



## JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Ref: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** de **JAIME ALBERTO ORTEGA CAJAMARCA** contra **JOSÉ LUIS CASADIEGO SÁNCHEZ**. Exp. 11001-41-89-039-2020-01189-00<sup>1</sup>.

### I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P. tal y como fue indicado en audiencia del pasado 23 de febrero, aceptado por las partes.

### II. ANTECEDENTES

#### La demanda

1.- Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió, previo reparto, a este Juzgado (fl. 2), la persona natural **JAIME ALBERTO ORTEGA CAJAMARCA** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.743.116 en su calidad de apoderado general de la señora **LEONOR CAJAMARCA DE ORTEGA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41 .313.688, instauró demanda contra el señor **JOSÉ LUIS CASADIEGO SÁNCHEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.317.114, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble sobre el ubicado en la **Carrera 16 No. 6 -30**, de esta ciudad (fl. 4).

En consecuencia de ello, se ordene la restitución del bien inmueble antes referido a favor de la parte actora, con la consecuente condena en costas a la demandada (ib.).

#### Los hechos

2.- Como fundamento fáctico se indica, en síntesis, que la señora **LEONOR CAJAMARCA DE ORTEGA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41 .313.688 como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha 1º de marzo de 2002 un contrato de arrendamiento con **JOSÉ LUIS CASADIEGO SÁNCHEZ** sobre el inmueble ubicado en la carrera 16 No. 6-30 de Bogotá, por el término de un año contado a partir de la celebración del contrato, obligándose a hacer un aumento anual del quince por ciento (15%), el cual ha sido renovado hasta la fecha sin dar cumplimiento al aumento pactado por las partes.

Que el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$400.000,00, dentro de los cinco primeros días del periodo contractual, encontrándose a la fecha en \$970.000,00 desde el primero 1º de marzo de 2020,

<sup>1</sup> Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

no obstante, el demandado ha incumplido la obligación contractual enunciada en CLÁUSULA SEGUNDA de hacer el pago "*en los cinco primeros días de cada periodo contractual*", los realiza siempre de manera extemporánea perjudicando a la arrendadora durante los últimos 24 periodos hasta la terminación del contrato.

Afirma el actor, que aun cuando el arrendatario renunció expresamente al desahucio y requerimientos de ley, se le hicieron requerimientos de cumplimiento del contrato y debido a que no se logró el cumplimiento, se le notificó mediante escrito de fecha 12 de septiembre del presente año la terminación de contrato y solicitud de restitución del inmueble.

Que la arrendataria señora LEONOR CAJAMARCA DE ORTEGA, mediante escritura pública No. 4501 de la Notaría 62 del Círculo de Bogotá, D.C., otorgó poder general al señor JAIME ALBERTO ORTEGA CAJAMARCA.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La anterior demanda se admitió mediante providencia adiada 27 de noviembre de 2020 y ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal, así como la notificación al extremo pasivo (carpeta 11 c.1).

#### Contestación

4.- Del auto admisorio, la parte demandada **JOSÉ LUIS CASADIEGO SÁNCHEZ** se notificó por conducta concluyente mediante auto del 28 de enero pasado –ver carpeta 15 C-1 del expediente digital-, quien oportunamente se opuso a las súplicas y, formuló los medios exceptivos denominados: "CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRIENDO OBJETO DEL PRESENTE PROCESO", bajo el argumento que desde la celebración del contrato ha solucionado los cánones que son pactados por la arrendadora conforme a la condición económica del país, muestra de ello es que el año pasado lo fijó en \$970.000,00 según carta enviada por la misma arrendadora.

Agrega que, debido a las condiciones económicas del país producto de emergencia sanitaria, los cánones no se pagan en los 5 primeros días como se acordó, empero si en el mes respectivo, todo lo cual fue aceptado por la arrendadora, quien solo hasta el mes de septiembre del año pasado presentó inconformidad y solicita el pago de \$94.953.525, a título de incrementos no cancelados, algo imposible que fue puesto en conocimiento mediante la respectiva misiva.

4.- Mediante proveído del 26 de marzo de 2021 se corrió el respectivo traslado de la oposición a la solicitud de restitución a la parte actora (carpeta 27 ib.), frente a lo cual manifestó su negativa, razón por la cual por auto del 16 d abril pasado, se decretaron las pruebas que se contraen a las documentales, razón por la cual conforme las previsiones del inciso final del art.390 del C. G. del P. en concordancia con el numeral 2º del artículo 278 de la misma obra, se indicó que la decisión de esta instancia sería de forma escrita.

### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

#### Presupuestos procesales

1.- Habida cuenta que, conforme a la cuantía, a la ubicación del inmueble y a la vecindad de las partes, la competencia estuvo bien radicada en este Despacho judicial, así mismo, se observa que las partes son sujetos de derecho y tienen capacidad para actuar, no observa causal de nulidad que afecte la actuación, por lo

tanto, sería del caso proferir sentencia sin oposición, no obstante, atendiendo a que el contrato aquí alegado se indica surgió de forma verbal, se procederá a verificar, en primer lugar, su existencia, para luego validar los demás requisitos para la procedencia de la acción.

### **Planteamiento del problema**

2.- Pretende la persona natural demandante, a través de la presente acción, que se declare la terminación de un contrato de arrendamiento, celebrado el 26 de febrero de 2002, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 16 No. 6 -30**, de esta ciudad, invocando como causal la mora en el pago los incrementos de la renta, así como el pago tardío de la misma.

### **Solución al problema planteado**

3.- Sea lo primero indicar que el contrato de arrendamiento que suscribió la señora **LEONOR CAJAMARCA DE ORTEGA** con **JOSÉ LUIS CASADIEGO SÁNCHEZ** y del que se pretende su terminación, no resulta cobijado bajo las disposiciones de la ley 820 de 2003, por razón que no es de los destinados para vivienda si no para el ejercicio de una actividad comercial de allí que su regulación sea la ley mercantil, lo anterior en vista que dicho contrato habla de: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL", lo que pone en evidencia que desde un inicio de antemano se pretendía el arrendamiento del inmueble para una destinación comercial y, es que nótese que en la destinación cláusula Tercera claramente se literalizó: "TALLER Y SERVICIO ELECTRICO AUTOMOTRIZ", lo que no deja duda que, en efecto, se trata de un contrato de arrendamiento de uso comercial.

4.- Ahora bien, definido lo anterior, esto es, que se trata de un contrato de arrendamiento de un local comercial, debe resaltarse que su restitución solo se puede pretender en especiales casos, los cuales se encuentran consagrados en el art. 518 del C. de Co., por lo que corresponde al Despacho establecer si concurre alguna de las causales taxativamente señaladas por la norma en mención, como lo son: "**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*".

4.1. Como se ha mencionado, la causal invocada para solicitar la restitución del inmueble arrendado corresponde, en primer lugar, a la falta de pago del incremento anual en el valor del canon de arrendamiento, lo que implicaría un incumplimiento del contrato, por lo que el Despacho no tiene duda que la causal invocada, es una de las previstas en el art. 518 C.Co.

Bajo ese entendido, y en atención a la causal invocada (falta de pago de "los incrementos establecidos en la ley") procede dilucidar si por expresa estipulación contractual el canon se incrementaría anualmente de acuerdo a lo acordado, y si se incumplió esto por el enjuiciado desde el año 2003 a la fecha de presentación de la demanda –noviembre de 2020-, como se dijo en el texto genitor, o si el aumento era resultado de una concertación inter partes, de conformidad con lo alegado por la parte demanda.

Por lo tanto, es pertinente revisar lo consignado por las partes en el contrato de arrendamiento, expresamente en la cláusula "**SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** *el (los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar al arrendador el precio*

*acordado en CUATROCIENTOS MIL PESOS (400.000.00), dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual, al arrendador o a su orden. El precio se incrementará (período) anualmente, en un quince por ciento (15 %)..”*

4.2. No obstante ello, se tiene que se ha adjuntado al plenario copia del documento de fecha 14 de febrero de 2020 suscrito por la arrendadora, que da cuenta de la fijación del canon de arrendamiento para el año 2020 por parte de la arrendataria visible a folio 5 del archivo 13 del expediente digital, contentivo de la respuesta a la acción y que no fue desconocido ni tachado de falso por la parte actora, el cual refiere que: “...nos dirigimos a usted para informarle que su canon de arrendamiento a partir del 1º de marzo del año en curso es de novecientos setenta mil pesos con 00/000 m/l (970.000.00)”, bajo la advertencia que: “Las demás condiciones del contrato de arrendamiento se mantienen vigentes.”

De lo anterior, es posible constatar que la parte actora fijó el valor del canon para el período en que se eleva la presente acción de restitución, empero, se evidencia que pese a ello antes de la nueva prórroga, esto es, el 12 de septiembre de 2020 pretende el pago retroactivo del incremento, pues en su sentir se ha incumplido con el valor acordado y, ello es el fundamento de la mora, no obstante, pasa por alto que el artículo 518 del Código de Comercio establece que: “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...” y, para el caso bajo estudio el contrato ha perdurado más de 18 años, siendo evidente el derecho de renovación.

Ahora el artículo 519 señala que: “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” y, es en esto último que yerra el actor pues, en primer lugar, fue quien fijó el valor del último canon y, segundo, que conforme a la anterior regulación normativa no puede a mutuo propio modificar las condiciones contractuales sin previo consentimiento de su contraparte, pues para eso se prevé la acción de regulación del canon, lo que brilla por su ausencia en el presente trámite, de allí que no puede cobijarse una falta de pago de los incrementos sobre la base de una liquidación realizada desde el inicio contractual, cuando la misma parte actora fue quien fijó el valor del canon del período para la fecha de presentación de la demanda –año 2020-, si no estaba de acuerdo, ello no era de resorte en esta especial acción de restitución si no en el respectivo proceso de regulación de canon, se itera, dado el derecho de renovación que le asiste al actor, la relación contractual varía, es decir, que no implica que las condiciones contractuales perduran en el tiempo.

Al punto, ha dicho el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá que: “5.1. La renovación refleja **una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes**”, lo cual representa **una variación prerrogativa para el inquilino a continuar no necesariamente en las mismas condiciones primitivas**. E implica, por su propia virtud, una relación jurídica nueva entre las partes **para establecer un justo equilibrio de sus mutuos intereses**”, como lo expresa la comisión redactora del Código de Comercio.”

“5.2. La renovación es un nuevo contrato pero irremediamente ligado al que renueva, como su ontológico punto de partida. De ahí que su naturaleza y efectos sean bien diversos a la prórroga contractual, en cuanto este (sic) representa la continuación de un negocio jurídico en las condiciones pactadas, extendiéndolo o prolongándolo más allá de su término inicial (Cas. 18 noviembre 1971).”

**“La renovación no es, pues, sinónimo de estabilidad contractual como lo es la prórroga, donde por el mero silencio de las partes, el contrato permanece en el tiempo con todas sus condiciones originales.”<sup>2</sup>.**

Lo anterior permite concluir que, el valor del canon pactado para el periodo de marzo de 2020 a marzo de 2021 fue fijado por la parte actora y aceptado por el demandado arrendatario, pues ha sido debidamente solucionado, pues nótese que nada se indica al respecto, solo se alega la falta de pago del incremento y, que dado el derecho de renovación que le asiste al demandado, no puede alegarse en este proceso un pago más allá del acordado, se itera, fijado por la misma arrendadora, para eso existe la acción de que trata el artículo 519 del Código de Comercio y, por lo tanto, no puede hablarse de incumplimiento del valor del incremento, como impropriamente lo plantea el extremo actor.

4.3.- Ahora, respecto a la mora presentada en el pago del canon de cada mes, del clausurado del contrato de arrendamiento, se establece que el mismo se efectuará *dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual, al arrendador o a su orden.*”, sin que exista duda por parte de los contratantes que los cinco días corresponden a los días, valga la redundancia, 1º a 5º de cada periodo. Esta causal, la invoca el demandante haciendo la siguiente relación de pagos:

Fecha máxima contractual	Fecha de pago	Valor Pagado
Oct/5/2018	Octf23/2018	\$850,000
Nov/5/2018	Novi19/2018	\$850,000
Dic/5/2018	Dic/26/2018	\$850,000
Ene/5/2019	Enef23/2019	\$850,000
Feb/5/2019	Feb/27/2019	\$850,000
Mar/5/2019	Mar/28/2019	\$900,000
Abr/5/2019	Abr/25/2019	\$900,000
May/5/2019	Mayf31/2019	\$850,000
Jun/5/2019	Jun/28/2019	\$950,000
Jul/5/2019	Jul/29/2019	\$900,000
Ago/5/2019	Ago/28/2019	\$900,000
Sep/5/2019	Sep/27/2019	\$900,000
Oct/5/2019	Octf29/2019	\$900,000
Nov/5/2019	Novf27/2019	\$900,000
Dec/5/2019	Ene/2/2020	\$900,000
Ene/5/2020	Ene/27/2020	\$900,000
Feb/5/2020	Feb/24/2020	\$900,000
Mar/5/2020	May 3/2020	\$500,000
	May/28/2020	\$500,000
Abr/5/2020	Junf30/2020	\$1.910.000,00
May/5/2020		
Jun/5/2020	Jul/29/2020	\$970,000

<sup>2</sup> T.S.B. S.C. sent. 31 de mayo de 1985, M. P. Alfonso Guarín Ariza. Revista Justicia, Sexta Época, Volumen V., número 7, págs. 175 a 179

Jul/5/2020	Ago/27/2020	\$970,000
Ago/5/2020	sep/16/2020	\$970,000
Sep/5/2020	Sep/16/2020	\$970,000

En tal virtud, de dicha relación de pagos se observa que si bien, el valor del canon desde el año 2018 se ha cancelado por fuera del término pactado, ya que en su mayoría se efectúan dentro de los últimos 10 días de cada mes, mas no de cada periodo contractual, el arrendador no se ha rehusado a recibir el mismo, es más para el año 2020 en el mes de febrero informó a su arrendatario en nuevo valor del canon que regía para el nuevo año, esto es, 1º de marzo de 2020 a 1º de marzo de 2021, sin formular queja alguna para con el pago de los cánones anteriores, lo que permite concluir que aceptó y estuvo conforme con los pagos así establecidos.

Ahora bien, frente a los causados posterior a dicha carta, esto es, del periodo de marzo de 2020 a septiembre de esa misma anualidad, nótese que el Gobierno Nacional decretó el Estado de Emergencia Sanitaria a raíz de la Pandemia de orden mundial conocida como Covid-19 y, en tal virtud se impidió por ese periodo el ejercicio de actividades comerciales como la destinada para el contrato de arrendamiento, es más en la actualidad se encuentran parcialmente restringidas, sin embargo, el demandado aunque tardíamente solucionó los cánones de ese periodo, hasta estar al día del mes de septiembre, todo lo cual fue por motivos ajenos a su voluntad, de allí que no puede indicarse ciegamente que esa circunstancia, el impedimento de ejercer el comercio, es decir, el fin para el que fue tomado en arriendo el local comercial, tenga la rigidez de poner fin al contrato bajo estudio, precisamente porque sí se solucionaron los cánones aunque tardíamente, empero, no por decisión unilateral y caprichosa del arrendatario si no por una causa totalmente ajena a su querer.

Y, los causados posterior a esa fecha han sido debidamente consignados a la cuenta de la demandante según da cuenta los comprobantes de transacción arriados a la actuación por parte del demandado, a fin de ser oído en la actuación y, no se diga que los valores solucionados no corresponden con el canon fijado por la demandante en su carta de fecha 16 de marzo de 2021, pues tal y como quedó antes puntualizado no puede de forma unilateral fijar un canon a su antojo, pues para ello, se itera, existe la acción prevista en el artículo 519 del Código de Comercio, donde con la intervención de peritos se puede discutir el valor comercial real del arriendo sobre el bien dado en tenencia.

Con fundamento en lo anterior, es válido concluir que el consentimiento de la arrendadora respecto al pago tardío del canon de arrendamiento hecho por su arrendatario al aceptar el pago, constata la condonación del incumplimiento, por lo que se presenta el fenómeno denominado por la jurisprudencia como purga de la mora y, los causados en plena Emergencia Sanitaria, que se cancelaron a la fecha de presentación de la demanda, fueron ajenos al querer del arrendatario, por lo que no se abre paso la acción bajo estudio, cosa distinta fuese que para la fecha de presentación de la demanda, se hubiera verificado la mora o la falta de pago, empero, la prueba documental demostró lo contrario.

Para apalancar la anterior conclusión, resulta pertinente traer a colación pronunciamiento de la H. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, del en el que señaló:

*“6.4. Como se puede observar, la jurisprudencia vigente de la Corporación considera que el cumplimiento tardío o extemporáneo de la obligación no impide que el contratante cumplido pueda ejercer la acción resolutoria del contrato,*

*particularmente cuando el plazo pactado –y desatendido- se pueda considerar esencial, esto es, en aquellos casos en los que la ejecución de la prestación con posterioridad a una cierta oportunidad sea ya inútil al acreedor en cuanto que su interés en el derecho de crédito ha sido definitivamente lesionado, o cuando el incumplimiento genera una frustración del fin práctico perseguido por las partes en el negocio, o, por último, cuando se pueda observar un razonable interés en la resolución del contrato. **Contrario sensu, si las circunstancias del caso concreto permiten concluir que la ejecución retardada de las obligaciones del contratante demandado no presenta características como las anteriormente mencionadas, en cuyo caso, se precisa, se puede considerar que el incumplimiento no tiene la gravedad o la entidad como para ser considerado un incumplimiento resolutorio, criterios como la equidad o la prevención del abuso del derecho, y la aplicación del principio de conservación de los contratos, hacen aconsejable que no se deba estimar la pretensión resolutoria en esas condiciones puesta a consideración de la administración de justicia.***

*“Lo anteriormente señalado, sin perjuicio de que, en otros supuestos de hecho, la aceptación del acreedor respecto del pago tardío realizado por el deudor, pueda ser válidamente considerada como una “subsanción” o “purga” del incumplimiento –o de la mora, en su caso-, o, incluso, como una renuncia tácita a la facultad de resolver el contrato”.<sup>3</sup>*

4.4.- De allí, que no concurra ninguna de las causales expuestas por la legislación comercial para dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, como lo pretende el extremo actor.

5.- Recapitulando, al no configurarse una causal válida y fehaciente para pretender la restitución del bien comercial dado en arrendamiento conforme a las precisiones de la ley mercantil, no es posible acceder a las suplicas de la demanda; en consecuencia, se declarará probado el medio exceptivo propuesto por el demandado, con la consecuente condena en costas a cargo del actor.

#### **DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO. DECLARAR** probada la excepción titulada: “CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRIENDO OBJETO DEL PRESENTE PROCESO”, por lo antes expuesto.

**SEGUNDO. DENEGAR** las pretensiones de la demanda, respecto a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 26 de febrero de 2002 y a la restitución del bien inmueble ubicado en la **Carrera 16 No. 6 -30**, de esta ciudad, por las razones desplegadas.

**TERCERO. DECLARAR TERMINADO** el proceso, por las razones antes expuestas

---

<sup>3</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL M.P: ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ Bogotá D. C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil nueve (2009). Ref.: 41001-3103-004-1996-09616-01

**CUARTO. CONDENAR** en costas a la parte demandante ante la negativa de sus pretensiones. De conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 1º del artículo 5º del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. Liquidense.

**QUINTO. ORDÉNESE** la expedición de copias auténticas de la presente providencia, a costa de la parte interesada.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**Firmado Por:**

**CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CARDENAS  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 39 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ**

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:

**7016cf17b184b235f4d79877ddc6e787f4fb43b3697564a50753e949da1bf751**

Documento generado en 03/05/2021 07:53:49 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**