previstas en la norma en cita.

Por Secretaría, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE



FERNEY VIDALES REYES

JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO ELECT
N ° <u>24</u> De Hoy -27 de abril de 2021----- A LAS 8:00 a.m.