República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCÍA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.
(JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE MEDIANTE – Acuerdo PCSJA18-11127)
Correo: cmpl74bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., mayo catorce (14) de dos mil veinte (2020).

Radicación Núm. **2019 - 00759**

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble subarrendado promovido por MARÍA AMIRITA, RICARDO DE HERRERA y ARACELY RAMÍREZ RAMÍREZ, contra CIELO TABARES PARRA.

ANTECEDENTES

I. Hechos

María Amirita Ricardo de Herrera celebró contrato de arrendamiento verbal con Pascual Rodríguez y Aracely Ramírez, el 5 de diciembre de 1991, respecto del local comercial ubicado en la calle 57 A No. 56-11. Por su parte, Pascual Rodríguez con autorización de su arrendadora, subarrendó "la mitad norte del local comercial" alinderado en la demanda, a Cielo Tabares.

Con posterioridad los contratantes iniciales modificaron su relación tenencial "acordaron que quedaría como única arrendataria del local" Aracely Ramírez, suscribiéndose un nuevo documento para marzo 1 de 2012. A razón de lo anterior, Pascual Rodríguez "como subarrendador cedió sus derechos derivados del subarriendo a Aracely Ramírez" desde la mencionada fecha, de lo cual fue notificada Cielo Tabares.

Las demandantes notificaron a la demanda le intención de obtener la restitución del predio subarrendado, para lo cual realizaron el desahucio en cumplimiento de lo previsto en el artículo 520 del C. Co.,

comunicándole la voluntad de la propietaria de usarlo para explotación propia, en negocio distinto al ya existente.

II. Pretensiones

Teniendo en cuenta lo anterior se promueve demanda de restitución de inmueble subarrendado, para que por el trámite correspondiente se dicte sentencia declarando terminado el contrato respectivo, ordenando el lanzamiento, y condenando en costas a la demandada.

TRÁMITE PROCESAL

I. Trámite

La demanda fue admitida mediante auto de 12 de agosto de 2019 (fl. 33) y notificada personalmente a la demandada (fl.34).

II. Contestación

Dentro del término de traslado la parte accionada contestó la demanda, sin embargo, no propuso excepción de mérito que desvirtúe las pretensiones de la parte demandante, siendo insuficiente para tal propósito esgrimir que requiere consideración debido a que esta pronta a pensionarse (fl.37-39).

CONSIDERACIONES

Problema jurídico y consideraciones previas

1.- Examinada la documentación aportada se observa que se reúnen los presupuestos procesales, a saber: la competencia recae en este Despacho en razón a la naturaleza del asunto, su cuantía y la ubicación del inmueble a restituir; la demanda fue presentada en debida forma conforme a los dictados del artículo 82 del C.G.P. y siguientes; los extremos litigiosos fueron debidamente representados en el trasegar procesal; y no se observan además causales de nulidad que pudieran invalidar total o parcialmente lo actuado, ajustándose, en suma, el procedimiento a la Normativa Procesal Vigente.

2.- Siendo el estadio procesal oportuno, le corresponde a esta Judicatura dar respuesta al problema jurídico del caso *sub lite*, consistente en sí procede o no la terminación del contrato de arrendamiento traído como pábulo de la acción, por haberse reunido los requisitos propios relacionados con el desahucio regulado en el artículo 520 del Estatuto Mercantil.

2.1- En primer lugar, encuentra el Despacho que la relación contractual de arrendamiento se encuentra acreditada con el contrato anexado a la demanda, visto a folios del 3 y 4 del expediente (consistente en el arrendamiento celebrado entre Amirita Ricardo de Herrara de un lado, y Aracely Ramírez de otro, y el subarriendo entre Pascual Rodríguez Gamba y Cielo Tabares Parra, junto con la cesión de los derechos tenenciales obrante a folio 30, realizada por Pascual Rodríguez, como arrendatario de un 50%, a favor de Aracely Ramírez en la misma calidad, que entonces quedaría con el 100%.

2.2.- Se tiene entonces que la causal de restitución invocada en la demanda, según se lee en el hecho 10°, es la necesidad de usar el bien por parte del extremo arrendador para su disposición, concretamente para explotarlo con otro negocio diferente al que desarrolla Cielo Tabares Parra e incluso, Aracely Ramìrez (fl. 23), causal ésta que encuadró el demandante con la prevista en el numeral 2° del artículo 518 del Código Mercantil a tono con el cual "El empresario que a título de arrendamiento 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, salvo en los siguientes casos: (…) 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario (…)".

2.3.- Ahora, si bien el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P. señala que si la parte demandada en procesos de restitución de tenencia por arrendamiento no propone excepción alguna que desvirtúe las pretensiones, el Juez está llamado a dictar sentencia decretando la restitución suplicada. En todo caso, esta disposición normativa es adjetiva y por ende, su aplicación como la de las demás normas procesales, debe ajustarse al derecho sustancial conforme así lo disponen el artículo 11 del C.G.P., y el artículo 230 Constitucional.

Puestas de este modo las cosas, la normatividad sustancial que regula las causales y formalidades de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial ocupado por el extremo arrendatario por un periodo igual o superior a 2 años, se halla en el Código de Comercio, que en sus artículos 518, 520 y 524 regula lo propio precisando: i) las causales de restitución taxativas que se erigen como excepción al derecho de renovación del arrendatario; ii) la necesidad de que las causales de restitución 2 y 3 del artículo 518 estén precedidas del desahucio establecido en el artículo 520, remitido oportunamente por el propietario, y, iii) que dichas normas no admiten pacto contrario entre las partes. Es menester verificar lo propio en el caso concreto. Falta propiedad el desahucio debe efectuarse en materia mercantil y según lo dispuesto por el artículo 520 del C. Co., por el propietario del fundo

arrendado, de suerte que para que en este proceso judicial pudiera demostrarse la configuración de la causal restitutoria, se imponía la acreditación de que el desahucio realizado cumplía con las formalidades legales, es decir, había sido efectuado por el propietario del bien rentado, lo que aquí no fue demostrado por la parte actora.

Dicho lo anterior, se tiene que el inmueble objeto de restitución en el *sub judice*, se encuentra ubicado, según el contrato de subarrendamiento, su cesión y la demanda, en la calle 57 A 56 11 BQ 42 IN 14 (dirección catastral) de Bogotá; y que en efecto, la demandante María Amirita Ricardo de Herrera está legitimada por activa para demandar en ese sentido, dado que acreditó ser dueña del predio con la Escritura Pública 7950 de noviembre 30 de 1984 (fls. 5 a 8) y con el folio de matrícula No. 50C-495146 -anotación 3- (fl. 9 y 10).

Adicionalmente, se logra constatar en las pruebas aportadas (fl. 17 y 30) el desahucio traído por la parte demandante y su remisión en julio 28 de 2018 por la empresa de servicio postal autorizado en la dirección del inmueble arrendado que incluso la demandada confiesa en el hecho décimo cuarto -por apoderada judicial en la forma prevista en el artículo 193. Del C. G. del P.- haberlo recibido, advirtiéndose además que ello ocurrió con seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato que operaba para ese momento en marzo 1 de 2019, sin que quede duda de la intención de la emisaria.

Así las cosas, es claro que el desahucio presentado en el asunto de la referencia, se acompasa a los lineamientos dispuestos por el artículo 520 del C. Co. y concordantes, de manera que las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar con la consecuente condena en costas a la parte demandada, las cuales habrán de liquidarse por Secretaría.

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 terminado el contrato de subarrendamiento de fecha 01 de marzo de 1998, suscrito por Pascual Rodríguez Gamba como subarrendador y Cielo Tabares Parra como subarrendataria, el cual fue posteriormente cedido por el primero a Aracely Ramírez, respecto del inmueble ubicado en la calle 57ª 56 11 BQ 42 IN 14 (dirección catastral) de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula No. 50C-495146.

SEGUNDO: ORDENAR a Cielo Tabares Parra 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.

Para el cumplimiento de lo anterior, deberá tenerse en cuenta que acorde con el artículo 1 del Decreto 579 del 15 de abril del 2020, "Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por períodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003". Aplicará igualmente cualquier prorroga que se haga a tal norma.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Téngase como agencias en derecho la suma de $350.000. Liquídense por secretaría.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO
Jueza

ESTADO ELECTRÓNICO

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado Nº **21** de fecha **15 DE MAYO DEL 2020** en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549 a las 8.00 am

JOHANA VILLARRAGA HERNÁNDEZ
Secretaria