

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., tres (3) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Expediente: 2019-0932-01

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra la sentencia proferida por el Juzgado 41 Civil Municipal de esta ciudad el 2 de diciembre de 2019, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado de la referencia.

### I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones: Actuando a través de apoderado judicial ALBERTO ESCAMILLA SUAREZ y LUZ MARÍA VARGAS formularon demanda de restitución de inmueble arrendado contra LADY CAROLINA PINILLA ALONSO y JULIO ALBERTO ALONSO HURTADO, pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre las partes por mora en los cánones, en los incrementos anuales y con el fin de se efectúen las reparaciones locativas que requiere el bien, y en consecuencia, se ordene su restitución (fls. 34 y 35).

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

2.1. Que los demandantes el 2 de enero de 2009, entregaron a título de arrendamiento a LADY CAROLINA ALONSO y JULIO ALBERTO ALONSO HURTADO el local comercial localizado en el primer piso de la carrera 102A N°130 D-78 del barrio Aures I de la localidad de Suba, el cual se encontraba destinado para ser un asadero de pollo.

2.2. Que como canon de arrendamiento fue pactado el valor de \$1'365.000,00, que debían cancelarse dentro de los tres primeros días de cada mensualidad en la vivienda de los arrendadores y a partir del 1° de enero de 2009 el valor del canon ascendía a \$4'260.633,00

2.3. Que la duración del contrato se acordó inicialmente por un año a partir del 1° de enero de 2009 y también se pactó que el incremento anual del canon correspondía al 12% del valor del arriendo.

2.4. Que consideran que los demandados han incumplido con el pago de los incrementos o reajustes de los años 2016, 2017, 2018 y de los meses de 2019 y los últimos dos cánones de arrendamiento hasta el momento de presentación de la demanda, por lo que adeudan más de \$6'000.000.

2.5. Que el inmueble del que hace parte el local comercial presenta hundimiento, por lo que requiere ser desocupado, con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación y construcción de pilotaje, en aras de evitar su demolición.

2.6. Que la solicitud de terminación del contrato por dichas causas fue notificada a los demandados con más de 6 meses de antelación, sin embargo, se han negado a desocupar el inmueble (fl.33 y 34).

3. Actuación Procesal: La demanda correspondió por reparto al Juzgado 41 Civil Municipal de Bogotá, la cual fue admitida mediante auto de 23 de abril de 2019, decisión que fue aclarada mediante proveído de 23 de mayo del mismo año y de dichas providencias se ordenó su notificación y se corrió traslado a la parte demandada por el término de veinte días (fl. 40 y 48).

El auto admisorio fue notificado personalmente a la demandada Lady Carolina Pinilla Alonso, quien a través de apoderado judicial se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que denominó "*cumplimiento del contrato de arrendamiento, mala fe de los demandantes, ausencia de los estudios técnicos que determinen fallas estructurales en el local comercial que conllevan a su entrega*", en igual sentido, adujo que en caso de que prosperen las pretensiones se dé aplicación a lo consagrado en el artículo 521 del Código General del Proceso (fl. 49, 75 a 81).

Así mismo, el demandado Julio Alberto Alonso Hurtado fue notificado por aviso el 11 de junio de 2019 y dentro del término de traslado guardó silencio, por lo que mediante auto del 13 de agosto de dicha data se corrió traslado de las excepciones de mérito por el término de 10 días conforme a lo dispuesto por el artículo 443 del CGP, frente a las cuales los demandantes se pronunciaron en tiempo (fl. 83 a 89, 129 a 131).

En autos de 14 de noviembre de 2019, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se fijó fecha para la celebración de la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, para el 2 de diciembre de dicho año, data en la cual se practicaron los medios probatorios y se profirió sentencia (fl. 132 a 134, 136 y 137).

## SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El señor juez *a-quo*, el 2 de diciembre de 2019 procedió a dirimir la instancia, accediendo a las pretensiones de la demanda, decretando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, desestimó

las excepciones propuestas por los demandados y ordenó la restitución del local comercial a la parte demandante dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de dicha decisión, a su vez, se reconoció el derecho de preferencia al extremo pasivo de conformidad con lo previsto en el artículo 521 del Código de Comercio, condenando en costas a la parte demandada.

Señaló que la controversia se centraba en establecer si se incurrió en mora por no pagar el canon completo y a su vez si resultaba necesaria la desocupación del local para realizar las obras que alegan los demandantes. Frente a la mora refirió que aunque la demandada afirmó que anualmente se negociaba el canon junto con el incremento, la carga probatoria frente a dicho aspecto se encontraba en cabeza de la parte demandada quien debía demostrar que existió ese acuerdo verbal de alguna forma, por lo que debe tenerse en cuenta el contrato escrito y según su literalidad se imponía ajustar el canon al 12% anual, y en caso de haberse realizado alguna modificación, lo más lógico es que debía constar por escrito, de ahí que las sumas pagadas y las que legalmente debían cancelarse no concuerdan, hecho que bastaría para ordenar la restitución por incumplimiento del contrato.

En relación con la segunda causal de restitución, el aludido juzgador consideró que la misma estaba plenamente probada y habilitada por el artículo 518 del Código de Comercio, puesto que el desahucio fue comunicado con anticipación, estructurándose la causal objetiva, sin que resulte necesaria su prueba, ya que, de conformidad con la buena fe contractual, al arrendador le basta con decir que necesita el local.

## FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Inconforme con la aludida sentencia, los demandados formularon recurso de apelación ante el juez de primera instancia, el cual fue concedido por el juez de primera instancia y se admitió POR ESTE DESPACHO mediante auto de 16 enero de 2020; posteriormente se fijó fecha para la celebración de la audiencia de que trata el artículo 327 del Código General del Proceso, la cual no pudo ser celebrada debido a la Emergencia Sanitaria decretada por el Gobierno Nacional y a la suspensión de términos decretada por el Consejo Superior de la Judicatura mediante los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549 y PCSJA20-11556 del 22 de mayo de 2020.

En dichas circunstancias y con ocasión de la expedición del Decreto 806 de 2020, en auto de 12 de junio de 2020 se dispuso correr traslado a la parte apelante por 5 días con el fin de que allegara la sustentación del recurso de apelación; en consecuencia, los demandados a través de su apoderado en dicho término señalaron que sentencia de primera instancia existió una indebida valoración probatoria respecto a dos aspectos:

i) Que se estableció que el desahucio se hizo en debida forma, a pesar de que la demandada LADY CAROLINA PINILLA ALONSO en su interrogatorio adujo que, si bien tuvo conocimiento del aviso, con posterioridad y mediante acuerdo verbal celebrado con los arrendadores y dueños del local, pactaron prorrogar el contrato de arriendo y continuar su vigencia sin necesidad de hacerlo por escrito, manifestación frente a la cual no hubo reparo por parte de los demandantes.

ii) En lo atinente al aumento del canon de arrendamiento del 12%, esgrimió que no se tuvo en cuenta que las partes de común acuerdo y de manera verbal cada año reducían dicho monto, lo cual se comprueba con la conducta de los demandantes quienes a pesar de que expresaron que se adeudaba dicho incremento desde el 2016, no emprendieron las acciones legales hasta el 2019.

Dentro del término de traslado para alegar, el apoderado de los demandantes señaló que el desahucio no se dio de manera deliberada o arbitraria sino con fundamento en lo establecido en el artículo 520 del Código de Comercio, con antelación mayor a seis meses y reiteró que las causales invocadas para la restitución del inmueble son la mora en el pago de los reajustes del arriendo inicialmente pactado y la reparación del bien que no puede ejecutarse sin la entrega o desocupación ya que presenta fallas estructurales y de hundimiento y debe ser intervenido de forma urgente con el riesgo y consecuencias de ocasionar daños a edificaciones vecinas.

Alegó que no es cierto que se realizó un acuerdo con los demandados y que estos se encuentran en mora del pago de los cánones de arriendo de los meses de junio, julio y agosto del año en curso, toda vez que han trabajado normalmente ya que su actividad se encuentra dentro de las excepciones señaladas en los diferentes decretos expedidos por el Gobierno Nacional y “lo más grave y preocupante es que los arrendatarios a la fecha adeudan por consumo del servicio de gas doméstico la suma de \$65'032.220”.

Así mismo refirió que *“los demandados han dilatado la entrega del inmueble, con lo cual han generado perjuicios e incrementado los costos para las necesarias intervenciones y realización de obras civiles que deben realizar, para evitar más deterioro de este, que conlleve a la destrucción o pérdida total de dicho inmueble”*, por lo que solicitó no revocar la providencia atacada y QUE se ordene el trámite procesal correspondiente, condenando en costas a los demandados.

## II. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma y no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida.

2. Corresponde determinar si se encuentra probada la existencia de modificaciones verbales al desahucio y al monto de los cánones de arrendamiento junto con sus incrementos pactados en el contrato.

3. Para dirimir el problema jurídico, hay que empezar señalando que de conformidad con lo consagrado en el artículo 1973 del Código Civil *“el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

En igual sentido, tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario, en dicho sentido según el numeral 5° del artículo 516 *ejusdem* se establece que son parte del establecimiento de comercio *“Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario”*.

Por lo que el contrato de arrendamiento de local comercial, está sujeto a las normas contenidas en los artículos 518 a 524 *ibídem* y por expresa disposición, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Es así que, dentro de dicha regulación, el artículo 520 del Estatuto Mercantil establece que en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo, es necesario el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación y el artículo 521 *ibídem* prevé que, en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima o con pago de indemnización de conformidad con el artículo 522 *ejusdem*.

A raíz de dicha normatividad, debe entenderse que el contrato de arrendamiento de local comercial tiene el carácter de bilateral por lo que las partes se obligan recíprocamente, oneroso ya que tiene por objeto la utilidad de ambas partes, conmutativo puesto que las obligaciones de las partes se miran como equivalentes, principal ya que subsiste por sí mismo, consensual toda vez que se perfecciona con el consentimiento de las partes y de ejecución sucesiva ya que las obligaciones se cumplen de forma continua.

4. El derecho al desahucio es un elemento de protección del establecimiento de comercio que se encuentra consagrado en el artículo 520 del Código de Comercio en el cual el empresario-arrendatario tiene que ser avisado por parte del propietario del inmueble, para que el primero en el término razonable que la norma fija esto es en 6 meses antes de la finalización del contrato, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama,

clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes.

De conformidad con las pruebas practicadas en el plenario, se encuentra que el desahucio se comunicó con 6 meses de antelación ya que el mismo tiene fecha de recibido de 24 de mayo de 2018 y la demandada LEIDY CAROLINA PINILLA ALONSO en su interrogatorio afirmó que “se enteró del documento máximo en junio de 2018”, razón por la cual el juez de primera instancia tuvo probado dicha circunstancia, sin que el extremo pasivo hubiere probado que efectivamente hubo modificación al mismo y sin que exista prueba siquiera sumaria que permita desvirtuar que el mismo se realizó de conformidad con lo previsto en la legislación comercial.

Y si bien se esgrimió que el local no fue entregado por la celebración de un acuerdo verbal, dicha circunstancia carece de veracidad, ya que por el contrario los demandantes afirmaron en sus interrogatorios que se incumplió con la entrega del bien y con el pago de los incrementos a partir del 2016, a pesar de que los arreglos que necesita el bien y del requerimiento realizado a los demandados.

Teniendo en cuenta las documentales, se avizora que mediante la carta de aviso de 24 de mayo de 2018 se le comunicó a LADY CAROLINA PINILLA ALONSO, que se daba por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial a partir del 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a lo previsto en el artículo 518 del Código de Comercio, “*fecha en la cual deberá restituirse el inmueble en la forma y condiciones estipuladas dentro del contrato*”.

De ahí que el desahucio se surtió en debida forma y atendiendo los términos del numeral 3° del artículo 518 *ibídem*, tal y como lo estimó el juez de primera instancia y no existe evidencia del acuerdo modificatorio que aduce el apelante, por lo que no le asiste razón frente a dicho argumento.

Ahora bien, frente a las presuntas modificaciones verbales sobre los ajustes de los cánones, debe tenerse en cuenta los términos contractuales de arrendamiento del local comercial y específicamente en la cláusula décimo novena se estipuló que “*los arrendatarios junto con el arrendador manifiestan que este es único contrato vigente sobre este local que no existen otros contratos accesorios por tal razón este es el único que rige a las partes contratantes que ninguna modificación será válida sino de forma escrita*” (fl.4)

De la interpretación del negocio jurídico se desprende que los arrendatarios estaban constreñidos a cumplir con las obligaciones connaturales, inherentes e intrínsecas derivadas del acuerdo de voluntades, de las cuales la principal es sin duda el pago de los cánones y sus ajustes anuales sin dilación, en el monto y tiempo establecidos en el contrato firmado por los demandados, so pena de que incurriera en la causal de la mora, cuya consecuencia es la terminación del mismo y la restitución del bien objeto del convenio.

No obstante la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, los arrendadores presentaron el escrito contentivo del mencionado convenio, que brinda absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia, el que contiene sus elementos esenciales, sin que exista constancia de la modificación que alega el opugnante, atendiendo la cláusula anteriormente mencionada y no resulta de recibo el argumento de la falta de ejercicio de la acción de restitución ya que los ajustes de los cánones de arrendamiento no se cancelaban desde el 2016, pues dicho aspecto no necesariamente impulsa la acción, sino que por el contrario para los propietarios del bien recibir el monto de arrendamiento incompleto, no purga la mora alegada, ya que dicha conducta busca aminorar los perjuicios sufridos por el demandante ante los eventuales perjuicios sufridos por los demandantes, de ahí que las circunstancias existentes no comprueban que dicho comportamiento traiga consigo una modificación al contrato escrito.

Nótese que a pesar de que la mora en el pago de los ajustes de los cánones de arrendamiento fue alegada como una de las causales de la restitución del inmueble arrendado, solamente la causal contenida en el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio habilita al arrendador para pedir la restitución del bien, al respecto la Corte Suprema de Justicia ha señalado que:

*“Es de notar, sin embargo, que la ley no exige ninguna condición adicional, distinta al desahucio, para que no haya lugar a la renovación del arriendo. Así se desprende del artículo 520 del Código de Comercio, al decir que, si el propietario no manifiesta, con la debida antelación, que requiere el inmueble, entre otros casos, para demolerlo y construir una obra nueva, el contrato de arrendamiento se considera “renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”. Es más, de ser necesaria la recuperación judicial del bien, tampoco es preciso acreditar la causal aducida, basta que se afirme, porque si el propietario incumple la obligación que adquirió, debe asumir las consecuencias, en cuanto se vería compelido a indemnizar al empresario.”<sup>1</sup>*

Por tanto, los demandados omitieron el cumplimiento de la carga de la prueba, pues las documentales allegadas al plenario y los interrogatorios practicados resultaron ineficaces para demostrar que efectivamente se realizaron modificaciones al desahucio o al contrato de arrendamiento, ya que dichos documentos gozan de autenticidad y el juzgador debe ceñirse al tenor literal de los mismos y no existe prueba siquiera sumaria que permita vislumbrar que el desahucio o el acuerdo de voluntades fue objeto de modificaciones.

5. Por lo discurrido, se colige que los apelantes desacertaron y, por ende, se confirmará la sentencia de primera instancia. Además, se condenará en costas a los demandados por resultar vencidos y estar causadas, teniendo en cuenta lo previsto en los numerales 1 y 9 del art. 392 del CPC.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 14 de abril de 2008. Referencia: C-2300131030022001-00082-01. M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

**III.DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

**RESUELVE:**

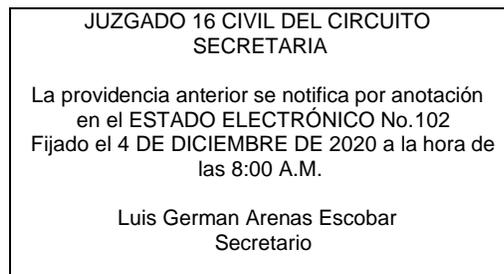
**PRIMERO:** CONFIRMAR la sentencia apelada.

**SEGUNDO:** CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. Inclúyase la suma de \$1'000.000,00 M/cte. por concepto de agencias en derecho.

**TERCERO:** REMITIR el expediente al juzgado de origen. Ofíciase.

**NOTIFÍQUESE,**

Firmado electrónicamente  
**CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ**  
**JUEZ**



LI

**Firmado Por:**

**CLAUDIA MILDRED PINTO MARTINEZ**  
**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 016 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e807ccb3997404ab73617718365c4b536c4d55bdf79895c6ee57159f3a0cd289**

Documento generado en 03/12/2020 03:33:51 p.m.