

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., veintiséis de enero de dos mil veintitrés

Radicación 2021-00369

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por la señora **Cielo Patricia Alvarado Avellaneda**, frente al señor **Julio Enrique Reyes Delgado**.

ANTECEDENTES

1. La parte demandante solicitó declarar la terminación del contrato de arrendamiento que ella suscribió con el demandado con relación a los locales 59 y 60 nivel 1, ubicado en la calle 195 No. 21-01, de Bogotá, que hace parte de la bodega comercial Puerto Norte PH., por incumplimiento en el pago del canon en las fechas estipuladas.

En consecuencia, ordenar a la parte demandada: (i) restituirle el citado bien; y (ii) pagarle las costas (pdf. 05, c. 1. Págs. 3-4).

2. Como sustento fáctico adujo que, el día 24 de septiembre de 2015, celebró con el demandado, como arrendatario, contrato de arrendamiento sobre el citado bien, identificado con matrícula No. 50N-20221166, que corresponde a 7 inmuebles que se englobaron sucesivamente.

El canon pactado fue de \$240.000, más administración, “incrementándose anualmente en el IPC más el 5% sucesivamente cada año”; que el arrendatario “incumplió la obligación de cancelar los cánones..., ni tampoco los valores por concepto de administración, desde junio de 2016” (pdf. 5, c. 1).

3. La demanda fue asignada por reparto del 22 de febrero de 2021 al Juzgado 49 Civil Municipal de esta ciudad (pdf. 01, c. 1. Pág. 1), entidad que la rechazó por auto del 11 de marzo siguiente, aduciendo, en lo medular, su falta de competencia, por ser un asunto de mínima cuantía (pdf. 03, c.1), la cual luego fue asignada a este despacho por reparto del 20 de abril de 2021 (pdf. 07, c. 1), admitiéndola por auto del 14 de julio siguiente (pdf. 12, c. 1), del que se notificó personalmente el señor Julio Enrique Reyes Delgado (pdf. 18, c. 1).

Este manifestó que la demandante le precisó que el contrato se extendió “únicamente hasta el día 18 de septiembre de 2017”, por lo que accedió a entregar los inmuebles, pero “llegado el día y la hora de la entrega no se hizo presente” la señora Alvarado Avellaneda; cumpliendo con sus obligaciones hasta esa fecha.

No se opuso a las pretensiones de terminación y entrega de los bienes, porque el contrato de arrendamiento se encuentra “terminado desde el día 18 de septiembre de 2017, y los inmuebles locales 59 y 60, desocupados y a disposición de la arrendataria”; pero sí a la de pago de costas, por cuanto él “cumplió el contrato a cabalidad” (pdf. 20, c. 1).

4. En la audiencia de instrucción y juzgamiento, llevada a cabo el día 25 de enero de 2023, se escuchó los alegatos de la parte accionante, quien resaltó que acepta la entrega del inmueble a partir del día 27 de octubre de 2022; pero agregó que siempre tuvo la intención de terminar el proceso por conciliación, sin que haya sido posible; finiquito del contrato que se debe dar hasta la fecha en que se dé el pago total de los cánones y cuotas de administración adeudadas.

A su turno, la parte demandada mascullo que el contrato de arrendamiento es uno pactado a término fijo, por tiempo determinado, en el que nunca existieron prórrogas, ni dice el documento escrito que lo contiene que una vez terminado el periodo inicial se prorroga; amén de estar dispuesto a entregar los locales en el año 2017, pero la demandante no se acercó a recibirlos; y el local está muy deteriorado.

CONSIDERACIONES

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

2. En efecto, las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble arrendado exige los siguientes presupuestos: a) la existencia entre las partes de un vínculo en virtud del cual una parte tenga un bien en calidad de tenedor¹, acreditado con documento que provenga del arrendatario; c) el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones contractuales como el no pago de la renta, subarriendo en todo o en parte del inmueble, o su cambio de destinación, sin autorización expresa del arrendador².

3. En efecto, la parte demandada alegó que el contrato de arrendamiento “fue firmado igualmente con el señor Jairo Alberto Avellaneda”, afirmación que no afecta de nulidad el trámite judicial, por cuanto en este tipo de negocio jurídico las obligaciones de las partes son solidarias “tanto entre arrendadores como entre arrendatarios”, por lo que “la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa”, tal como lo establece el artículo 7° de la Ley 820 de 2003.

Norma que pese a regular los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se aplica a todo tipo de negocios de arrendamiento como vivienda urbana, predios rurales, oficinas y locales comerciales; por regular este canon un litisconsorcio cuasinecesario (por la solidaridad), en tanto es un asunto procesal, que por lo dispuesto por la Corte Constitucional “la Ley 820 de 2003 se titula “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado

¹ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 119.

² *Ibíd.* Págs. 124 y 125.

que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento” (Sentencia C 670 de 2004).

De esta manera, un arrendador puede demandar a uno, a varios o a todos los arrendatarios pidiendo la terminación y restitución del bien, por disponerlo así el citado artículo 7° de la Ley 820 de 2003, en concordancia con lo establecido por la H. Corte Constitucional en la Sentencia C 670 de 2004, sin que por ello se presente una causal de nulidad procesal, toda vez que en el litisconsorcio cuasinecesario la parte demandante puede demandar solo a uno de los obligados solidarios y los otros si desean “Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta”, como “solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención” (artículo 62 del CGP).

4. Ahora bien, el 24 de septiembre de 2015, la señora Cielo Patricia Alvarado Avellaneda le arrendó al señor Julio Enrique Reyes Delgado los locales 59 y 60 nivel 1, ubicado en la calle 195 No. 21-01, de Bogotá, que hace parte de la bodega comercial Puerto Norte PH., a cambio de un canon mensual para la fecha del eventual incumplimiento de \$240.000, con un incremento al término del periodo inicial o su prórroga equivalente al IPC, “más 5% al termino del contrato” (pdfs. 05 y 20, c. 1).

Negocio jurídico que goza de existencia y validez, por cuanto se tiene certeza sobre los bienes que recae la relación de tenencia (locales 59 y 60 nivel 1), el precio del canon mensual (\$240.000) para la fecha de los hechos litigados (junio de 2016), quién es la arrendadora (Cielo Patricia Alvarado Avellaneda) y el arrendatario (Julio Enrique Reyes Delgado).

De manera que existe un negocio jurídico válidamente celebrado entre las partes, del que dice la demandante que su contraparte no le ha pagado el canon desde junio de 2016.

A su turno, el artículo 1973 del Código Civil establece la obligación de la parte arrendataria de pagar un precio determinado a cambio de la cosa

dada en arrendamiento; donde la causal de mora en el pago del canon, servicios públicos o cuotas de administración ocasiona la terminación del contrato que da origen a la relación de tenencia por disponerlo así los artículo 384 del CGP y 518 (numeral 2) del Estatuto Mercantil, denotando que pese a ser tratado el arrendatario como “parte débil” no implica que “haga nugatorio el legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble ante el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones que corresponde al arrendatario” (Corte Constitucional. Sentencia C 070 de 1993, jurisprudencia que conserva vigencia en la medida en que en ella se hizo control de constitucionalidad del artículo 424 del CCP, el cual es similar a lo establecido en el artículo 384 del CGP).

La parte demandada resaltó que ha pagado puntualmente sus obligaciones contractuales hasta el 18 de septiembre de 2017, fecha en la que finiquitaba el contrato de arrendamiento por petición expresa de la arrendadora; aportando para el efecto la transferencia que le hizo de su cuenta en Bancolombia a la demandante los días 16 de junio, 25 de julio, 27 de agosto y 27 de septiembre, 18 de octubre, 21 de noviembre de 2016, 20 de enero, de 2017, cada una por \$240.000.

De manera que la parte demandante sostuvo que el demandado le adeudaba los cánones desde junio de 2016 hasta el 20 de abril de 2021 (fecha de radicación de la demanda, pdf. 07, c. 1); de los que este solo acreditó pago puntual hasta noviembre de 2016; porque no canceló diciembre de ese año; ni a partir de febrero de 2017.

Por lo tanto, se estructuró la causal de terminación del contrato por mora en el pago del canon, causal habilitada para terminar el contrato de arrendamiento.

Aunque la parte demandada alegó no estar compelida a hacer pagos con posterioridad al 18 de septiembre de 2017, fecha en que acordó con la arrendadora la terminación del contrato de arrendamiento, y la entrega del bien, tal argumento se desestimará por lo que pasa a explicarse.

Esta no trajo algún acta que recogiera ese acuerdo; y la parte demandante lo negó al momento de pronunciarse sobre las manifestaciones de la parte demandada en su contestación; por lo que ante la ausencia de prueba documental que acredite dicho acuerdo se tendrá como inexistente, en tanto que la existencia de este solamente se funda en la afirmación del demandado, la cual es insuficiente, pues permitir que su manifestación sea suficiente para acreditar el citado convenio extintivo del negocio jurídico de tenencia “sería tanto como permitirle fabricar su propia prueba en favorecimiento de sus intereses, postura que riñe con los principios del régimen probatorio imperante, por ello, ningún reproche merece que el juzgador no le haya dado credibilidad a esas aseveraciones, al extrañar el respaldo demostrativo de las mismas”³.

Adicionalmente, el demandado, en sus alegatos de conclusión, manifestó que el contrato de arrendamiento era por término fijo y de su escrito contentivo no se desprende que una vez haya terminado el periodo inicial se haya prorrogado.

Este argumento se desestima por lo que pasa a exponerse:

a) En el expediente obra el contrato de arrendamiento, en el que expresamente se pactó en su cláusula décima se pactó que el “presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado, el cual podrá prorrogarse mediante comunicación escrita con dos (2) meses de antelación a la terminación del contrato de arrendamiento” (pdf. 05, c. 1. Pág. 11).

No obstante, de ese documento se desprende que recayó sobre dos “locales comerciales” (pdf. 05, c. 1. Pág. 10), por lo que se encuentra regulado por las disposiciones sobre la materia recogidas en el Código de Comercio, donde se establece el derecho del arrendatario “a la renovación del contrato al vencimiento del mismo” (artículo 518), que “garantiza el statu quo de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho derecho protege la estabilidad del negocio, como salvaguardia de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama

³ CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de marzo de 2019. SC837-2019. Radicación n° 11001 31 03 013 2007 00618 02. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad mercantil”⁴.

De manera que como el demandado inició la ejecución del contrato de arrendamiento el 24 de septiembre de 2015 los dos años que habla el artículo 518 se cumplirían en el mes de septiembre del año 2017, por lo que tendría el derecho a la renovación, lo que tornaba inviable para la demandante terminar unilateralmente el contrato, pues de hacerlo indebidamente podría incurrir en la obligación de pagar la indemnización de perjuicios regulada en el artículo 522 ibídem.

Adicionalmente, la parte demandada aduce que en el contrato de arrendamiento no se pactó la vigencia de ninguna renovación; no obstante, en caso de ser cierto, tal estipulación no produce ningún efecto entre las partes, puesto que se aplica la norma que regula el derecho de renovación, por así disponerlo el artículo 524 del Estatuto Mercantil.

Y, además, no se adosó al expediente alguna documental o prueba que acreditara que la parte demandada hizo el desahucio conforme lo establece el artículo 2007 del Código Civil, previo a la terminación del periodo inicial o una de sus prórrogas, motivo por el cual para el despacho el contrato siguió en ejecución con posterioridad a septiembre de 2017.

b) Adicionalmente, si el contrato se hubiere terminado al finiquitar alguna de sus prórrogas; para esta judicatura se presentó, igualmente, una reconducción tácita del contrato de arrendamiento, en tanto que el hecho de mantener el demandado la custodia del bien el arrendado hasta el 27 de octubre de 2022 (como se aclaró en la audiencia del pasado 25 de enero de 2023) y no haber iniciado la demandante con antelación el respectivo proceso de restitución de inmueble entiende el despacho que hubo por las partes la “intención de preservar en el arriendo” (artículo 2014 del Código Civil, que se aplica a contratos de arrendamiento por mandato expreso del artículo 2 del Estatuto Mercantil).

⁴ CSJ. SC. Sentencia de casación del 24 de septiembre de 2001. Exp. No. 5876. MP. José Fernando Ramírez Gómez.

De manera que el despacho, por equidad, y por haber cumplido la parte demandada la obligación principal luego de haber terminado el contrato de arrendamiento, vale decir, restituir la cosa (artículo 2005 del Código Civil), tendrá por terminado este negocio jurídico el 27 de octubre de 2022.

Lo anterior también con fundamento en que el demandado, si se había terminado dicho contrato con antelación al año 2022, no inició oportunamente el proceso de “restitución del bien arrendado, a iniciativa del arrendatario, cuando el arrendador ha sido renuente a recibirlo”⁵.

Resta por manifestar lo siguiente, si la pretensión de este proceso “está motivada en el incumplimiento del contrato, es preciso que el juez decrete la terminación por incumplimiento e imponga como consecuencia la restitución. En este último caso hay dos pretensiones: una constitutiva (la de terminación del contrato) y otra ejecutiva (la de restitución)”⁶.

Por lo tanto, se accederá a la pretensión constitutiva de terminar el contrato de arrendamiento a partir del 27 de octubre de 2022; y no se emitirá pronunciamiento en torno a la restitución, puesto que esa se hizo por la parte demandada a la demandante en la fecha últimamente indicada.

5. Sin ánimo de fatigar, se desestimarán los alegatos de la parte demandada, se declarará la terminación del contrato por mora en el pago del canon de arrendamiento y cuotas de administración a partir del 27 de octubre de 2022; y, consecuentemente, se condenará en costas al señor Julio Enrique Reyes Delgado, puesto que prosperó en su contra la pretensión de terminación del negocio objeto de la Litis, toda vez que, “en tratándose de la imputación al pago de las costas procesales, (el ordenamiento jurídico) adoptó un criterio **eminente objetivo**, esencialmente caracterizado por condicionar su imposición, sin otras cortapisas, **al vencimiento puro y simple de la parte, esto es, sin reparar en la mala fe o la temeridad de su comportamiento**”⁷.

⁵ ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo IV. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2016. Pág. 325.

⁶ *Ibid.* Pág. 310.

⁷ CSJ. SC. sent. de agosto 30 de 1999, exp. 5151.

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: DESESTIMAR las alegaciones de la parte demandada, por lo explicado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento, a partir del 27 de octubre de 2022, suscrito entre la señora Cielo Patricia Alvarado Avellaneda, arrendadora, frente al señor Julio Enrique Reyes Delgado, arrendatario, sobre locales 59 y 60 nivel 1, ubicado en la calle 195 No. 21-01, de Bogotá, que hace parte de la bodega comercial Puerto Norte PH., por incumplimiento en el pago del canon en las fechas estipuladas.

TERCERO: El despacho se abstiene de ordenar la restitución de los citados bienes, en tanto la misma se dio voluntariamente el 27 de octubre de 2022, a consecuencia del acuerdo conciliatorio al que llegaron las partes en esa fecha.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$900.000.

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° 004 del 27 DE ENERO DEL 2023 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: **b6d6acba5d192abdf904181667451c4180ce8f2bb2e8de09e35c8e976a71189a**

Documento generado en 25/01/2023 08:12:12 PM

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