



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., veintinueve de abril de dos mil veintidós

Radicación: 110014003052-2018-000728-00
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: MARÍA ZENaida CÁRDENAS DE PERILLA
Demandados: NELLY ESPERANZA AMAYA LÓPEZ y PRAXEDIS
PIÑA SÁNCHEZ

Surtido adecuadamente el trámite de segunda instancia, con ocasión al recurso de apelación propuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 7 de septiembre de 2021, por el Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá; sin lugar a la práctica de pruebas adicionales, ni advirtiendo nulidad alguna, procede el Despacho a dictar la correspondiente sentencia.

I. ANTECEDENTES

Manifestó la parte actora que dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 24 A No. 44-28 Conjunto Residencial las Margaritas de esta ciudad, a los demandados mediante contrato suscrito el 15 de mayo de 2014. Agregó que los arrendatarios de manera unilateral y sin autorización de la arrendadora, en el en el mes de agosto del mismo año realizaron modificaciones externas e internas al inmueble, cambiando la destinación de este.

Que el 6 de mayo de 2017, se le remitió comunicación escrita a los arrendatarios comunicándoles la decisión de no prorrogar el contrato y por lo tanto solicitando la restitución del bien, quienes manifestaron no entregarlo debido a que habían invertido dinero en las modificaciones efectuadas.

El 16 de julio de 2018, se admitió la demanda, notificada la parte demandada contestó la demanda proponiendo las excepciones de "falta de legitimación por activa, acoso para la terminación del contrato, inexistencia de la necesidad de restituir del inmueble para vivienda e incumplimiento de requisitos formales, inexistencia de incumplimiento de la cláusula decimo cuarta del contrato, rompimiento de los actos propios (non concedit venire contra factum proprium), mejoras y juramento estimatorio, prescripción y genérica".

La audiencia de que trata los art. 372 del C.G.P., se llevó a cabo el 10 de marzo de 2020, en la cual se agotó la etapa de conciliación declarada fracasada, se practicaron los interrogatorios de parte de oficio, se fijó el litigio y no habiendo causal de nulidad que invalidara lo actuado decretó las pruebas, entre ellas los interrogatorios de parte solicitados por cada extremo procesal.

La audiencia se continuó el 9 de diciembre de 2020, en la que se llevaron a la cabo las declaraciones de los señores Edgar Alirio Barrera e Iván Dario Perilla y se tomaron otras determinaciones.

La audiencia continua el 10 de agosto de 2021, oportunidad en que se interrogó a la perito evaluador. Finalmente, el siguiente 7 de septiembre, se profirió la sentencia objeto de apelación.

DE LA SENTENCIA APELADA

Se refirió la *a quo* luego de citar los presupuestos procesales hallándolos cumplidos; en primer lugar a lo pertinente al cuestionamiento efectuado frente a la legitimación por la causa por pasiva encontrando debidamente trabada la litis.

Seguidamente hizo referencia a los presupuestos de la acción de restitución de inmueble, encontró demostrada la existencia del contrato de arrendamiento ante la concurrencia de los elementos esenciales de este tipo de convenios, enmarcándolo en un contrato de arrendamiento para uso comercial teniendo en cuenta la destinación dada al inmueble, específicamente de hotel.

En punto del incumplimiento del contrato, centró el debate en el incumplimiento de su cláusula decima cuarta, ante las mejoras efectuados al mismo sin la anuencia de la parte arrendadora y de manera unilateral; con fundamento en las pruebas practicadas concluyó que existe una autorización tacita para las obras de adecuación que fueron realizadas en el inmueble, sin que obre prueba contundente que permita determinar como se encontraba el inmueble antes de darlo en arrendamiento que demuestren fehacientemente las mejoras a este, en que época se hicieron, en que consistieron y si requerían autorización de entidad Distrital, ni se detalla en que consistieron, siendo de vital importancia conocer particularmente la efectuada al garaje.

Agregó que ninguna de las comunicaciones dirigidas a las arrendatarias para la terminación del contrato se fundamentó en las modificaciones hechas al contrato, por el contrario, mantuvo una actitud pasiva ante las mismas; concluyendo que no existió incumplimiento del contrato específicamente en su cláusula decima cuarta, ni por parte de los arrendadores se dio cabal cumplimiento al art. 520 del C.Co.

En consecuencia, no accedió a la terminación del contrato de arrendamiento, negando así la prosperidad de las pretensiones y como consecuencia condenó en costas a la parte demanda.

DE LA APELACIÓN

Proferido el correspondiente fallo, el extremo demandante presentó recurso de apelación, el cual fue admitido con apoyo en el art. 14 del Decreto 806 de 2020 y dentro del término la apelante lo sustentó, bajo los argumentos que sucintamente se citan:

Reprocha la valoración probatoria realizada por la *a quo*, al presumir que con el conocimiento de la demandante de las obras hubo aceptación tácita y, que por el hecho de no tener claridad de fecha exacta en que se realizaron

las modificaciones se trata igualmente de una aceptación de tal naturaleza, tolerante e implícita.

Que no es cierto que los arrendatarios no incumplieron la cláusula decim cuarta, pues fue objeto de confesión por parte de la demandada al admitir el hecho de haber realizado las obras materia de la demolición, modificación, ampliación y adecuación; obras que difieren mucho de las reparaciones locativas autorizadas en el contrato.

Por el contrario, se encuentra demostrado que el bien fue alterado y transformado totalmente pues hoy no tiene garaje, se invadió la zona del jardín que comparte con el apartamento que conforma el régimen de Copropiedad Horizontal, ni comedor sino una cafetería, ocho habitaciones y ocho baños, por consiguiente, de conformidad con el contrato dañaron la casa de manera sustancial, por lo que se debe aplicar el artículo 518 del C.Co. numeral 1° por el incumplimiento del contrato.

II. CONSIDERACIONES

Al verificar que la relación procesal se ha constituido regularmente, sin que en el trámite se haya incurrido en irregularidad alguna que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado, ni se ha hecho manifestación alguna en tal sentido por las partes, es procedente entrar a resolver acerca del medio de impugnación formulado.

De tal manera que procede el Despacho al análisis de los argumentos expuestos, tal como lo impone el art. 328 del *ibidem*, los cuales se concentran en lo que a juicio de la apelante se trata de una incorrecta valoración de la prueba pues se encuentra demostrado que la parte arrendataria sí incumplió el contrato, concretamente la cláusula decima cuarta.

Así las cosas, no es motivo de controversia la suscripción del contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial, documento que no fue tachado ni reargüido de falso, en el que se establece que el inmueble se destinará exclusivamente para hotel; por lo que el análisis de esta instancia se concentrará en el incumplimiento o no del contrato de arrendamiento, puntualmente su clausula decima cuarta, que dispone:

“DECIMA CUARTA- reparaciones y mejoras: Las reparaciones variaciones y reformas efectuadas por el arrendatario al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización escrita del arrendador para desarrollarlas o abonarlas a su cargo. En caso contrario dichas mejoras accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó”.

Dada la destinación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, la presente relación se rige y debe resolverse por lo dispuesto, al efecto, por el Código Mercantil para esta tipología de negocio y no por lo regulado por el código civil

En efecto, la normatividad comercial en el tema de la terminación de esta tipología de contratos prevé unos motivos y una ritualidad específica, conforme lo dispuesto en el art. 518, el que parte del incumplimiento del arrendatario para aterrizar en las causas de terminación de orden legal instituidas en favor del propietario del bien, como son los casos en los que el propietario necesita el inmueble para ocuparlo con su propio negocio o

habitación o para reconstruirlo o demolerlo para sentar una nueva obra, eventos en los que debe comunicarle al arrendatario su intención de darlo por terminado, con una anticipación no inferior a seis meses contados a partir de la fecha de vencimiento, so pena que el contrato se beneficie con la renovación.

En consecuencia, para el éxito de las pretensiones de la estirpe que se juzga en el sub lite, se requiere que en el expediente aparezca probada además de la existencia de una relación contractual sobre lo cual, iterase, no hay discusión; la práctica oportuna del desahucio y la presentación de la causal alegada.

En torno a los requisitos expuestos, concretamente sobre la causal invocada para la terminación del contrato y restitución del inmueble, que se trata de la contemplada en el numeral 2° del art. 518 del C.Co., tal como se desprende de la comunicación adiada 5 de diciembre de 2017, suscrita por la arrendadora señora MARÍA ZENAI DA CÁRDENAS DE PERILLA y dirigida a la arrendataria señora NELLY ESPERANZA AMAYA LÓPEZ, en la que se notifica la terminación del contrato y restitución del inmueble, debido a que los arrendadores lo requieren para su habitación como consecuencia del estado de salud del señor Humberto Alfredo Perilla, quien recibe tratamientos médicos en la ciudad de Bogotá.

Adicionalmente, en el escrito de la demanda se menciona que la pretensión de terminación y restitución se debe al incumplimiento del contrato, por cuanto se realizaron adecuaciones y modificación en el bien, de manera unilateral y sin autorización de la demandante.

Sobre el tópico, se encuentra acreditado que la demandante le practicó un desahucio, intimación o aviso, a la arrendataria, haciéndole conocer su intención de dar por terminado el contrato, documento en el que se invocaron normas propias del contrato de arrendamiento para vivienda urbana, en todo caso se realizó sin la suficiente anticipación a la fecha de su terminación, si se tiene en cuenta que el mismo se prorrogaba a partir del 1° de junio de 2017 y la comunicación data de 12 de mayo de 2017, con poco menos de un mes para su prórroga.

Igualmente, existe comunicación del 5 de diciembre de 2017, a la que se hizo referencia con antelación, suscrita por la arrendataria en la que se notifica la terminación del contrato y se requiere su restitución, aduciendo que lo requiere para su habitación.

Ahora bien, ante la falta de entrega o restitución del bien arrendado, acusa el incumplimiento de lo convenido, empero, en esta oportunidad invocando modificación y adecuaciones al inmueble sin la autorización de la arrendadora, lo cual pone en evidencia la causal contemplada en el numeral 1° del art. 518.

Sobre el particular, encuentra esta instancia acertadas las conclusiones a las que arribó la a quo, habida consideración que si la causal invocada para pretender la terminación del contrato y restitución del bien es la modificación y adecuación del mismo sin autorización conforme se pactó en la cláusula decima cuarta del contrato, a ello debió enfilarse las pruebas solicitadas y practicadas en el proceso, lo cual no ocurrió.

A saber, sin mayores elucubraciones es claro que si el inmueble fue arrendado para la destinación exclusiva de hotel, el mismo requería adecuaciones con el fin de que se pudiera ejercer el objeto del contrato, conocido por la arrendadora desde su suscripción, por lo tanto, si bien no existe una previa autorización escrita del arrendador para desarrollar mejoras o modificaciones, tal como lo exige el contrato, la demandante sí tuvo conocimiento de las adecuaciones efectuadas una vez entregado el inmueble, pues fue su esposo quien retiró del mismo material desechado como puertas y otro tipo de muebles que trasladó por su cuenta a otro lugar, sin que presentara objeción alguna al respecto, pues conociéndolas jamás fue la causa para terminar el contrato y pedir la restitución, por el contrario como se observa se invocó la necesidad del bien para su habitación dados los problemas de salud de su esposo, jamás que la causal fuera el incumplimiento del contrato a razón de la modificaciones realizadas por sin la debida autorización.

Entonces, en lo que quiere hacer énfasis esta instancia es en que la arrendadora conociendo desde un principio que al inmueble se le hicieron modificaciones con el fin de desarrollar el objeto del mismo, esto es, para uso hotelero, esto jamás fue objeto de reproche como si lo fue el valor del canon y la necesidad de utilizarlo como lugar de habitación.

Ahora, si en gracias de discusión se considerara que la demandante efectivamente se enteró de las modificaciones como lo expuso en su interrogatorio de parte, más o menos entre junio y noviembre de 2017, ello fue con anterioridad a la comunicación de diciembre del mismo año, en la cual ningún requerimiento o reproche se hizo en tal sentido con fundamento en el incumplimiento de la cláusula decima cuarta del contrato, lo que corrobora la aceptación de las modificaciones, siendo necesarias para el desarrollo del conocido objeto del contrato, lo que lleva a la conclusión que las mismas no fueron una preocupación o un motivo real para dar por terminado el contrato amparada en la causal primera del art. 518.

Así las cosas, los argumentos expuestos con el propósito de que se revoque la decisión cuestionada no tienen el poder suficiente para ello, dada la adecuada valoración de la prueba por parte de la primera instancia, además de invocarse por la apelante pruebas que no obran en el plenario de manera íntegra, como es la escritura pública No 2290 del 08-05-1994 de la Notaria 23 de Bogotá, que pese a solicitarla en trámite de alzada no reunió los requisitos del art. 327 del C.G.P., como se expresó en su oportunidad. Tampoco que las adecuaciones realizadas hayan implicado modificaciones arquitectónicas que requirieran la licencia de alguna autoridad; ni la modificación a la propiedad horizontal y mucho menos la causación de perjuicios causados por las obras realizadas en el inmueble, aspecto que no fue objeto del debate.

Entre tanto, debe precisarse que la regulación mercantil no solo consagra mecanismos de protección del arrendamiento de locales comerciales sino que también contempla instrumentos a favor del arrendador, útiles para sentar el necesario equilibrio contractual entre las partes; en este sentido obra en su favor libertad para establecer la renta y sus reajustes, bajo la consideración de que renovación no es congelación de las condiciones económicas, y además la posibilidad de obtener la restitución del inmueble

cuando lo requiera para su propia habitación, previo el correspondiente desahucio dentro del término legal.

Así las cosas, se impone confirmar la sentencia recurrida, sin lugar a condena en costas.

DECISIÓN

En razón de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR, por las razones expuestas en esta instancia, la sentencia proferida el 7 de septiembre de 2021, por el Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no estar causadas.

TERCERO: DEVUÉLVASE en su oportunidad la actuación al Juzgado de origen. Oficiese.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE.


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

RAD: 110014003052-2018-000728-01
ABRIL 29 DE 2022