



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., 13 de julio de 2023

Rad. N°. 11001-40-03-022-2022-00582-00

Proceso: Verbal. Restitución del bien.

Asunto: Sentencia.

En uso de la facultad prevista en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, toda vez que no existen pruebas por practicar, ya que las reclamadas por los intervinientes son solo documentales, se dispone dictar sentencia anticipada dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por Miguel Ángel Roa Palacios contra Bernardo Cruz Cruz y otros.

ANTECEDENTES

1. El demandante solicitó que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 1 de abril del año 2013, entre éste y otros como arrendadores y los señores Bernardo Cruz Cruz, Miguel Cruz Cruz, Reyes de Jesús Cruz Ojeda y Zenaida Guerrero Cruz, en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble situado en la Avenida Calle 72 No. 73A-04 Local 1 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se consignan en la documentación aportada con el libelo introductorio, por ende, su restitución, bajo el argumento de que los arrendatarios incurrieron en mora en el pago de los cánones causados desde el mes de octubre de 2018 a junio de 2022.

2. Con todo y ello, el demandante precisó que aquel contrato fue cedido por la también codemandada señora Nelcy Hermelinda Guerrero Cruz como representante de los arrendatarios, en favor del igualmente convocado Mauro Fabian Leguizamón Guerrero, quien, al momento de la presentación de la demanda, ostenta la tenencia real del establecimiento de comercio que opera en el local objeto de restitución.

3. Por auto de fecha 13 de julio de 2022 se admitió la demanda (PDF 011), proveído del que se notificaron los codemandados Bernardo Cruz Cruz, Miguel Cruz Cruz, Reyes de Jesús Cruz Ojeda, Zenaida Guerrero Cruz, y Nelcy Hermelinda Guerrero Cruz, quienes dentro del interregno de ley optaron por guardar silencio (PDF 022 y 026).

4. Por su parte, el codemandado Mauro Fabian Leguizamón Guerrero contestó la demanda y propuso las excepciones de mérito que denominó “*INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN*” y “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”, fundamentadas esencialmente, en que aquel no ha suscrito contrato de arrendamiento alguno con el demandante y “*si bien es cierto pudo existir un contrato de arrendamiento entre el demandante y los señores BERNARDO CRUZ, MIGUEL CRUZ y otros, no se pueden extender las obligaciones del mismo a mi representado, pues mi prohijado no se ha obligado a través de contrato alguno con el demandante.*”

5. Agotadas las etapas previstas para el presente asunto y al no encontrar pruebas pendientes por practicar, se procede a dictar la correspondiente decisión.

CONSIDERACIONES

1. Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

2. De acuerdo con los antecedentes expuestos, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si se cumplen los postulados legales y jurisprudenciales para declarar la terminación del contrato de arrendamiento objeto de litigio y de suyo ordenar su restitución al extremo demandante, o si, por el contrario, las excepciones propuestas por el codemandado Mauro Fabian Leguizamón Guerrero y denominadas “*INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN*” y “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”, tienen la virtualidad suficiente para enervar las pretensiones de la demanda.

3. El arrendamiento es un contrato en el 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 ese goce, obra o servicio determinado (bilateral). Es consensual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, por ello puede celebrarse verbalmente. Es oneroso, conmutativo, aleatorio y de ejecución sucesiva.

4. En el presente asunto, el extremo actor aportó con la demanda el contrato en que se edifica esta acción (fls. 1 a 7, PDF 003), el cual fue celebrado en forma escrita y se encuentra suscrito por los convocados Bernardo Cruz Cruz, Miguel Cruz Cruz, Reyes de Jesús Cruz Ojeda y Zenaida Guerrero Cruz como arrendatarios, como lo exige el numeral 1º del canon 384 del CGP; además, no fue tachado, ni redargüido de falso, por lo cual se convirtió en plena prueba y con éste se demuestra la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en el presente asunto y las obligaciones recíprocas como la

de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador) y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

Con todo y ello, el demandante precisó que aquel contrato fue cedido por la también codemandada señora Nelcy Hermelinda Guerrero Cruz, como representante de los arrendatarios, en favor del convocado Mauro Fabian Leguizamón Guerrero, quien, al momento de la presentación de la demanda, ostenta la tenencia real del establecimiento de comercio que opera en el local comercial objeto de restitución.

Aspecto éste que fue reconocido parcialmente por el señor Leguizamón Guerrero, quien asintió respecto de la compra que hizo a la señora Nelcy Hermelinda Guerrero Cruz del establecimiento de comercio denominado “*DELY BROASTER & ASADO DE LA 72*”, empero repele tajantemente la cesión del contrato de arrendamiento alegada por el aquí demandante.

En tal sentido, imperioso resulta memorar que por regla general los arrendatarios no pueden subarrendar totalmente los locales o inmuebles, salvo que medie autorización expresa o tácita del arrendador, pues así lo dispone expresamente el artículo 523 del Código de Comercio.

Canon que también disciplina lo relativo a la cesión de dichas convenciones y prevé que “*La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.*”

Ello quiere significar, que al igual que el subarriendo, la cesión de los contratos de arrendamiento por parte de los arrendatarios, será válida sí, y solo sí, media autorización por parte del arrendador, empero la norma prevé una excepción, cual es que “*sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.*”, en cuyo caso, como es lógico, aquella operará de forma automática y sin la aquiescencia del arrendador, pues expresamente así lo establece dicha disposición.

En punto ello, en sentencia STC3446-2020 del 19 de mayo de 2020 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, precisó:

“eludir la norma de orden público que consagra el artículo 523 ibídem. Se tiene así, que contrario a lo que dice el apelante, la interpretación de las normas realizada por la juez es acertada; en este caso, más que un subarriendo, lo que se presentó fue una cesión del contrato de arrendamiento producto de la enajenación en bloque del establecimiento de comercio que funcionar en el local arrendado, lo cual es permitido por las normas del Código de Comercio, (...)”

Aspecto del que no ha sido ajena la Corte Constitucional, quien en sentencia C-598/1996 M.P. Jorge Arango Mejía, señaló:

*“Si los contratos de arrendamiento forman parte de los establecimientos de comercio, **es apenas lógico que la enajenación de éstos incluya aquéllos.** Lo que la ley permite al dueño del establecimiento de comercio que es a la vez arrendatario, y al arrendador que es dueño del inmueble, está determinado por la diferente situación de uno y otro de acuerdo con el contrato de arrendamiento. El dueño del establecimiento de comercio puede disponer de éste; el dueño del inmueble también puede disponer de éste. **Quien adquiere el establecimiento de comercio deberá seguir cumpliendo las obligaciones del arrendatario;** y, en principio, quien adquiere el inmueble, deberá respetar el contrato de arrendamiento. La cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble. **Es la consecuencia legal necesaria de la enajenación del establecimiento de comercio, en ejercicio del derecho de propiedad sobre éste. En nada cambia los derechos que de él nacen, ni las obligaciones**” (Negrilla y subraya fuera del texto original).*

En el caso bajo estudio, se tiene que con fecha 20 de marzo de 2019, la señora Nelcy Guerrero Cruz, en representación de los arrendatarios Bernardo Cruz Cruz, Miguel Cruz Cruz, Reyes de Jesús Cruz Ojeda y Zenaida Guerrero Cruz, emitió misiva dirigida a los arrendadores (incluyendo al aquí demandado), en la que indicó:

En representación de los señores arrendatarios me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles tres peticiones.

1. Con motivo de haber recibido la notificación por mora en varios cánones de arrendamiento quería solicitar de manera muy respetuosa la posibilidad de financiar esta deuda a tres cuotas mensuales y en posibilidad me puede exonerar de los intereses que esta mora ha causado.

2. En secuencia de lo hablado verbalmente con ustedes, se informa, que se presentarán documentos ante la aseguradora. Del señor, Mauro Fabián Leguizamón Guerrero identificado con C.C 74.392.544 de Ciénaga Boyacá, en calidad de posible arrendatario del local ya mencionado.

3. Revisando las condiciones del contrato del arrendamiento del local comercial, que en la actualidad cuenta con un canon de arrendamiento de \$3.993.000 más incrementos anuales del 10%. Con estos incrementos se han dificultado los pagos cumplidos. Y con el fin de seguir trabajando y poder realizar los pagos puntuales, quiero presentar mi propuesta con todo respeto sin intención de ofender. Trata de iniciar un nuevo contrato con un canon de arrendamiento de \$3.500.000, más incremento de IPC anuales. Siempre con el fin de seguir trabajando y cumplir con las obligaciones correctamente.

Reciban un cordial Saludo

Atentamente

NELCY GUERRERO CRUZ
C.C: 1.050.692.569 de Ciénaga (Boyacá)

Lo que pone de presente, por un lado, que aquella sí fungía en representación de los entonces arrendatarios y, por otro, que ya desde aquella misiva ésta ya había puesto de presente a los arrendadores sobre el interés del señor Mauro Fabian Leguizamón Guerrero como “*posible arrendatario del local*”.

supuesto éste primero, es decir, la representación de los arrendatarios en cabeza de aquella, que además se presume cierto ante la actitud silente de los convocados (art. 97 del CGP).

Así mismo, obra en el plenario copia del certificado de matrícula del establecimiento de comercio denominado “*DELY BROASTER & ASADO DE LA 72*”, ubicado en la dirección del local comercial objeto de restitución en este asunto, cuyo propietario inscrito es del señor Mauro Fabian Leguizamón Guerrero, como pasa a verse:

```
CERTIFICADO DE MATRICULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL
CERTIFICA:
NOMBRE : DELY BROASTER & ASADO DE LA 72
MATRICULA NO : 02777589 DEL 7 DE FEBRERO DE 2017
DIRECCION COMERCIAL : AV CALLE 72 # 73 A 04
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
E-MAIL COMERCIAL : LILIANAPATRICIAMURILLOTORRES@YAHOO.ES
ACTIVOS VINCULADOS AL ESTABLECIMIENTO : $ 1,300,000
CERTIFICA:
ACTIVIDAD ECONOMICA : 5612 EXPENDIO POR AUTOSERVICIO DE COMIDAS
PREPARADAS.
TIPO PROPIEDAD : PROPIEDAD INDIVIDUAL
CERTIFICA:
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 23 DE JULIO DE 2021
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021
CERTIFICA:
PROPIETARIO (S)
NOMBRE : MAURO FABIAN LEGUIZAMON GUERRERO
C.C. : 74392544
N.I.T. : 74.392.544-5, REGIMEN SIMPLIFICADO
MATRICULA NO : 02777565 DE 7 DE FEBRERO DE 2017
*****
```

Por tanto, no resulta de recibo de esta juzgadora el argumento esgrimido por el apoderado del señor Leguizamón Guerrero, en cuanto a que “*si bien es cierto, mi poderdante adquirió el establecimiento de comercio que funciona en el local objeto de restitución a la señora NELCY HERMELINDA GUERRERO CRUZ, este no se comprometió a pagar cánones por concepto de arrendamiento en dicho contrato*”.

Lo anterior, dado que, por un lado, aceptó de manera expresa la enajenación del establecimiento de comercio que opera en el local comercial objeto de restitución, por otro, como ya se explicó con suficiencia, dicha enajenación por si sola es suficiente para que aquel se subrogue en calidad de cesionario y por ministerio de la ley, los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril de 2013 y sus prórrogas, que por supuesto, traen de suyo el pago de los cánones de arrendamiento en la suma allí pactada, lo que sumariamente hecha al traste la excepción de mérito planteadas por éste y denominada “*INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN*”.

En lo que respecta a la excepción de “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”, cumple memorar que el cobro de lo no debido se presenta cuando ciertamente se pretende la ejecución de una suma de dinero que no se adeuda, es decir, que no obstante, existir una relación jurídica determinada, algunas de las obligaciones que emergen de la misma ya se cancelaron o no se han generado.

En el caso puntual, se tiene demostrada la relación contractual existente entre el demandante (arrendador) y el señor Mauro Fabian Leguizamón Guerrero (arrendatario), así mismo, el extremo actor invocó como causal para la restitución, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2018 a junio de 2022, esto es, la prevista en el numeral 1° del artículo 518 del Código de Comercio.

Sumas que, en efecto, el señor Leguizamón Guerrero no acreditó haber cancelado, luego mal puede inferirse que el demandante señor Miguel Ángel Roa Palacios exige el cobro de sumas de dinero no debidas por la pasiva y legalmente causadas, en virtud del contrato de arrendamiento que es objeto de discusión, lo que supone el fracaso de aquél medio exceptivo.

Entonces, como las excepciones planteadas por el señor Mauro Fabian Leguizamón Guerrero no tuvieron la virtualidad de enervar las pretensiones de la demanda, tampoco acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y se probó la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes en virtud de la cesión legal con ocasión de la enajenación del establecimiento de comercio, no queda otro camino que declarar la terminación de aquel contrato y ordenar la restitución del bien inmueble respectivo, con la consecuente condena en costas ocasionadas en el proceso.

Finalmente, se advierte que ante el silencio de los codemandados Bernardo Cruz Cruz, Miguel Cruz Cruz, Reyes de Jesús Cruz Ojeda, Zenaida Guerrero Cruz, y Nelcy Hermelinda Guerrero Cruz, y la manifestación hecha por el codemandado Mauro Fabian Leguizamón Guerrero en su escrito de contestación, se dará aplicación a lo previsto en el inciso tercero del artículo 67 del CGP, por lo que la presente sentencia surtirá efectos frente a éste y aquellos.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme lo dicho.

SEGUNDO. ORDENAR a Bernardo Cruz Cruz, Miguel Cruz Cruz, Reyes de Jesús Cruz Ojeda, Zenaida Guerrero Cruz, Nelcy Hermelinda Guerrero Cruz y Mauro Fabian Leguizamón Guerrero que **RESTITUYAN** el inmueble objeto de este litigio a favor del demandante Miguel Ángel Roa Palacios, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, cuyos linderos aparecen en la documentación allegada con la demanda.

TERCERO. Sí cumplido el término anterior no se produce la restitución **DECRETAR** el lanzamiento de la parte demandada de dicho inmueble, para lo cual se comisiona a la Alcaldía Local de la zona respectiva. Por secretaría elabórese el respectivo despacho comisorio, si a ello hubiere lugar.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas ocasionadas en la instancia, en estas inclúyase el valor de **2 SMMLV** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE,

CAMILA ANDREA CALDERÓN FONSECA
JUEZ

El presente auto se notifica por estado electrónico No. 115 del 14 de julio de 2023.

Firmado Por:
Camila Andrea Calderon Fonseca
Juez
Juzgado Municipal
Civil 022
Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **a03bd4ad7ec2b798b96616ffdf0e750947572ecf21d427ee3e2b2a97049d597d**

Documento generado en 13/07/2023 04:36:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>