

*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 octubre de dos mil veintitrés

**Radicación 2022-00982**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por la señora **Gilma Esther López Calderón**, frente a los señores **Elsa Adriana Rivera Pulido, Santiago Iván Fuquene Rivera y Byron Ramírez Núñez**.

**ANTECEDENTES**

1. Con demanda radicada el 25 de mayo de 2022 (pdf. 01, c. 1), la parte accionante solicitó declarar la terminación del contrato de arrendamiento que ella celebró, en calidad de arrendadora, con los demandados, en calidad de arrendatarios, sobre el local comercial “Surtiexpress el Diamante”, ubicado en la carrera 91 A No. 73 A-27, local 2, primer piso, Barrio Santa Rosita de Bogotá, por mora en el pago de los cánones causados desde el primero de marzo de 2022 hasta la fecha de la presentación de la demanda; y, subsidiariamente, por cambio de destinación del inmueble, pues se arrendó para supermercado y cambiaron unilateralmente esta condición al colocar un bar.

En consecuencia, decretar el lanzamiento de los convocados; ordenar que le restituyan el bien; y condenarlos en costas (pdf. 002, c. 1. Pág. 12).

2. Como sustento fáctico adujo que, el primero de marzo de 2021, se celebró dicho negocio jurídico, con “una duración” de “doce meses contados a partir del 01 de marzo del año 2021, el monto del canon mensual de arrendamiento se pactó en la suma de \$650.000,00, y se pactó una cláusula penal de medio salario mínimo mensual vigente a la fecha de incumplimiento, y que los cánones se pagarán dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad por anticipado, y los arrendatarios tomaron posesión del inmueble arrendado desde el 01 de marzo del año 2021, fecha desde la que ocuparon el local comercial” “Surtiexpress el Diamante”.

Los arrendatarios entraron en mora en el pago de los cánones, adeudándole los meses de marzo, abril y mayo de 2022; adicionalmente, adeudan el pago de los servicios públicos acordados (pdf. 002, c. 1. Págs. 12-13).

3. Mediante auto adiado el 18 de julio de 2022, el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad rechazó el trámite del asunto por ser de mínima cuantía (pdf. 003, c. 1), por lo que, el 8 de agosto siguiente, el Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles y de Familia lo asignó a este despacho (pdf. 04, c. 1), el cual lo admitió por auto del 12 de diciembre pasado (pdf. 11, c. 1).

Del que una vez notificados los demandados excepcionaron “buena fe” (pdfs. 23 y 34, c. 1), “inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido”, “ineptitud de la demanda-derecho de renovación del contrato de arrendamiento”, y “temeridad y mala fe-uso de vías de hecho” (pdf. 29, c. 1).

4. Por providencia del 10 de agosto pasado se decretaron como pruebas las documentales obrantes en el expediente, y para escuchar la declaración de la demandante se fijó el día 25 de octubre de 2023 para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Allí se escucharon los alegatos de conclusión de las partes. La demandante pidió acceder a sus pretensiones, porque se estructuró la causal de mora en el pago del canon, dado que entre marzo de 2022 y la fecha de presentación de la demanda debía y el hecho de pagarlos después de ninguna manera subsana la mora en que incurrieron los accionados.

Lo anterior con fundamento en que la ley dice que si la parte arrendadora se rehúsa a recibir la parte tenedora del bien debe consignar el valor del canon en el Banco Agrario de Colombia para no incurrir en mora.

Finalmente, alegó que el inmueble se arrendó para la actividad de supermercado, pero los arrendatarios la cambiaron a bar, vicisitud que le ocasionó a la demandante daños morales y riesgo de morir por el incremento de sus cifras tensionales, producido por las continuas llamadas de los habitantes cercanos del bien que la llamaban a quejarse por el ruido ocasionado en el bar en las altas horas de la noche.

A su turno, el accionado Byron Ramírez Núñez pidió desestimar las pretensiones, habida cuenta que se acreditó en el expediente que a marzo de 2022 se encontraba al día en el pago de los cánones. Pero fue la misma arrendadora la que propició que no se le cancelara la renta oportunamente, pues se negó a recibir, pese a los requerimientos que le efectuó.

Subrayó que no hizo la consignación en el Banco Agrario de Colombia, porque el trámite es engorroso y puede afectar la deteriorada salud de la demandante al momento de reclamar lo consignado en la citada entidad financiera.

Pero la hizo durante en el devenir del proceso de manera completa, lo que, de suyo, excluye el incumplimiento alegado, por lo

que, si el contrato se empezó a ejecutar en el año 2019, originalmente con la señora María Eneida Parra Jaramillo, tiene derecho a la renovación tal como lo establece el artículo 518 del Código de Comercio, por no haberlo incumplido y tener más de 2 años con el mismo establecimiento de comercio.

Por su parte, los otros dos demandados insistieron en negar los pedimentos de la parte actora y reiteró algunos de los argumentos del apoderado del señor Byron Ramírez Núñez. Agregó que el establecimiento de comercio no ha cambiado de destinación, puesto que desde el año 2019 hasta la fecha siempre ha sido un espacio en el que se vende alimentos, bebidas alcohólicas y no alcohólicas.

Subrayó que alegó un supuesto incumplimiento de la Ley 1801 de 2016, pero las decisiones policivas, de primera y segunda instancia, le fueron favorables a los arrendatarios por ejecutar una actividad comercial lícita, no violar normas sobre el uso del suelo (POT) y respetar los horarios de atención al público.

Agregó que la demandante confesó haber dado la orden de no recibir el canon y sus poderdantes al no tener formación jurídica no conocían el trámite para consignarlo en el Banco Agrario de Colombia; pero han pagado los cánones causados hasta la fecha.

### **CONSIDERACIONES**

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y estimatoria las pretensiones, 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 tenedor<sup>1</sup>, acreditado con documento que provenga del arrendatario; b) el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones contractuales como el no pago de la renta, subarriendo en todo o en parte del inmueble, entre otras<sup>2</sup>.

3. Ahora bien, obra en el expediente el documento denominado “contrato de arrendamiento de un local comercial” adiado el primero de marzo de 2021, en el que la señora Gilma Esther López Calderón les arrendó a los señores Elsa Adriana Rivero Pulido, Santiago Fuquene Rivera y Byron Ramírez Núñez el local comercial No. 02, ubicado en la carrera 91 A No. 73 A-27, barrio Santa Rosita, localidad de Engativá, de Bogotá.

Con inicio el mismo día de su celebración y una duración de un año, que “termina por vencimiento del plazo pactado o incumplimiento del arrendatario”, pero “los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo mediante comunicación escrita por lo menos con dos meses de anticipación al vencimiento y con el consiguiente incremento en el valor el canon de arrendamiento que será pactado entre las partes” (cláusula décima primera).

El canon pactado fue de \$650.000, el cual les corresponde a los arrendatarios “cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad” (cláusula 2ª), a quienes, además, les atañe el “pago de los servicios públicos con que cuenta el inmueble arrendado” (cláusula 7a).

Finalmente, los demandados se comprometieron “a utilizar el local dado en arriendo para uso exclusivo de supermercado, sin facultad de subarrendar y se obliga a no darle uso que sea contrario a la ley” (pdf. 02, c. 1. Págs. 4-6).

---

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

<sup>2</sup> Ibid. Págs. 124 y 125.

Por lo tanto, el despacho se centrará en verificar si las causales alegadas por la arrendadora se estructuraron o no:

De **la mora en el pago del canon y de los servicios públicos.**

Se debe partir de la premisa que “por vencimiento del plazo no se puede pretender la restitución del local”<sup>3</sup>, pero, en todo caso, la ley establece, entre otros, el caso en el que el arrendatario no tiene derecho a la renovación del contrato” como lo es “cuando el arrendatario haya incumplido el contrato” (numeral 1° del artículo 518 del Código de Comercio), en el que el “propietario arrendador recuperará el inmueble sin la obligación de indemnizar al locatario”<sup>4</sup>.

Esta causal se estructura “cuando el arrendatario viola la convención, por ejemplo, cuando no paga de forma oportuna la renta, cuando cambia de destinación perjudicando los derechos del arrendador, no conserva el local como se debe”<sup>5</sup>.

A su turno, el inciso primero del artículo 2000 del Código Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario la del “pago del precio o renta”, que se deberá realizar “en los períodos estipulados”, enseña el inciso primero del canon 2002 del mismo compendio normativo.

De manera que, por la normatividad recién citada –artículos 518, inciso primero, del Estatuto Mercantil, 2000 y 2002 del Código Civil- y lo establecido en el contrato de arrendamiento los cánones de marzo, abril y mayo de 2022 se debieron pagar de manera anticipada dentro de los primeros cinco días de cada una de estas mensualidades.

Por lo tanto, si los arrendatarios no pagaron la renta y los servicios –por lo menos oportunamente- le abrirían la posibilidad para

---

<sup>3</sup> RAMÍREZ GÓMEZ, José. Fernando. Monografías jurídicas 66: arrendamiento de locales comerciales. 2ª edición. Bogotá. Temis. 1993. Pág. 25.

<sup>4</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Contratos típicos. Decimocuarta edición. Bogotá. Legis. 2020. Pág. 439.

<sup>5</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Contratos típicos. Decimocuarta edición. Bogotá. Legis. 2020. Págs. 439-440.

que la arrendadora “acuda ante los estrados judiciales en busca de una declaratoria de terminación del contrato por incumplimiento”<sup>6</sup>.

En lo atinente a la mora en el pago del canon se tiene acreditado que, el día 9 de marzo de 2022, el arrendatario Byron Ramírez Núñez envió carta a la arrendadora Gilma Esther López Calderón, donde le imploró que le facilitara “el número de cuenta bancaria o el medio de pago, habilitado para realizar el pago o la consignación del valor correspondiente a los cánones de arrendamiento”; ello debido a que “la persona por usted autorizada para recibir el pago de la mensualidad, me informa telefónicamente, que a partir del mes de marzo, en cumplimiento con la directriz impartida por el arrendador, no continuará realizando dicha gestión, razón por la cual, me veo abocado de formular la presente solicitud, en la medida que desconozco otro medio de pago, distinto al convenido por las partes” (pdf. 28, c. 1. Pág. 19).

La arrendadora contestó dicha misiva por escrito el día 10 de marzo de 2022, en el que manifestó que “me permito responder oficio recibido el día de hoy, en donde ratifico la terminación del contrato de arrendamiento” y, “por tanto, no es necesario recibir pago de arrendamiento toda vez que el contrato finalizó el 28 de febrero y el mismo no fue renovado ni prorrogado. Adicionalmente, tampoco se concreta el canon ni incremento” (pdf. 28, c. 1. Pág. 20).

Ante esta negativa a recibir el canon por la arrendadora, los aquí demandados debieron acudir al pago por consignación regulado en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003 que si bien es cierto regula el arrendamiento de inmuebles destinado a vivienda urbana, también lo es que, en la Sentencia C 670 de 2004, la H. Corte Constitucional hizo un estudio de constitucionalidad del citado canon, en el que concluyó que respetaba la Carta Política de 1991, y “no solo regula el contrato

---

<sup>6</sup> BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Volumen 3. De algunos contratos en particular. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 207

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 que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento”.

También sostuvo en esa providencia que la regla del pago por consignación se aplica a todo tipo de contratos de arrendamiento (vivienda, local comercial, etc.), dado que “no se trata de una norma de carácter sustantivo, mediante la cual se regulen los derechos y obligaciones de las partes en un contrato de arrendamiento, sino que se trata de un mecanismo procesal para asegurar el pago, no solo de los cánones de arrendamiento adeudados, o que se llegaren a adeudar, sino de cualquier otra prestación económica derivada del contrato”.

De manera que la doctrina, apoyada en esa sentencia, ha resaltado que la “Ley 820 de 2003 reguló íntegramente lo relativo al pago por consignación en el caso de negativa del arrendador a recibir, y derogó expresamente el artículo 4° del Decreto 2813 antes citado. En consecuencia, en la hipótesis de que el arrendador rehúse a recibir el pago por consignación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda o a otros usos, se rige actualmente por el artículo 10 de la Ley 820 de 2003. Se aclara, pues, que esta ley también rige el pago por consignación del precio de arrendamiento de inmuebles urbanos, sea cual sea el uso a que se destinen”<sup>7</sup>.

En ausencia del artículo 10 de la Ley 820 de 2003 acreditado por el arrendatario que el arrendador se rehúsa a recibir el canon, como en el presente asunto, “el arrendatario no incurriría en mora si está

---

<sup>7</sup> GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. Compraventa-permutación de derechos-arrendamiento-obra o empresa-mandato-hipoteca. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 312.

dispuesto a pagar y no lo puede hacer porque el arrendador no recibe el pago”<sup>8</sup>.

No obstante, el numeral 1° del citado artículo establece la obligación del arrendatario de consignar el canon a favor del arrendador “en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento, que en este caso sería desde el 6 al 10 de marzo de 2022.

Los restantes cánones alegados en mora, vale decir, abril y mayo de 2022 debieron ser efectuados “dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad” (cláusula 2ª del contrato de arrendamiento), vale decir cumpliendo con lo ordenado en el numeral 7 del artículo 10 de la Ley 820 de 2003 que compele al arrendatario a hacerlo “dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario”.

La parte demandada con la consignación que realizó el 8 de febrero de 2023 en la cuenta del despacho por la suma de \$8.239.400 (pdf. 28, c. 1. Pág. 21), confesó que lo hizo por fuera de los términos establecidos en los numerales 1 y 7 del artículo 10 de la Ley 820 de 2003, lo que trae la consecuencia del numeral 5 del citado canon, vale decir, el “incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento”.

Por lo tanto, se acreditó la mora alegada por la arrendadora, motivo suficiente para terminar el contrato de tenencia por mora en el pago de la renta.

---

<sup>8</sup> GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. Compraventa-permutación de derechos-arrendamiento-obra o empresa-mandato-hipoteca. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 312.

No sirve para justificar ese no pago por consignación en la cuenta del Banco Agrario de Colombia el hecho de desconocer lo reglado en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, por cuanto enseña el canon 9 del Código Civil que la “ignorancia de las leyes no sirve de excusa”, donde “excluir de la obediencia de la ley a quien la ignora, equivale a establecer un privilegio a su favor, violatorio de la igualdad constitucional y generador del caos jurídico”<sup>9</sup> y, además, “al no aceptar como excusa jurídicamente atendible la ignorancia de las leyes, por parte de quien las ha infringido, contiene implícito el deber de conocerlas”<sup>10</sup>

En lo atinente a la mora en el pago de los servicios públicos solo fue alegada por la parte demanda y, aunque es una negación, la misma no es indefinida, por cuanto la parte actora podía aportar las facturas dejadas de cancelar por los arrendatarios, tal como lo habilita el artículo 14 de la Ley 820 de 2003.

A ello se suma que los arrendatarios aportaron pagos de los servicios públicos de energía eléctrica, agua y alcantarillado hasta el mes de febrero de 2023 (pdf. 28, c. 1. Págs. 22-23), por lo que no se observa que haya alguno de dichos servicios pendiente de pago.

4. No obstante, la mora estructurada en el pago de los cánones da cabida, en principio, a la terminación del contrato de arrendamiento.

**Del cambio de destinación.** La cláusula tercera del contrato de arrendamiento precisa que los arrendatarios se comprometen “a utilizar el local dado en arriendo para uso exclusivo de supermercado” (pdf. 002, c. 1. Pág. 4).

---

<sup>9</sup> CSJ. Sala Plena. Sentencia de constitucionalidad del 30 de marzo de 1978. Aprobada por Acta número 10. marzo 30 de 1978. MP. Luis Carlos SÁCHICA.

<sup>10</sup> Corte Constitucional. Sentencia C 651 de 1997. MP. Carlos Gaviria Díaz.

El artículo 1996 del Código Civil establece la obligación del arrendatario de “usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país”, y agrega que “Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo”.

Esta regla, diáfana, por cierto, tiene una excepción, la cual es la consagrada en el inciso primero del artículo 523 del Código de Comercio, que establece que el arrendatario no podrá darle, “en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato”.

Dicha norma, según la doctrina, “otorga al inquilino la potestad de cambiar la destinación del local comercial, siempre y cuando no lesione los derechos del arrendador”, donde “tales derechos sufrirían desmedro en eventos en los cuales el cambio de destinación implique sometimiento del arrendador a un régimen jurídico distinto o que la nueva destinación signifique más graves riesgos de deterioro para el bien. De manera que la posibilidad de que los derechos del arrendador sufran menoscabo debe evaluarse desde dos puntos de vista: el del orden jurídico y el puramente material”<sup>11</sup>.

Por lo tanto, el cambio de destinación en materia de locales comerciales (artículo 523 del Estatuto Mercantil) está “permitido legalmente” siempre que no “lesione los derechos del arrendador”<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Volumen 3. De algunos contratos en particular. 2ª edición. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2014. Pág. 176.

<sup>12</sup> SÁENZ FONSECA, Luz Amanda, CABRERA, Manuel Enrique y LEAL PÉREZ, Hildebrando. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución del inmueble arrendado (lanzamiento). 8ª edición conforme a la Ley 820 de 2003. Bogotá. 2005. Pág. 167.

Por lo descrito, dicho artículo permite al arrendatario cambiar la destinación del inmueble, siempre y cuando no lesione los derechos del arrendador.

Así hayan realizado los arrendatarios una mutación de la destinación del inmueble de supermercado a bar desde lo jurídico no hay menoscabo de los derechos del arrendador, puesto que ambas actividades son lícitas.

Adicionalmente, desde lo material no hay menoscabo para el bien, por cuanto al expediente se aportaron varias fotos en las que se observa fotos del establecimiento de comercio “El Diamante” destinado a “víveres-rancho y licores”, donde se observa su destinación a supermercado, habida cuenta de vender víveres y aunque se venden licores no hay deterioro físico del bien, pues este se encuentra en perfecto estado de conservación (pdf. 27, c. 1).

No cambia la anterior postura el hecho de que uno de los arrendatarios, específicamente el señor Byron Ramírez Núñez tenga un registro en las plataformas de la Policía Nacional, por lo que pasa a exponerse: a) la foto aportada al expediente no establece la causa de ese registro; b) tampoco establece que sea por un uso indebido o delictual del inmueble objeto de arrendamiento; c) dicho registro no establece que sea por una investigación penal y aunque así lo fuera dicha vicisitud no convierte en que tenga un antecedente penal, por cuanto “únicamente las condenas proferidas en Sentencias judiciales en forma definitiva tienen la calidad de antecedentes penales” (artículo 248 de la Constitución Política).

Empero, la parte accionante acreditó –en principio- una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento consistente en la mora en el pago del canon, por lo que se torna necesario estudiar las excepciones propuestas por la parte accionada:

De la “**buena fe**” (pdfs. 23 y 34, c. 1). La demandada Elsa Adriana Rivera Pulido sostuvo que “ha actuado en extrema buena fe, dando aplicación a la ley en lo concerniente al cumplimiento del contrato acordado con la parte actora, teniendo como base los lineamientos legales que rigen las relaciones comerciales”.

En efecto, la buena es un principio consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política que exige su aplicación en las actuaciones entre particulares, cuya consecuencia negocial consiste en “ejecutarse de buena fe” los contratos, por lo que “obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural” (artículo 871 del Código de Comercio).

Ahora bien, es cierto que la arrendadora se negó a recibir el pago del canon; pero también lo es que los arrendatarios para dar aplicación al principio de la buena fe y cumplir con lo pactado debieron acudir al pago por consignación y cancelar en las oficinas del Banco de Agrario de Colombia el canon de marzo de 2022 desde el día 6 al 10 de ese mes; los de abril y mayo de ese año dentro de los primeros 5 días de cada uno de esos meses; pero lo hizo el 8 de febrero de 2023 en la cuenta del despacho por la suma de \$8.239.400 (pdf. 28, c. 1. Pág. 21).

Por lo tanto, desde marzo de 2022 hasta febrero de 2023 (más de 11 meses) la parte demandada dejó de cancelar el canon, pese a que lo podía realizar aun en contra de la voluntad del acreedor por pago por consignación, tal como lo autoriza de manera general el artículo 1656 del Código Civil y de manera especial para arrendamiento el artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

De manera que incurrieron en mora en el pago del canon; lo anterior es suficiente para desestimar la excepción de “**inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido**” (pdf. 29, c. 1), en tanto reitera el pago extemporáneo de los cánones de marzo de 2022 a

febrero de 2023, pues lo hizo con la citada consignación 8 de febrero de 2023 en la cuenta del despacho por la suma de \$8.239.400.

Lo anterior es, igualmente, suficiente para que naufrague el medio defensivo de “**ineptitud de la demanda-derecho de renovación del contrato de arrendamiento**” (pdf. 29, c. 1), pues si bien es cierto que el artículo 518 del Estatuto Mercantil establece el derecho del arrendatario a la renovación cuando el empresario “haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo”, como una forma, dijo la Comisión Redactora del actual Código de Comercio, de proteger el “interés general comprometido en la subsistencia de toda empresa industrial o comercial, porque el trabajo estable y organizado es siempre mucho más ventajoso para un país que el trabajo simplemente ocasional”<sup>13</sup>.

No obstante, en Colombia no hay derechos absolutos, por lo que el disfrute al derecho a la renovación se encuentra supeditado a que los arrendatarios no incurran en alguna de las tres excepciones que trae el artículo 518 del Estatuto Mercantil.

En el presente asunto los arrendatarios incurrieron en la primera, vale decir incumplieron el contrato por mora en el pago del canon, vicisitud que ocasiona su terminación.

De la “**temeridad y mala fe-uso de vías de hecho**” (pdf. 29, c. 1). Aducen que la arrendadora ha presentado denuncias infundadas ante la respectiva inspección de policía, pero no se le ha declarado infractor del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, ni de las conductas penales como venta de estupefacientes que les ha imputado de manera falsa.

---

<sup>13</sup> Citada por CSJ. SC. Sentencia de casación del 23 de junio de 2021. SC2500-2021. Radicación No. 08001-31-03-010-2013-00168-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

No obstante, esta judicatura reitera que independiente de si tales denuncias se presentaron por la demandante contra los demandados con fines reales o perniciosos, lo cierto es que en el proceso se acreditó una causal de terminación del contrato de arrendamiento consistente en la mora en el pago de los cánones, motivo suficiente para que salga avante la pretensión restitutoria.

5. Sin ánimo de fatigar, se accederá a las pretensiones de terminar el contrato de la referencia y, por ende, ordenará la entrega del local comercial por los arrendatarios a la arrendadora.

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:**

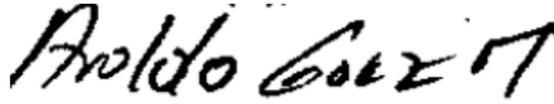
**PRIMERO:** DESESTIMAR las excepciones propuestas por la parte accionada.

**SEGUNDO:** DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento que ella celebró, en calidad de arrendadora, con los demandados, en calidad de arrendatarios, sobre el local comercial “Surtiexpress el Diamante”, ubicado en la carrera 91 A No. 73 A-27, local 2, primer piso, Barrio Santa Rosita de Bogotá, por mora en el pago de los cánones causados desde el primero de marzo de 2022 hasta la fecha de presentar demanda.

**TERCERO:** En consecuencia, ORDENAR a los señores Elsa Adriana Rivera Pulido, Santiago Iván Fuquene Rivera y Byron Ramírez Núñez a que restituya el bien referido a la parte actora, en el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Líbrese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor.

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense.  
Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 1.200.000.

**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° 056 del 27 DE  
OCTUBRE DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



**JOSÉ REYNEL OROZCO CARVAJAL**  
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

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: **ef5e97a13750ab2d28d061cfe8cd24a18a7042c3a077d4fb96794f7ca1c2fd70**

Documento generado en 25/10/2023 03:36:09 PM

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