

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., Veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso : VERBAL No. 2019-0191.

Demandante : INVERSIONES TÉCNICAS S.A.S.

Demandados : THE SEQUOIA AMERICAN CO S.A.S., GERMÁN ALBERTO VELASCO PEREZ y MARITZA SOLANO CORZO.

#### **ASUNTO**

Dado que se ha agotado en su totalidad el trámite del presente proceso, se procede mediante esta providencia a resolver la litis, al no observarse la existencia de vicio de nulidad que pueda invalidar la actuación.

#### **ANTECEDENTES**

La entidad demandante actuando mediante apoderada, presentó demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra THE SEQUOIA AMERICAN CO S.A.S., GERMÁN ALBERTO VELASCO PEREZ y MARITZA SOLANO CORZO, en la que pretende se de por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por el incumplimiento de los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento y que en consecuencia se ordene la restitución del inmueble objeto de las pretensiones.

#### **EL TRÁMITE**

La anterior demanda correspondió por reparto a este estrado judicial quien mediante providencia del 28 de febrero de 2019 admitió la demanda; se ordenó correr el traslado de la misma por el término legal a la parte pasiva del litigio, quienes se notificaron en legal forma y propusieron excepciones de mérito.

Mediante acta de audiencia de fecha 19 de octubre de 2020 se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas para posteriormente en audiencia de fecha 06 de octubre de 2021, practicar las mismas, escuchar los alegatos de conclusión y dictar el sentido del fallo que en derecho corresponde.

#### **CONSIDERACIONES**

##### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

- Competencia del despacho para desatar el presente asunto a la luz del Art. 17 del C.G.P;
- Capacidad para ser parte en ambos extremos de la lid procesal, en vista de que se trata de sujetos dotados de personalidad jurídica (Art. 73 y 90 C.C);

- Demanda en debida forma por no contemplar vicios en su estructuración que puedan afectar su idoneidad procesal;

**2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:** Se tiene que los sujetos de la relación sustancial, son los mismos de la relación procesal, así mismo se observa que la parte demandante acredita la calidad de arrendador y acreedor de las obligaciones aquí pretendidas, en virtud de lo cual se puede resolver de fondo la litis.

**3. LA ACCIÓN.** Revisada la acción incoada, encuéntrese acierto en la ejercida, esto es la verbal de restitución de bien inmueble, de ahí la admisión de la misma por auto de fecha 28 de febrero de 2019, providencia que le fue notificada a la parte demandada personalmente, quien oportunamente interpoló excepciones de mérito.

## **PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER.**

Resulta necesaria abordar el problema jurídico de la siguiente manera:

### **1.- Contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento es un acto jurídico consensual, por lo tanto, puede perfeccionarse con el sólo consentimiento de las partes (*solus consensus obligat*), ya que de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil "*el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa,... y la otra a pagar por este goce,... un precio determinado.*"

De igual forma, el artículo 1602 del Código Civil dispone, que «*[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales*»; así mismo, en el canon 1603 *ídem* se estipula, que «*[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella*».

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «*el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere*

*tiene efectos exclusivos para las partes contratantes»* (resalta la Corte, C.C. C-670-04, expediente D-4865 del trece (13) de julio de dos mil cuatro (2004). MP. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ).

Así las cosas, se trata de un negocio en el que, por regla general, las dos partes se obligan sin sujeción a solemnidad, sin embargo, en los casos de arrendamiento de uso comercial, deberá estarse sujeto a las normas generales del contrato de arrendamiento previstas en el Código Civil; y complementariamente a las estipulaciones del Art. 518 a 524 del Código de Comercio.

Descendiendo al sub iudice, se observa en el plenario que se celebró por escrito un contrato de arrendamiento de local comercial entre los sujetos procesales acá en contienda, documento mediante el cual se indicó:

- a) El nombre e identificación de los contratantes;
- b) La identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) El precio y forma de pago y;
- e) El término de duración del contrato;

Por lo tanto, el documento aportado como base de la acción reúne los requisitos mínimos para ser tenido como contrato de arrendamiento de local comercial.

### **Incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento**

Ahora en cuanto al eventual incumplimiento por parte del extremo demandado al contrato de arrendamiento en razón al valor y tiempo de pago del canon de arrendamiento, situación por la que la obligación principal de la parte demandada correspondía al pago de la renta en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país y no existiendo estipulación ni costumbre es preciso seguir ciertos parámetros taxativos por el legislador (artículos 2000 y 2002 del C.C.); empero cuando el arrendatario ha renunciado a esos requerimientos, no es necesario practicarlos, basta únicamente con que se haya vencido el plazo que tiene para cancelar la renta de un período sin hacerlo para que se constituya inmediatamente en mora de pagar y, consecuentemente, le da derecho al arrendador para deprecar la terminación de la relación contractual.

Como la manifestación de la parte actora sobre el no pago de la renta por parte de los arrendatarios, no es sino una negación de carácter indefinido, lo releva de la carga probatoria de acreditar ese hecho, pero de ipso facto opera la inversión de ésta, es decir, la obligación se desplaza hacia la parte demandada correspondiéndole entonces a la arrendataria desvirtuar la causal invocada, y para ello basta con la sola prueba documental aportada, que da cuenta de pagos de cánones de arrendamiento pero en modo alguno acredita el pago total de los mismos, dejando simplemente en claro que se efectuaron pagos parciales o abonos al contrato de arrendamiento.

Así las cosas, en primer lugar ha de advertirse a la pasiva que en aplicación a lo reglado en los arts. 1757 del C. Civil y 167 del C.G.P, las partes o sujetos procesales interesados en la contienda, han de acreditar el factum en que fundamentan tanto las pretensiones como los medios exceptivos formulados, o sea, soportan, individualmente, la carga probatoria para así dar idóneo respaldo a sus aseveraciones, siendo, por ello, imperioso acudir a cualquier medio a que alude el art. 165 de la última obra citada, logrando de esa manera que el operador judicial, previo proceso intelectual, dirima el conflicto sometido a su consideración.

Por ello, las reglas de la carga de la prueba en materia civil se han decantado, hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: “onus probandi incumbit actori”, al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; “reus, in excipiendo, fit actor”, el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y “actore nom probante, reus absolvitur”, según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de la acción.

*Al respecto, la jurisprudencia ha precisado que “es verdad que, con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones. Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga. De ahí que la Corte Suprema de Justicia haya dicho en un importante número de veces... que ‘es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba. Quien afirma un hecho en un proceso tiene la carga procesal de demostrarlo con alguno de los medios que enumera el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil, con cualesquiera formas que sirvan para formar el convencimiento del Juez. Esa carga... que se expresa con el aforismo onus probandi incumbit actori no existiría, si al demandante le bastara afirmar el supuesto de hecho de las normas y con eso no más quedar convencido el Juez (Sent. de 12 de febrero de 1980)”.*

Así las cosas, pese a las pruebas documentales que se aportan a la contestación de la demanda, esto es, los recibos de pago por conceptos de cánones de arrendamiento y los acercamientos entre las partes para dar por finalizado el contrato de arrendamiento, se evidencia con claridad que la parte demandada no ha dado cumplimiento con el pago de cánones estipulados en el mentado contrato, pues debe tenerse en cuenta y como plena prueba el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y que el mismo no fue objeto de tacha de falsedad y por ende es plena prueba en el presente asunto.

Además, se aportan como prueba documental las conversaciones entre las partes, en donde se deja entrever la legalidad del contrato celebrado, pues en dichos escritos se avizoran los distintos acercamientos de la parte demandante para lograr el pago de los cánones en mora y la parte demandada solicita a su una compensación económica en virtud de las mejoras realizadas al inmueble.

De igual forma, se debe tener en cuenta las manifestaciones de las partes en los interrogatorios practicados en el presente asunto, en donde precisamente la parte demandada ha señalado que en efecto ha incumplido en contrato de arrendamiento, más exactamente indicando que en ningún momento se dejó de pagar, pues tan solo se pagaba menos de lo pactado como cánones de arrendamiento por la difícil situación que se presentaba.

Situación que fue confirmada con la testigo NATALIA INES PEÑA, quien además hace énfasis en las mejoras realizadas por la parte demandada al inmueble objeto del contrato de arrendamiento y que no han sido reconocidas por la entidad demandante.

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro para este despacho que el arrendatario debía proceder al pago del valor del canon de conformidad con las estipulaciones contractuales aceptadas de forma libre y voluntaria en el contrato de arrendamiento aportado como base de la presente acción.

Ahora bien, téngase en cuenta que la parte demandada aduce el incumplimiento del arrendador, toda vez que no asume el pago o reconocimiento de las mejoras efectuadas al inmueble objeto del contrato de arrendamiento y en este punto es preciso recabar que el contrato es ley para las partes y en consecuencia deberán estarse a lo contractualmente pactado, nótese que en la cláusula DECIMO QUINTA, se acordó lo siguiente:

*“Las reparaciones, variaciones o reformas efectuados por EL ARRENDATARIO al inmueble, serán por cuenta de éste y requerirán previa autorización escrita del ARRENDADOR para desarrollarlas, entendiéndose que de cualquier forma aquellas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó”.*

Aunado lo anterior, es menester señalar que las mejoras son un tipo de adecuaciones o modificaciones que se realizan a un inmueble con el fin de aumentar su valor, estas se pueden dividir en dos que son, las mejoras útiles y las mejoras voluntarias, las primeras son aquellas que no buscan como objetivo inmediato la conservación de la cosa, sino aumentar el valor de la misma, en este caso el arrendador estará obligado a reembolsar lo que las mejoras útiles le hayan costado al arrendatario, siempre y cuando exista autorización expresa para dichos cambios, de los que se le permitirá al inquilino retirar los materiales sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador desee cancelar el valor de los mismos.

Por otro lado, las mejoras voluntarias hacen referencia a la adición al inmueble de todos aquellos objetos de lujo y recreo y generalmente no aumentan el valor de la cosa solo lo incrementan en una proporción insignificante.

*“De igual forma existen las mejoras necesarias son las que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro, como las realizadas en un edificio que amenaza ruina y la calzada que se hace a una heredad para preservarla de la rapidez de un torrente.” (Editorial Leyer. El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de restitución del inmueble. Pag.45.).*

A su turno el Código Civil en su artículo 1993 ha señalado que:

*“El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad”.*

El artículo 1994 ibidem ha puntuado que:

*“El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados”.*

Dicho lo anterior, es evidente que la parte demandada hace alusión en las mejoras útiles, pues en las reparaciones y obras que se hagan al inmueble está el concepto de obras útiles, que no clasifican en las reparaciones locativas sino en las no locativas.

Luego, las mejoras útiles hacen referencia a las adiciones que se hacen al inmueble a fin de incrementar su utilidad, como construir un baño adicional, ampliar la cocina, construir un balcón, etc, tal y como ocurre en el presente asunto, pues el demandado solicita el reembolso de las mejoras útiles efectuadas al inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ya que indica haber remodelado en su interior el local comercial y adecuarlo para el objeto comercial contratado, esto es, un restaurante y que en virtud de ello adecuó el baño, patio y la cocina para tal fin.

Dicho lo anterior, es evidente que este tipo de mejoras no las puede hacer el arrendatario, sino con la autorización expresa del arrendador y en el caso que nos ocupa no se evidencia prueba en la que el arrendador haya autorizado las mismas, tan solo se avizora la intención del arrendatario en acordar una clase de compensación por las mejoras efectuadas, sin que se observe respuesta positiva por parte del arrendador del inmueble y mucho menos su cuantificación, situación por la que con claridad se indica que no hay lugar a reconocimiento alguno por las mejoras efectuadas en el inmueble objeto de restitución, aunado a que NO se logró demostrar por la pasiva el cumplimiento de las obligaciones contractuales y tampoco el incumplimiento que le alude a la parte demandante en su contestación de la demanda, razón por la que la causal de restitución de incumplimiento esgrimida por la demandante, es suficiente tanto legal como contractualmente para para solicitar la terminación del negocio jurídico y por ende se denegarán las excepciones de mérito denominadas (FALTA DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS DEL INMUEBLE URBANO, RENUENCIA DEL ARRENDADOR PARA RECIBIR, PAGO PARCIAL Y COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FE DEL ARRENDATARIO e INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN), se accederán a las pretensiones de la demanda y en consecuencia se condenará en costas al extremo pasivo de conformidad con el Art 365 de la Codificación Adjetiva, en con concordancia con el Acuerdo PSAA-1610554.

#### **4. FALLO:**

En mérito de expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley, **RESUELVE**;

**PRIMERO.** declarar no probada y por tanto FRACASADAS las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada y denominadas, “FALTA DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS DEL INMUEBLE URBANO, RENUENCIA DEL ARRENDADOR PARA RECIBIR, PAGO PARCIAL Y COBRO DE LO NO DEBIDO, BUENA FE DEL ARRENDATARIO e INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta audiencia.

**SEGUNDO.** Consecuencialmente, DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre INVERSIONES TÉCNICAS S.A.S. como arrendador y THE SEQUOIA AMERICAN CO S.A.S. como arrendatario, suscrito en abril de 2016 y que empezó a regir desde el 01 de mayo de 2016, respecto del inmueble ubicado en el segundo piso de la calle 23 # 6 - 53 de esta ciudad, por incumplir con el pago del valor de la renta pactada en los términos establecidos en el contrato de arrendamiento.

**TERCERO.** No se ordena la restitución del inmueble objeto de contrato de arrendamiento, como quiera que las partes han acreditado la entrega real y material del mismo a favor de la entidad demandante INVERSIONES TÉCNICAS S.A.S.

**CUARTO.** CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.300.000.00. **Liquidense.**

**QUINTO:** Para la notificación de este proveído la Secretaría deberá atender lo dispuesto en el párrafo 1, del artículo 13 del Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020.

**NOTIFIQUESE,**



**HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA**

**JUEZ**

IMBM

**JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE  
BOGOTÁ**

HOY 21 de octubre de 2021 se notifica la presente  
providencia mediante anotación en ESTADO No. 80

**YADY MILENA SANTAMARIA C.**  
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Cra. 10 #14-33 Piso 16 Ed. Hernando Morales – Tel. 283 22 47 – [cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Bogotá D. C. Octubre veinte (20) de dos mil veintiuno (2021)**

**RADICACIÓN: 11001 40 03 039 2018 00186 00**

Atendiendo el escrito que antecede, por secretaria ofíciase a la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR, para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del presente auto, dé respuesta al oficio No.0068 de 29 de enero de 2021, el cual fue radicado en su entidad el 4 de agosto siguiente, remítase copia de las constancias de envió y del pago de los derechos de registro.

Para la notificación de este proveído, la secretaria deberá atender lo dispuesto en el parágrafo 1, del artículo 13 del Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020.<sup>1</sup>

**NOTIFÍQUESE,**

ymca



**HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA**

**JUEZ**

**JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 80** Hoy 21 de

Octubre de 2021

La Secretaría:

**YADY MILENA SANTAMARIA CEPEDA**

<sup>1</sup> (...) Los despachos judiciales del país publicarán estados electrónicos en el portal Web de la Rama Judicial. Para esto, el Consejo Superior de la Judicatura, a través del Centro de Documentación Judicial -CENDOJ-, dispondrá los espacios, establecerá los lineamientos, protocolos y comunicará lo necesario a los despachos judiciales y ciudadanía en general. Los servidores judiciales que cuenten con las herramientas a disposición mantendrán actualizados los sistemas institucionales de información de la gestión judicial, con la información completa de las actuaciones y los documentos anexos, con el fin de brindar información actual y fidedigna en la consulta de procesos expuesta al público.