

*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., trece de julio de dos mil veintitrés

**Radicación 2022-01010**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por la señora **Rosa Lilia Alvarado**, frente a los señores **Diego Fernando Ospina Correa** y **William Efrén Peña**.

**ANTECEDENTES**

1. Con demanda radicada el 16 de agosto de 2022 (pdf. 08, c. 1), la parte accionante solicitó declarar: a) la “existencia y validez del contrato de arrendamiento de fecha 30 de julio de 2012, siendo arrendadora Rosa Lilia Alvarado y Arrendatario Diego Fernando Ospina Correa, y coarrendatario William Efrén Peña por el inmueble local comercial ubicado en la carrera 73 No 63-06, sur de Bogotá, por un periodo de 12 meses”; b) Que el “arrendatario Diego Fernando Ospina Correa incumplió” dicho negocio jurídico en las cláusulas segunda “reajuste del canon”; quinta “reparaciones”, parágrafo 2 y el “el compromiso del pago de los cánones de arrendamiento dentro de los primeros cinco días del mes”.

En consecuencia, **i)** terminar ese negocio jurídico; **ii)** condenar al demandado a restituirle el bien y pagar las costas; **iii)** en caso de negarse comisionar a la autoridad competente para que adelante el lanzamiento (pdf. 07, c. 1. Págs. 1-2).

2. Como sustento fáctico adujo que, el 2 de julio de 2012, celebró dicho contrato de arrendamiento con el arrendatario Diego Fernando Ospina Correa y el coarrendatario solidario William Efrén Peña sobre dicho inmueble.

La destinación del local comercial era “farmacia o droguería”, con un canon mensual de \$500.000, pagaderos los 5 primeros días de cada mes y vigencia de 12 meses contados a partir de la firma del contrato.

Ese negocio jurídico se “prorrogó automáticamente entre el 30 de julio de 2012 a 30 de julio de 2013, y se ha venido prorrogando por periodos iguales hasta la fecha”.

Conforme a la cláusula segunda del contrato el reajuste del canon se realizaría, cada 12 meses, de acuerdo con la ley; pero no se pudo realizar durante los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 por la negativa del arrendatario Ospina Correa, por lo que incumplió “de esta manera el contrato”.

Dicho tenedor, de “manera inconsulta y abusiva”, modificó la “fachada del inmueble e ingreso del local comercial, demoliendo un muro para convertir todo en una sola puerta sin autorización de la arrendadora y menos de la Curaduría Urbana o autoridad competente, exponiendo a la arrendadora a una multa o sanción por parte de la autoridad competente”, comportamiento prohibido por el parágrafo 2 de la cláusula quinta de dicho negocio jurídico.

También cancelaba el canon en fechas diferentes a las acordadas, pues algunos meses lo hacía los primeros días, otros durante el transcurso del mes y algunos a finales, por lo que incumplió el contrato.

Lo anterior hizo que demandante y demandado celebraran un acuerdo conciliatorio el día 28 de junio de 2021 ante el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá sobre los cánones adeudados y las mejoras que realizó el accionado; pero no la “la terminación del contrato, pues el señor Diego se negó a la entrega del local comercial” (pdf. 07, c. 1. Págs. 2-5).

3. Mediante auto del 11 de mayo de 2022 se admitió la demanda (pdf. 10, c. 1), del que una vez se notificó la parte accionada excepcionó pago y novación (Word 16, c. 1).

4. Por providencia del 11 de mayo de 2023 se decretaron como pruebas las documentales obrantes en el expediente, y al no existir otras pendientes de practicar dispuso dictar sentencia anticipada conforme lo autoriza el numeral 2 del artículo 278 del CGP.

### **CONSIDERACIONES**

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y desestimatoria 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, o su cambio de destinación, sin autorización expresa del arrendador<sup>2</sup>.

---

<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.

3. Ahora bien, obra en el expediente el documento denominado “contrato de arrendamiento de local comercial” adiado el 30 de julio de 2012, en el que los señores Rosa Lilia y Agustín Alvarado le arrendaron a Diego Fernando Ospina Correa, con deudor solidario William Efrén Peña, un inmueble para ser “destinado a farmacia”, ubicado en la carrera 73 No. 63-06 Sur, barrio Ismael Perdomo, de Bogotá.

Según la cláusula segunda, el canon “cada 12 meses de ejecución” “será reajustado de acuerdo a la ley”, con vigencia desde la firma del contrato (pdf. 02, c. 1).

Posteriormente, en el Centro de Conciliación en la Personería de Bogotá la aquí demandante convocó a los señores Diego Fernando Ospina Correa y William Efrén Peña con miras a finiquitar el citado contrato de arrendamiento, cancelación de lo adeudado por cánones y servicios públicos.

La señora Rosa Lilia Alvarado y Diego Fernando Ospina Correa suscribieron el Acta de Conciliación Total No. 05128 del 28 de junio de 2021, donde las partes llegaron “a un acuerdo total, de manera voluntaria, libre y espontánea”, en el que se establecieron que el contrato de arrendamiento de la referencia “continúa su ejecución por el plazo establecido una vez se concluya el plazo se efectuará su renovación de acuerdo a los parámetros legales” (cláusula primera).

A su vez, el arrendatario se comprometió a cancelar a la accionante la “suma de \$1.590.000, los cuales se encuentran consignados en depósito judicial a nombre de la señora Rosa Lilia Alvarado (tres depósitos por la suma de \$530.000 cada uno) y correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2021, en este momento son entregados a la señora Rosa Lilia Alvarado los correspondientes originales” (cláusula segunda).

También acordaron que “el canon de arrendamiento será reajustado a la suma de 565.000 tal y como se venía pagando hasta iniciar el tema de la pandemia” (cláusula tercera); y el aquí demandado “renuncia al cobro de las mejoras efectuadas en el local, las cuales fueron necesarias llevar a cabo por indicaciones de la Secretaría de Salud” (pdf. 04, c. 1).

Sea lo primero señalar que el negocio jurídico existe, por cuanto así lo acreditan el contrato de arrendamiento del 30 de julio de 2012 (pdf 02, c. 1), el Acta de Conciliación Total No. 05128 del 28 de junio de 2021 (pdf 04, c. 1) y no hay discusión sobre este tópico.

Es válido, por cuanto no tiene objeto ni causa ilícita, puesto que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial para destinarlo a la actividad de farmacia, la cual es lícita. Está determinado el bien sobre el que recae, que se trata del inmueble ubicado en la carrera 73 No. 63-06 Sur, Barrio Ismael Perdomo, de la ciudad de Bogotá, con matrícula No. 50S-184187, y el valor del canon, en tanto que el Acta de Conciliación Total No. 05128 del 28 de junio de 2021 lo señaló en \$565.000 mensuales.

Por lo tanto, se accederá a la pretensión de declarar la existencia y validez de un contrato de arrendamiento entre las partes aquí litigantes.

4. Ahora bien, en materia de contrato de arrendamiento “de inmuebles urbanos se consagra el derecho de permanencia en favor del arrendatario, pues no se le puede desalojar mientras cumpla sus obligaciones”<sup>3</sup>.

Por lo tanto, para finiquitar anticipadamente el contrato de arrendamiento en su término inicial o una de sus prórrogas se requiere alegar y acreditar por lo menos una causal.

---

<sup>3</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. 2016. Pág.123.

La parte accionante se finca en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento del día 30 del mes de julio de 2012, en la que pactaron que “cada 12 meses de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado de acuerdo a la ley” (pdf. 02, c. 1. Pág. 1).

Según la parte actora esta cláusula se vulneró, dado que el “reajuste del canon de arrendamiento durante los años 2013,2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y no se pudo realizar por la negativa del arrendador Diego Fernando Ospina Correa incumplimiento de esta manera el contrato”.

Empero, esta causal se desestimará por lo siguiente:

a) Los eventuales incumplimientos en el pago de los reajustes ocurrieron en los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019; no obstante, en el caso de presentarse quedaron subsanados o purgados con el Acta de Conciliación Total No. 05128 del 28 de junio de 2021, en el que la aquí demandante y el señor Diego Fernando Ospina Correa acordaron continuar “con su ejecución por el plazo establecido una vez se concluya este plazo se efectuará su renovación de acuerdo a los parámetros legales” (cláusula primera, pdf. 04, c. 1. Pág. 2).

El derecho a la renovación establecido en esa acta a partir del 31 de julio de 2021 privó a la parte accionante de alegar la falta de pago de los eventuales reajustes del canon causados con antelación al acuerdo conciliatorio.

Derecho a la renovación y permanencia que hace tránsito a cosa juzgada (artículo 34 de la Ley 640 de 2001, vigente para la época en que se suscribió ese acuerdo), por lo que la parte demandante –ni el suscrito servidor judicial- no está habilitada para desconocerlo con posterioridad.

b) Adicionalmente, la cláusula segunda del contrato de arrendamiento del día 30 del mes de julio de 2012 establece el incremento del canon cada 12 meses de vigencia, de “acuerdo a la ley”.

Empero, el único contrato de arrendamiento que tiene norma sobre incremento es el de vivienda urbana, pues ante el silencio de las partes, cada “doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley” (artículo 20 de la Ley 820 de 2003).

Pero el contrato objeto del proceso es de arrendamiento de local comercial (farmacia) sobre el que no hay norma sobre su incremento legal.

Ello lo ha sostenido la doctrina al señalar que el “pago de la renta significa que se cancele el valor que acordaron las partes contratantes al celebrar el contrato o el que posteriormente pacten, si se permite su modificación, o el que se señale judicialmente, como ocurre en los destinados a establecimientos de comercio, cuando no se logra acuerdo directo y se dan las premisas que para la renovación del contrato establece el artículo 518 del Código de Comercio, o el acordado más los reajustes legales, como acontece en actividades distintas de las mercantiles y que se incrementan anualmente, en virtud de los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983, y de la Ley 820 de 2003”<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. 2016. Pág. 124.

Por lo tanto, como en la cláusula 2ª del negocio de la referencia no se pactó el porcentaje del incremento las únicas maneras de hacerlo eran de común acuerdo, fórmula que se intentó y fracasó, por lo que el demandado estaba habilitado para pagar el canon inicialmente pactado.

La otra opción era que la demandante lo hiciera por sentencia judicial, donde ésta prevalida del artículo 519 del Código de Comercio, donde las “diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos”, en la que una de las diferencias es sobre el valor del canon y el monto de su incremento.

Opción que tampoco utilizó la parte accionada.

La otra causal alegada es la violación del parágrafo 2 de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, en la que establece que el “ARRENDATARIO solo haría mejoras de cualquier clase con permiso previo y escrito de los arrendadores. En caso de hacerse alguna mejora sin dicho consentimiento estas pasaran hacer del propietario del inmueble sin derecho a que se reconozca dinero alguno por dichas mejoras realizadas sin permiso”.

La parte demandante alegó que esta regla convencional se vulneró porque el arrendatario, de manera inconsulta y abusiva, modificó la “fachada del inmueble e ingreso del local comercial, demoliendo un muro para convertir todo en una sola puerta sin autorización de la arrendadora y menos de la Curaduría Urbana o autoridad competente, exponiendo a la arrendadora a una multa o sanción por parte de la autoridad competente”.

No obstante, este punto fue convenido en el Acta de Conciliación Total No. 05128 del 28 de junio de 2021 por ambas partes, donde la aquí demandante reconoció en la cláusula cuarta que las citadas “mejoras efectuadas al local” **fueron necesarias** llevar a cabo por

indicaciones de la Secretaría de Salud”. Esto es, no fueron ni abusivas ni arbitrarias.

Por lo tanto, la parte accionante aceptó la realización de esas mejoras; a cambio el demandado “renuncia al cobro” de ellas (pdf. 04, c. 1. Pág. 2).

Desde esta perspectiva, el despacho no está habilitado para cuestionar ese acuerdo, puesto que el Acta de Conciliación sobre el reconocimiento y no cobro de mejoras hace tránsito a cosa juzgada.

Finalmente, alegó que el demandado “pagaba el canon de arrendamiento en fechas diferentes a la acordada, pues algunos meses cancelaba los primeros días, otros en el transcurso del mes y algunos a finales del mes incurriendo en incumplimiento de lo acordado a la firma del contrato de manera verbal”.

Esto sucedió con antelación al acuerdo conciliatorio, por lo que si se presentaron los atrasos en los pagos del canon mensual tal vicisitud fue subsanada o la mora purgada por el Acta de Conciliación Total No. 05128 del 28 de junio de 2021 al otorgarle la cláusula primera al demandante los derechos a la permanencia y renovación, pues, se insiste, allí se lee que el contrato de arrendamiento “continúa con su ejecución por el plazo establecido una vez se concluya este plazo se efectuará su renovación de acuerdo a los parámetros legales” (se subraya, pdf. 04, c. 1. Pág. 2).

Esa conciliación hizo tránsito a cosa juzgada (artículo 34 de la Ley 640 de 2001) y debe ser respetada por las partes que intervinieron en ella y el suscrito servidor judicial.

Y a diferencia de lo afirmado por la parte actora, el acuerdo conciliatorio resolvió todos los puntos, habida cuenta que en el acuerdo no se dejó ninguna salvedad sobre continuar la discusión de la terminación en trámites judiciales; todo lo contrario, mutó a

continuar la ejecución y renovarlo en caso de darse los presupuestos para ello. Las mejoras fueron declaradas legales y los cánones se dijo que serían reclamados por la demandante a la entidad financiera en la que el arrendatario los consignó.

Ante el fracaso de las pretensiones de terminación del contrato de arrendamiento y, la consecuente, inviabilidad de la entrega del inmueble del tenedor a la demandante se torna innecesario pronunciarse sobre las excepciones de novación y pago propuestas por la parte accionada.

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 la existencia y validez del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Rosa Lilia Alvarado y el Arrendatario Diego Fernando Ospina Correa, y coarrendatario William Efrén Peña por el inmueble local comercial ubicado en la carrera 73 No 63-06 Sur, de Bogotá.

**SEGUNDO:** NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

**TERCERO:** CONDENAR en costas a la parte demandante. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 1.160.000.

**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° 037 del 14 DE JULIO  
DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



**JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL**  
Secretario

Firmado Por:

**Aroldo Antonio Goetz 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: **4c95291616214e4cdaf0c532eab5d761aaf78304752087586f13ead072cfca9b**

Documento generado en 12/07/2023 08:11:12 PM

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