

República de Colombia



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C

Bogotá D. C., veinte de octubre de dos mil veintidós

Radicación 2021-00989

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por el señor **Juan Pimiento Sánchez**, frente al señor **Johan Sebastián Mateus Páez**.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 1° de octubre de 2021 (pdf. 05, c. 1), la parte accionante solicitó declarar terminado judicialmente el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, del 1° de abril de 2006, celebrado por él como arrendatario con el demandado, en calidad de arrendador, respecto del inmueble ubicado en la carrera 112 B No. 128 B-42, local No. 7, de esta ciudad.

En consecuencia, ordenar al señor Mateus Páez que “reciba la cosa arrendada”; en caso de no recibirla en el día de la diligencia “se designe un secuestre para [su] entrega”; se “ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a la demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 385 del CGP”; y las costas (pdf. 04, c. 1. Pág. 2).

2. Como sustento fáctico adujo que, el 1° de abril de 2006, él como arrendatario celebró contrato de arrendamiento con la señora Zoraida Páez Mateus con una duración inicial de 12 meses, contados desde la fecha de celebración del negocio jurídico hasta el 30 de marzo de 2007. Con un canon

mensual de \$500.000, pagadero anticipadamente “dentro de los cinco primeros días de vencimiento de cada mes”.

El 3 de febrero de 2014, la arrendadora le notificó la cesión del contrato al señor Joan Sebastián Mateus Páez; y, además, convocó al demandado a conciliación en equidad para la entrega del inmueble, pero este no accede a la petición, pese a “estar al día el arrendatario en los cánones y servicios del local comercial” (pdf. 04, c. 1. Pág. 3).

3. Mediante auto del 20 de enero de 2022 se admitió la demanda (pdf. 10, c. 1), del que una vez notificado el accionado contestó que el demandante no hizo el desahucio conforme lo establece la cláusula 15ª del contrato de arrendamiento (pdf. 17, c. 1).

4. Por auto del 28 de julio de 2022 se decretaron como pruebas las obrantes en el expediente y al no existir otras pendientes de practicar dispuso dictar sentencia anticipada, conforme lo autoriza el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso (pdf. 21, c. 1).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y desestimatoria las pretensiones de la demanda, por los argumentos que pasan a exponerse.

2. En efecto, el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquel en que una de las partes concede el “goce de una cosa” y “la otra a pagar por este goce”.

Ahora bien, para la terminación de dicho negocio jurídico por parte del arrendatario se requiere la existencia de un contrato válidamente celebrado entre las partes y una causal de terminación por parte de este.

3. De otro lado, milita en el expediente el “contrato de arrendamiento de local comercial” del 1º de abril de 2006, por medio del cual la señora Zoraida Páez Mateus le arrendó al demandante el local 7, ubicado en la carrera 112 B No. 128 B-42, de la ciudad de Bogotá para destinarlo

“exclusivamente para: venta y remontadora de calzado”, con un canon inicial de “\$500.000 mensuales” “pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual, por anticipado”, así como el “impuesto a las ventas” “en el monto que ley tributaria determine”, con una vigencia de un año, prorrogable tácitamente por otro periodo igual, y cada 12 meses se incrementa “en una proporción equivalente al 12% del precio mensual del arrendamiento”.

Su inicio de ejecución fue el mismo día de su celebración, el cual fue cedida la calidad de arrendadora de la señora Zoraida Páez Mateus a Joan Sebastián Mateus Páez, aceptada por el demandante, por documento privado suscrito por los 3 el día 3 de febrero de 2014 (pdf. 02, c. 1).

4. Ahora bien, la parte demandante aduce que el contrato de arrendamiento es de vivienda urbana; no obstante, del clausulado del convenio se colige que es de carácter mercantil, y el demandado no confesó que se hubiera arrendado el bien para habitarlo el accionante con su familia.

De otro lado, en materia de contratos opera “a plenitud la presunción de seriedad que acompaña la celebración de todo negocio jurídico”¹, por lo que el demandante debía traer pruebas macizas y contundentes que acreditaran que la destinación no era la pactada en el contrato de carácter mercantil (venta y remontadora de calzado), sino de vivienda, carga que incumplió, pues solo trajo al proceso la afirmación de ser destinado el local a vivienda, pero huérfana de prueba que refrende esa manifestación.

Todo lo contrario, el demandante confesó que la destinación era mercantil, por cuanto en el hecho quinto del libelo petitorio se quejó de no haber conciliado el demandado la petición de recibir el “inmueble, no obstante estar al día el arrendatario en los cánones y servicios del local comercial” (se subraya, pdf. 04, c. 1. Pág. 1)

Por lo tanto, al ser un asunto comercial la regulación que gobierna el contrato de arrendamiento es el Estatuto Mercantil, el cual es diáfano en establecer que un negocio de esa naturaleza se debe regir –en primer lugar–

¹ CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de diciembre de 2005. Exp. No. 00503. MP. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

por la ley comercial, luego la analogía de estas normas cuando sea un asunto no regulado expresamente; posteriormente las estipulaciones contractuales, luego la costumbre mercantil, y finalmente el Código Civil (artículos 1°, 2°, 3° y 4° del Código de Comercio).

Lo anterior es relevante para el asunto, toda vez que el Código de Comercio no reguló extensamente ese negocio jurídico, por cuanto solo lo aborda en sus artículos 516 (ordinal 5°) y “518 a 524, para consagrar algunas instituciones particulares”, por lo que “en lo no reglado expresamente por virtud de lo preceptuado por los artículos 2° y 822 ibidem, vale la aplicación de las disposiciones de la ley civil, dejando a salvo la integración analógica entre las propias normas mercantiles, como lo señala el art. 1° del C. de Co”².

Efectuada esa precisión encuentra el despacho que el demandante - como arrendatario- no alegó una causal específica de terminación del contrato de arrendamiento como serían las establecidas en normas diferentes a la mercantiles, puesto que estas no traen alguna específica.

En especial no alegó, por ejemplo, por mutuo acuerdo (resciliación o mutuo disenso expreso) regulada en los artículos 15 de la Ley 56 de 1985, 21 de la Ley 820 de 2003 y 1602 del Código Civil; destrucción de la cosa (2008 del Código Civil); o incumplimiento por el arrendador de sus compromisos negociales como no mantener el bien en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato (artículos 8, numeral 2 de la Ley 820 de 2003 y ordinal 2° del canon 1982 del Código Civil); no sanear la evicción ni los vicios redhibitorios (artículos 1974 y 1986 del Código Civil); no pagar los servicios públicos si están a cargo del arrendador (numeral 1° del artículo 24 de la Ley 820 de 2003), etc.

Adicionalmente, solo invocó como fundamento de su pretensión de entrega del bien el artículo 385 del CGP, norma eminentemente adjetiva que solo autoriza al arrendatario para que impetre la pretensión de solicitar al juez que le ordene al arrendador que le reciba la cosa arrendada, asunto a tramitar conforme los lineamientos del artículo 384 ibidem, vale decir a la

² RAMÍREZ GÓMEZ, José Fernando. Arrendamiento de locales comerciales. 2ª edición. Temis. Bogotá. 1993. Pág. 3.

demanda se debe acompañar prueba del contrato de tenencia, si el arrendador no se opone se dictará sentencia accediendo a las pretensiones; y no se permite el trámite de reconvenciones, intervenciones excluyentes, coadyuvancias y acumulación de procesos.

Pero estas normas procesales no contemplan alguna causal para terminar el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario; adicionalmente, en “el arrendamiento de locales comerciales, si se trata de un contrato de largo aliento, pactado así por las partes, como la ley no previó una terminación unilateral, aparejada de indemnización, sencillamente no es posible la figura. Y ambas partes estarán atadas al contrato hasta su terminación, puesto que el legislador de 1971 no se le ocurrió un mecanismo similar al que años después instrumentó para vivienda. Si se trata de un contrato de término corto, el arrendatario no tiene problema para darlo por terminado a la expiración del término”³.

Por lo tanto, si el “arrendatario está atado por un contrato de arrendamiento de larga duración y se trata de local comercial, de inmueble urbano sometido al régimen de control, o de cualquiera otra modalidad de arrendamiento, exceptuado los casos de vivienda urbana y de arrendamientos indefinidos, la única posibilidad de dar por terminado el contrato, de manera unilateral, por el arrendatario, le impone, de acuerdo con el artículo 2003 del Código Civil, la obligación de indemnizar al arrendador, principalmente mediante el pago de todos los cánones faltantes hasta la expiración del contrato”⁴.

En el caso de marras se observa la Constancia de No Acuerdo Conciliación en Equidad No.19.284-180, que recoge la diligencia en la que el demandante convocó al accionado a terminar por mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, se hiciera la entrega del local 07 de aquel a este; pero ante su fracaso, el contrato prosiguió su ejecución en virtud del principio contractual *pacta sunt servanda*, consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, “según el cual «la palabra

³ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. De algunos contratos en particular volumen 3. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 201.

⁴ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. De algunos contratos en particular volumen 3. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 201.

dada debe ser mantenida [y] la promesa debe ser cumplida» (SC3598, 28 sep. 2020, rad. n.º 2011-00139-01)”⁵.

La única opción que le quedaba al demandante para terminar el contrato de arrendamiento de manera anticipada era la regulada en el artículo 2003 del Código Civil; pero no hizo uso de ella, ni menos pagó “la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”.

Ante la falta de alegación de causal para terminar unilateralmente el contrato por el arrendatario-demandante de manera anticipada, ni haber ejercido la del artículo 2003 del Código Civil, se desestiman sus pretensiones.

Por lo tanto, para terminar el contrato de arrendamiento al finalizar una de sus prórrogas, el demandante debe ceñirse al procedimiento establecido en el propio contrato de arrendamiento, vale decir, según las cláusulas octava y decimoquinta, comunicar al arrendador con tres meses de antelación a la finalización de periodo original o una de sus prórrogas “por correo certificado su intención de darlo por terminado”.

Formalidad contractual que es obligatoria, por cuanto pese a que esta puede ser verbal, “por imperio de la autonomía privada las partes hayan pactado que su contenido ha de ajustarse a una específica forma”, por lo que, entonces, “no será suficiente el mero acuerdo, sino que se requerirá que la correspondiente expresión de voluntad esté recogida con la solemnidad convenida”⁶.

De manera que al no haber agotado el demandante la formalidad convencional de comunicar al arrendador con una antelación no menor a tres meses a la finalización de una de las prórrogas del contrato la intención de finalizarlo ocasionó que se prorrogó por un periodo igual al inicialmente pactado, que se debe cumplir hasta tanto el arrendador no incurra en

⁵ CSJ. SC. Sentencia de casación del 1º de septiembre de 2021. SC3379-2021. Radicación n.º 15759-31-03-2011-00215-02. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

⁶ CSJ. SC. Sentencia de casación del 21 de febrero de 2012. Ref.-100131030432004-00649-01. MP. Fernando Giraldo Gutiérrez.

alguna causal de terminación, o el accionante no haga uso de la potestad consagrada en el artículo 2003 del Código Civil.

5. Sin ánimo de fatigar, se desestimarán las pretensiones por lo expuesto con antelación y, consecuentemente, se condenará en costas a la parte demandante.

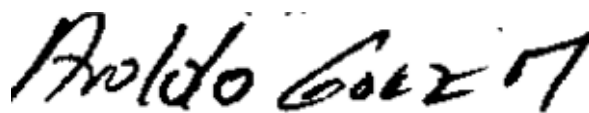
En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR probada –de oficio- la excepción de no haberse alegado por el demandante-arrendatario alguna causal para terminar el contrato de arrendamiento de manera unilateral.

SEGUNDO: En consecuencia, NEGAR la pretensión restitutoria.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA
JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C. La anterior providencia se notifica por estado N° <u>056</u> del <u>21</u> DE <u>OCTUBRE DEL 2022</u> en la Secretaría a las 8.00 am  JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL Secretario
--

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **f747e6ba7142746136880699148698bc739e11fb3325a756815f2dff68a01313**

Documento generado en 18/10/2022 10:32:27 PM

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