

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., junio dos (2) de dos mil veintitrés (2023).-

PROCESO RAD. No. 11001400303620210090701
CLASE DE PROCESO : RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO.
DEMANDANTE : FERNEY CASTILLO RODRIGUEZ
DEMANDADA : BEATRIZ ELENA CARDOZO
PENAGOS
ASUNTO : SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

INGRESO: 2022/06/10

OBJETO A DECIDIR

Fenecidas las etapas correspondientes al proceso verbal iniciado por FERNEY CASTILLO RODRIGUEZ, en contra de BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS, procede el Despacho a decidir lo concerniente al *recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial del extremo demandante, en contra de la **sentencia anticipada** del a-quo proferida por escrito el 14 de febrero de 2022.*

ANTECEDENTES

La Demanda.

El señor **FERNEY CASTILLO RODRIGUEZ** promovió demanda de restitución de bien inmueble arrendado en contra de las señoras **BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS** y **LIZBETH MAYERLY GUZMAN CARDOZO**, con miras a que, se declare terminado el contrato de arrendamiento y, se condene a las demandadas a restituir el bien inmueble ubicado en Calle 3 Sur No. 11C- 02 (Dirección Catastral) distinguido con Folio de Matricula Inmobiliaria 50S- 40240505, fungiendo las demandadas en la calidad de arrendataria y deudora solidaria, respectivamente.

Fundamentos de hecho.

Manifestó el demandante que, mediante escrito el **15 de julio de 2019** fue celebrado entre la señora **DIANA YINED GARZÓN LEÓN** y **BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS** y **LIZBETH MAYERLY GUZMAN CARDOZO**, un contrato de arrendamiento de local comercial, sobre el inmueble ubicado en la **Calle 3 Sur No. 11 C – 02 (Dirección Catastral)**, **distinguido con F.M.I. No. 50S-40240505**, por el término de un año, con un canon mensual de \$3.200.000,00 M/cte. Como destinación se convino la venta de textiles (cláusula segunda del contrato).

Posteriormente los señores **EDWARD ANDRÉS GARZÓN LEÓN**, **DUVERNEY GARZÓN LEÓN** y **DIANA YINED GARZÓN LEÓN** prometieron en venta el inmueble, en el que se encuentra el local objeto del contrato, al

demandante **FERNEY CASTILLO RODRIGUEZ**, por lo que, la señora **DIANA YINED GARZÓN LEÓN** en calidad de arrendadora, manifestó a la arrendataria **BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS** sobre la venta, por lo que necesitaba el local desocupado; empero, la demandada no hizo entrega del local; no obstante lo anterior, nuevamente, **a los días 18 de septiembre y 20 de diciembre de 2020**, fue entregada comunicación de terminación del contrato de arrendamiento en la que se reiteraba la solicitud de entrega del bien por las arrendatarias.

El 5 de octubre de 2020, se celebró la venta del inmueble ya indicada, mediante Escritura Pública No. 1548 otorgada en la Notaría 54 del círculo de Bogotá D.C., registrada en la oficina de instrumentos públicos correspondiente, el pasado 16 de octubre siguiente.

Expone el demandante, que las demandadas comercializan mercancías sin dar cumplimiento a las obligaciones tributarias; además, que el establecimiento de comercio denominado TEXTILES MONI INVERIONES S.A.S., tiene cancelada su matrícula mercantil desde el 9 de noviembre de 2020.

Finamente, señaló, que el inmueble objeto de la lid está amenazado por riesgos de fallas estructurales.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante proveído del 9 de septiembre de 2021, el *Juzgado Treinta y Seis Civil Municipal* admitió la demanda, y ordenó su notificación y traslado a la parte pasiva en la forma prevista en el Decreto 806 de 2020.

La demandada BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS, fue notificada personalmente de la demanda, quien guardó silencio. Sin embargo, con posterioridad interpuso incidente de nulidad, el cual fue rechazado, **por cuanto que no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento.**

Posteriormente, el 17 de noviembre de 2021, se aceptó el desistimiento frente a la demandada LIZBETH MAYERLY GUZMAN CARDOZO.

En proveído del 17 de noviembre de 2021, se abrió el proceso a pruebas y se convocó a audiencia de que trata los arts. 372 y 373 del C.G.P. **Por auto de 18 de enero de 2022, se aceptó el desistimiento de las pruebas solicitadas por el extremo actor, distintas a las documentales y se otorgó el término para alegar de conclusión.**

Sentencia de primera instancia

En sentencia fechada el 14 de febrero de 2022, el juzgado de la primera instancia indicó, que no hay lugar a conceder las pretensiones de la demanda, **como quiera que el comprador del bien objeto de arrendamiento, no se encontraba facultado para culminar el vínculo contractual y pedir la restitución ipso-facto por la vía judicial, dado que**

no acreditó los requisitos establecidos en el inciso 2° del literal d) del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

Lo anterior, por cuanto que el demandante debió acreditar el envío del desahucio por medio de un servicio de postal autorizado, junto con la recepción por parte de la demandada, con el propósito de que el contrato de arrendamiento no fuera prorrogado. *Tampoco acreditó el cumplimiento del segundo de los requisitos relativos a la póliza constituida a favor de la demandada.*

Agregó además aquella judicatura, la inexistencia de la otra causal de terminación del vínculo contractual. Expresó que el incumplimiento de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento no tiene fuerza suficiente para acceder a la restitución solicitada, en la medida en que no se invocó como sustento de la restitución, como tampoco se probó al interior del asunto.

Adicional a lo anterior, advirtió que, la conducta silente de la demandada no implica por sí, que deba accederse a las pretensiones de la demanda, en la medida en que el art. 191 del C.G.P., establece para su validez que no exista otro medio de prueba, hecho que no acaece en el asunto, por cuanto el demandante no aportó las pruebas que demuestran el cumplimiento de los requisitos previstos en la norma especial, como lo exige el deber consagrado en el art. 167 del C.G.P. respecto de la carga de la prueba.

Argumentos de la impugnación.

Asegura el actor apelante, que el Juez de Primera Instancia incurrió en un error, toda vez que sus juicios resultaron ser rigoristas, lo cual lo llevó a una indebida apreciación probatoria que consistió, en dar por cierto que no se cumplieron los términos previstos de la Ley 820 de 2003, sin apreciar que el problema jurídico se basaba en establecer si el demandante estaba obligado o no a respetar el contrato de arrendamiento por expiración del derecho de la arrendadora, con ocasión a la venta que le convirtió en propietario del inmueble objeto de la lid. Sustenta sus afirmaciones en que, no tuvo en cuenta las reglas establecidas en la codificación civil, específicamente a lo establecido en el numeral 2° del art. 2020.

De igual modo, asevera, que inobservó las reglas establecidas en el art. 385 del C.G.P., también aplicada para las restituciones de bienes solicitados por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales concurren, por lo tanto la decisión a dictarse en sede de apelación será de mérito. Como quiera que el recurso trasciende frente a la integridad de la determinación, se analizarán los aspectos materia de la inconformidad, a los que se hizo alusión como reparos en el escrito de apelación contra la sentencia de fecha 14 de febrero de 2022, por medio del cual se negaron las pretensiones.

En esencia la discusión aquí planteada radica en la alegación del demandante quien aduce, que como nuevo propietario de un inmueble rentado para establecimiento comercial, esa condición le legitima para pedir la restitución del inmueble en razón a que a su juicio, aquí se aplican las reglas de los arts. 2020 y ss del CC.

Por sabido se tiene que razón a la protección legal que la ley comercial trae para el empresario, las normas generales que rigen los arriendos de inmuebles previstas en el C.C., y en la ley 820 de 2003(ley de arriendo de vivienda urbana) son meramente supletorias para estos contratos.

Es así, que la ley comercial en sus arts. 515 y ss al establecer reglas aplicables a los establecimientos de comercios y en general a las actividades comerciales, establece normas de protección a los arriendos de locales de comercio, y en particular allí encontramos entre otros, *el derecho a la renovación*, al que el empresario tiene derecho cuando ha ocupado un inmueble por dos años con el mismo negocio, al decir el art 518 del C. de Co lo siguiente:

...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:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 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, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva...*

Por manera que, si el empresario o comerciante aún no ha alcanzado el tiempo para acceder a esa prerrogativa legal para los comerciantes, el arriendo se rige por las normas supletorias, que en la ley se ocupen de los aspectos discutidos del arriendo que no fueren establecidas en especial en la norma comercial, disposiciones que serán principalmente las de arriendo establecidas en el C.C. y supletoriamente, las de la ley 820 de 2003, las primeras que rigen estos negocios en general y, las segundas que se ocupan de arriendos de vivienda.

El caso en concreto:

En el caso de autos se tiene, que una de las dueñas del inmueble y arrendadora del local en disputa, señora DIANA YINED GARZÓN LEÓN¹, en el mes de marzo de 2020, efectuó los procedimientos que juzgó necesarios para dar fin al contrato de arrendamiento base de esta lid, anunciando a las demandadas, la venta del predio arrendado y solicitando la entrega en virtud a la venta del predio con sus dependencias y

¹ Páginas: 36 a 40, Documento: "04Anexos".

anexidades, e informando del nombre del nuevo propietario(escritos de marzo y 9 de diciembre de 2020).

También se evidencia de la documental aportada, que el término de duración del contrato inicialmente pactado fue de un año, y con anterioridad a su vencimiento, *de conformidad con lo pactado*, fue enviada comunicación por parte de la arrendadora anunciando a los tenedores, su deseo de no renovación, y noticiando que el inmueble donde está el local fue objeto de venta y que a partir del **18 de septiembre de 2020** se despojaba de la calidad de titular del derecho de dominio²; de la misma forma, se manifestó en el libelo que, en virtud de un contrato de promesa de compraventa, el nuevo propietario del inmueble requería el bien y que el mismo se necesitaba para efectuar reformas debido a la falla estructural que presentaba el inmueble.

En estos términos, se deduce, en un primer lugar, que como quiera que no hubo una duración del contrato superior a dos años, puede ser alegada cualquier causal por el arrendador para dar por fenecido el vínculo, ya que no le asiste a las arrendatarias *el derecho de renovación*, de que trata el art 518 del C. de Co., por cuanto no se halla prueba en el plenario, respecto de la duración del contrato de arrendamiento superior al término mentado.

En segundo lugar, se evidencia también, que como el demandante edificó como causal para la restitución del local comercial, el hecho de que a título oneroso adquirió el bien inmueble objeto de restitución y que la entrega del mismo está fundamentada en la aplicación del art. 2020 del Código Civil, aduciendo que no está obligado a respetar el contrato de arrendamiento, dado que el mismo no fue elevado por escritura pública, se tiene que en efecto, bajo esta fundamentación jurídica, el actor está legitimado para restituir el inmueble, pues no hay evidencia contractual que colme lo previsto en el numeral indicado del precepto sustancial que reza, que no está obligado a respetar el arriendo: *...2. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública, exceptuados los acreedores hipotecarios... .*

Lo que trasciende en que el adquirente de un bien inmueble a título oneroso, se obliga a respetar el contrato de arrendamiento, siempre que éste se haya elevado a escritura pública, pues el registro lo hace público y de consiguiente conocido por terceros, de tal manera que si un tercero adquiere el bien inmueble arrendado, éste conoce o debe conocer el contrato de arrendamiento, lo que justifica la imposición de la obligación de respetar los términos del contrato, situación que no ocurre en este caso, donde el contrato de arrendamiento no se hizo por escritura pública y por ello el nuevo propietario, quien lo adquirió a título oneroso, no está obligado a respetar el termino de prórroga.

Claro lo anterior, exceptuando el caso del empresario arrendatario con más de dos años en el mismo local, pues la regla legal citada cederá, ante la

² Pagina: 40, Documento: "04Anexos".

protección legal especial que establece el art 518 del C. de Co, para el comerciante, con empresa de la antigüedad dicha.

Por manera que, aquí no queda duda que bajo este escenario, el inmueble debe entregarse a su nuevo propietario, *adquirido mediante contrato* celebrado entre la demandante y los señores EDWARD ANDRÉS GARZÓN LEÓN, DUVERNEY GARZÓN LEÓN y DIANA YINED GARZÓN LEÓN- arrendadora-, *perfeccionado por escritura pública* No. 1548 **de 5 de octubre de 2020**, otorgada en la Notaría 54 del círculo de Bogotá D.C., registrada en la oficina de instrumentos públicos correspondiente, el pasado 16 de octubre siguiente.

A lo que se suma, que el término para avisar de la no prórroga del contrato, so pena de prórroga del mismo, antes de los dos años en convenios comerciales, no aplica el procedimiento de la ley 820 de 2003 para vivienda urbana, pues bastara el anuncio de la voluntad de no prorrogar y de terminación al vencimiento del termino inicial del contrato, en los términos que se pactó en este, o si se desea, por otro medio que garantice el conocimiento de esa voluntad del arrendador al arrendatario, por cuanto que como ya se dijo en materia comercial, el derecho a la renovación del contrato solo se da hasta los dos años después del inicio del arriendo y con un mismo establecimiento comercial, luego ante la norma especial, no aplica ni la general ni la supletoria que regula otros asuntos.³

Todo lo anterior, nos lleva a la conclusión de que el trámite adelantado por el demandante para acceder a la tenencia del local adquirido por compraventa, cumplió con las reglas de ley, para el contrato de arriendo, según la naturaleza jurídica de la convención de arriendo que se pretendía terminar, dado que, de un lado, en cuanto a la venta se refiere, se cumplen en su integridad las disposiciones pertinentes, para no respetar el arriendo, al no constar éste por escritura pública, según el art 2020 del C.C.; de otro lado, por cuanto que, conforme al art. 2008 del C.C., ...El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: ...2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo... y, finalmente, por cuanto que, en el contrato fue fijado término para su duración, de modo que, según lo reglado en el art. 2013 del C.C., ... Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, *no será necesario desahucio.*, lo que convoca a la prerrogativa del art 2014 ib., que dispone que si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

Se reitera, no resulta entonces la determinación apelada ajustada a la realidad fáctica expuesta, en punto a denegar la entrega del inmueble al aplicar el inciso segundo del literal d) del art. 22 de la Ley 820 de 2003, en punto de que las comunicaciones enviadas no se hicieron a través del servicio postal autorizado y que no se constituyó la póliza a favor de la arrendataria, ya que con ello se desconoció que la renovación de los

³ Artículo 2° del C. de Co. En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.

contratos de arriendo comerciales tienen norma especial para su renovación, aplicable a esos negocios en exclusivo, lo que no permite la aplicación de otras disposiciones que rigen la materia en otros eventos, como lo es los contratos de vivienda urbana.⁴

Conforme a lo dicho, la sentencia apelada bajo estos argumentos será revocada, visto que se cumplieron por parte del demandante los requisitos para demandar la restitución, deviniendo prósperas las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, el JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: **REVOCAR** la sentencia de primera instancia, esto es, la proferida el 14 de febrero de 2022, por el Juzgado 36 Civil Municipal de esta ciudad, por los motivos descritos en esta providencia.

Segundo: **DECLARAR** legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre DIANA YINED GARZÓN LEÓN y las señoras BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS y LIZBETH MAYERLY GUZMAN CARDOZO, como arrendatarias y deudora solidaria, respectivamente, del inmueble ubicado en la Calle 3 Sur No. 11C- 02 (Dirección Catastral) de ésta ciudad, el cual se encuentra debidamente detallado en el líbello demandatorio.-

Tercero: **ORDENAR** a la parte demandada, la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento descrito y alinderado en la demanda y anexos, al demandante adquirente del fundo arrendado, FERNEY CASTILLO RODRIGUEZ, lo que deberá cumplir la parte obligada dentro del término de seis (6) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia. Si así no se hiciere, se comisiona al efecto al señor Juez Civil Municipal de Bogotá D.C., competente al efecto, a quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos de ley. Por la secretaría del Juzgado de la primera instancia acátense lo ordenado.

Cuarto: **CONDENAR** en costas en ambas instancias a la demandada. Por secretaría del juzgado de la primera instancia liquídense incluyendo en la misma la suma de \$ 3.000.000.00, como agencias en derecho de ésta segunda instancia.

Por la secretaría del juzgado, devuélvase la actuación al Juzgado de origen para lo de su cargo.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

⁴ARTICULO 1° del Código de Comercio: Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.

LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
JUEZ
eba⁵

Firmado Por:

Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 009

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: **0fcfb7e5caf9b68b9315cc59521faeceb5b66adcd195cd28ccc026d8847ebe18**

Documento generado en 05/06/2023 07:56:25 AM

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