

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

REFERENCIA: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE
ARRENDADO
DEMANDANTE: OSCAR JOSE URIBE OSORIO
TILCIA RUIZ ARIZA
DEMANDADO: JORGE LUIS PRADA SALLAS.
LEONARDO ROJAS RODRIGUEZ
RADICADO: 682764003002-2021-00074-01

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir la sentencia que desate la SEGUNDA INSTANCIA con ocasión del fallo de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022), proferido por el Segundo Civil Municipal de Floridablanca, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

Los señores OSCAR JOSE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA presentan demanda de restitución de inmueble arrendado dirigida contra JORGE LUIS PRADA SALLAS y LEONARDO ROJAS RODRIGUEZ, solicitando se hagan las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana (LOCAL COMERCIAL) celebrado el día 14 de mayo de 2011 entre OSCAR JOSUE URIBE OSORIO Y TILCIA RUIZ ARIZA como arrendadores y JORGE LUIS PRADA SALLAS en su calidad de arrendatario y LEONARDO ROJAS RODRIGUEZ en su calidad de coarrendatario, por cuanto los arrendadores necesitan el inmueble arrendado con urgencia y lo solicitaron con la antelación legal requerida.

SEGUNDA: Se condene a los demandados JORGE LUIS PRADA SALLAS Y LEONARDO ROJAS RODRIGUEZ a restituir a los demandantes OSCAR JOSUE URIBE OSORIO Y TILCIA RUIZ ARIZA, el inmueble - inmueble - Local comercial- ubicado en la Calle 197 NO. 28-69 del Barrio el recreo del Municipio de Floridablanca.

TERCERO: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de OSCAR JOSUE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA de conformidad con el artículo 384 DEL C.G.P. Y 515 Y S.S. del Código de Comercio, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo

CUARTO: Se declare que ante el incumplimiento en la entrega del inmueble el día 14 de mayo de 2019, los coarrendatarios adeudan la suma de UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$ 1.742.000).

QUINTO: Se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte demandante señaló los

HECHOS que a continuación se sintetizan:

- Se indica en la demanda que los Señores OSCAR JOSE URIBE OSORIO Y TILCIA RUIZ ARIZA en su calidad de arrendadores suscribieron mediante documento privado de fecha mayo 13 de 2011, un contrato de arrendamiento de local comercial con los Señores JORGE LUIS PRADA SALLAS en su calidad de Arrendatario Y LEONARDO ROJAS RODRIGUEZ, en su calidad de Coarrendatario, sobre un inmueble - Local comercial- ubicado en la Calle 197 NO. 28-69 del Barrio el recreo del Municipio de Floridablanca, el cual será destinado exclusivamente para el desarrollo del objeto social Cafetería Panadería y Similares.
- Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de dos años - contados a partir del 14 de mayo de 2011, pactándose un canon de arrendamiento mensual por la suma de UN MILLON DE PESOS MCTE (\$ 1.000.000) moneda corriente, el arrendatario se comprometió a cancelar los servicios públicos de LUZ ELECTRICA, AGUA Y GAS NATURAL de manera total frente al recibo mensual. El pago del canon se debía efectuar anticipadamente dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes. De conformidad con la cláusula Tercera el contrato fue reajustado en cada prorroga de común acuerdo y para el año 2018 el canon de arrendamiento ascendió a la suma de UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$1.742.000).
- El día 01 de octubre de 2018 los arrendadores señores OSCAR JOSUE URIBE OSORIO Y TILCIA RUIZ ARIZA mediante oficio enviado al arrendatario JORGE LUIS PRADA SALLAS le manifestaron la no prórroga del contrato de arrendamiento del inmueble local comercial con la antelación legal. La solicitud fue motivada en el Artículo 518 del Código de comercio inciso 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.
- Refiere que pese al requerimiento los arrendatarios no hicieron entrega del inmueble arrendado el día 14 de mayo de 2019.
- Aclara que los cánones de arrendamiento han si debidamente cancelados hasta la fecha de presentación de la demanda.
- Indican que, de conformidad con la cláusula Décima séptima del contrato en mención los coarrendatarios adeudan la suma de UN CANON DE ARRENDAMIENTO VIGENTE ES DECIR LA SUMA DE \$1.742.000.
- Sostiene que los demandantes tienen urgencia de hacer uso del inmueble objeto del contrato.

TRÁMITE PROCESAL

Correspondió conocer de la presente acción, al JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE FLORIDABLANCA, antes JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, quien procedió a admitirla, mediante proveído del 27 de mayo de 2019.

Notificados los demandados presentaron contestación a la demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma y formulando las EXCEPCIONES DE MERITO:

NO ACREDITACIÓN DE LA CAUSAL DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ALEGADA POR LA PARTE DEMANDANTE PARA DEJAR SIN EFECTO EL DERECHO DEL EMPRESARIO DEMANDADO A LA RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Aduce que de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, hay dos eventos o supuestos de hecho con un alcance o finalidad completamente diferente, que pueden dar lugar a dejar sin efecto el derecho que tiene el empresario a la renovación del contrato: a) que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación; o b) que el propietario necesite el inmueble un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.

Refiere que, la demandante junto con el escrito de demanda, allega una comunicación de fecha 1 de octubre de 2018, mediante la cual comunica al empresario demandado el desahucio para no renovar o prorrogar el contrato de arrendamiento objeto de la presente litis, motivando dicha manifestación de su voluntad así: "*en razón a la siguiente causal estipulada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio: ...*"; limitándose a transcribir dicho artículo, sin especificar para cuál de los dos eventos o fines necesita el inmueble.

Considera que no es un mero problema semántico o de ambigüedad en el lenguaje utilizado por la parte interesada en la restitución del inmueble, es un problema jurídico relevante para la decisión que se adopte en el presente proceso, como quiera que en el evento en que se acceda a las pretensiones de la demanda, y el empresario demandado se vea como consecuencia de ello en la obligación de hacer entrega del inmueble, surgen una serie de obligaciones a cargo del propietario del inmueble, cuyo incumplimiento es fuente de la obligación indemnizatoria de perjuicios a favor del empresario; y para ejercitar la acción indemnizatoria, será relevante el contenido que se le dé a las obligaciones del propietario vencedor en el proceso de restitución, para lo cual es menester tener certeza de la necesidad o finalidad que motivo la solicitud de restitución del inmueble, pues el cumplimiento o no de dicha finalidad, será la premisa o punto de partida para poder efectuar la imputación del daño y endilgarle dicha responsabilidad por la ilicitud civil.

Afirma que el empresario JORGE LUIS PRADA SALLAS en virtud del artículo 518 del Código de Comercio, tiene derecho a la novación del contrato de arrendamiento, la cual ha operado desde el pasado 14 de mayo de 2019 hasta el próximo 13 de mayo de 2021, por haber ocupado por más de 2 años consecutivos el inmueble objeto del presente proceso con un mismo establecimiento de comercio, teniendo en cuenta la indebida motivación de la causal para la restitución del inmueble por parte del propietario, dada su ambigüedad o falta de claridad al señalar el motivo para el cual necesita el inmueble.

Finalmente, se pregunta ¿si la parte demandante dispone de bienes inmuebles para su habitación, y a la fecha figuran como comerciantes activos con una actividad comercial igual a la del empresario demandado y con una dirección comercial registrada en el mismo local que pretenden les sea restituido, qué tipo de necesidad, de las previstas en el numeral 2 del artículo 518 ibídem, van a satisfacer con el inmueble objeto del contrato de arrendamiento?, ¿Qué finalidad o destino le van a dar al inmueble una vez les sea restituido?, estas dudas resultan razonables si en cuenta se tiene, se reitera, que en el desahucio no especificaron para cuál de los dos fines señalados en el numeral 2 del artículo 518 ibídem necesitan el inmueble, si para su habitación o si es para un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario JORGE PRADA.

FUNCION SOCIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL-AFECTACION DE LA EMPRESA COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL PAÍS

Sostiene que las reglas señaladas en los artículos 516 a 524 del Código de Comercio, en especial las contenidas en el artículo 518, deben interpretarse bajo un criterio favorable, garantista y de protección al empresario y su establecimiento de comercio, frente al propietario del inmueble, pues el

derecho de propiedad aquí debe manifestar su función social y prevalece la protección de la estabilidad económica y laboral que trae consigo la permanencia de la empresa.

Aduce que, cualquier duda que resulte de la aplicación de dichos preceptos, en especial del artículo 518 ibídem, debe resolverse a favor del empresario arrendatario y del fin y la prevalencia anteriormente descritas. Así las cosas, ante la falta de claridad del demandante al momento de desahuciar a mí representado el empresario JORGE LUIS PRADA SALLAS, al no especificar el fin para el cual necesita el inmueble, esto es, si para su propia habitación o si es para un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, la duda que ello genera debe resolverse a favor de la protección de la empresa cualquier duda que resulte de la aplicación de dichos preceptos, en especial del artículo 518 ibídem, debe resolverse a favor del empresario arrendatario y del fin y la prevalencia anteriormente descritas. Así las cosas, ante la falta de claridad del demandante al momento de desahuciar a mí representado el empresario JORGE LUIS PRADA SALLAS, al no especificar el fin para el cual necesita el inmueble, esto es, si para su propia habitación o si es para un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, la duda que ello genera debe resolverse a favor de la protección de la empresa.

INDEBIDA DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA

Refiere que en el acápite de la demanda denominada COMPETENCIA Y CUANTÍA, la accionante señala que la cuantía del proceso es la suma de UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$1.742.00) *"correspondiente a la cláusula penal al tenor de la cláusula Décima Séptima del contrato firmado..."*. no obstante, la cuantía está indebidamente estimada, pues de conformidad con el artículo 26 del C.G.P numeral 6° en los procesos de tenencia por arrendamiento, se aplica la regla que consiste en que, para los contratos a plazo definido, como el contrato de arrendamiento del sub judice, la cuantía corresponde al valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato.

Indica que, el contrato de arrendamiento se pactó por el término de veinticuatro (24) meses, cuyo valor inicial fue por la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MCTE. No obstante, según lo pactado por las partes en cumplimiento de lo establecido en la cláusula tercera del contrato, el valor actual de la renta o canon corresponde a la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.440.000) MCTE, y que corresponde a la renta o cánones que viene pagando el empresario JORGE LUIS PRADA SALLAS, desde la prórroga iniciada el 14 de mayo de 2015 hasta la fecha, y respecto a los cuales la parte demandante en el hecho quinto de la demanda reconoce estos *"han sido debidamente cancelados hasta la fecha de presentación de esta demanda"*.

Así las cosas, y continuando con la regla especial de determinación de la cuantía aludida, considera que la cuantía del proceso es valor actual de la renta, esto es, \$1.440.000, multiplicada dicha suma por 24 meses que corresponde al plazo del contrato, lo cual corresponde a una cuantía de: TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$34.560.000) MCTE, suma que equivale a 41,7 SMLMV a 2019, teniendo en cuenta el valor del salario mínimo legal mensual para el año 2019 (5828.116).

Precisa además que, en el presente proceso la pretensión principal es la restitución del inmueble, y no el pago de perjuicios, pues esta es una pretensión accesorio, la cual no puede ser tenida en cuenta como factor esencial para efectos de determinar la cuantía del proceso, conforme a lo expuesto anteriormente, esto es, la existencia de una regla especial en el CGP que aplica al presente caso.

EXCEPCION GENERICA

Solicita que, con fundamento en la contestación de los hechos de la demanda y demás material probatorio que se allegue con este escrito y aquél que obra en el expediente procesal, en caso de encontrarse probados hechos que constituyan excepciones de mérito, se sirva declararlos, desestimando las pretensiones de la demanda.

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Descorriendo el traslado de las excepciones de mérito, la parte demandante se pronuncia así:

NO ACREDITACIÓN DE LA CAUSAL DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ALEGADA POR LA PARTE DEMANDANTE PARA DEJAR SIN EFECTO EL DERECHO DEL EMPRESARIO DEMANDADO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Frente a esta excepción, precisa que la parte demandante, solicito con la debida antelación legal la entrega del local comercial como era su obligación y no le es dable al apoderado en manera alguna exigir o distinguir en tanto no lo haga la ley. Y en lo atinente a la eventual indemnización precisa que será el transcurso del tiempo el que le dé o no lugar a la misma sin ser posible en manera alguna alegarla en este estadio por carecer de peso jurídico para el efecto.

FUNCIÓN SOCIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL-AFECTACIÓN DE LA EMPRESA COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL PAÍS.

Indica que no hay asidero factico o jurídico para invocar esta excepción en atención a que el demandantes, quien es el propietario del inmueble tiene el DERECHO PER SE de solicitar la entrega de su inmueble sin mayores elucubraciones que cumplir con el mandato imperativo que lo liga para el efecto, amén de recordar que los contratos no son vitalicios ni de imposible disolución luego no se entiende ni se acepta en manera alguna la petición del apoderado, del estudio juicioso de la demanda se desprende la verdad que favorece a mi poderdante a lugar.

INDEBIDA DETERMINACION DE LA CUANTIA

Asegura que, si bien es cierto el arrendatario de manera unilateral no ha querido cancelar los incrementos propios del paso del tiempo, no es menos cierto que el valor de la cláusula penal aquí impetrada corresponde a los incrementos de ley de que deben ser objeto los contratos a lugar.

AUDIENCIA CONCENTRADA

El día 17 de mayo de 2022, se llevó a cabo audiencia en la cual se absolvieron los interrogatorios a las partes, se realizó el saneamiento del proceso, se recibieron alegatos de conclusión y se dictó sentencia de primera instancia, en los siguientes términos:

“PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 13 de mayo de 2011 entre Oscar José Uribe Osorio y Tilcia Ruiz Ariza en calidad de arrendadores y Jorge Luis Prada Sallas en calidad de arrendatario y Leonardo Rojas Rodríguez en calidad de coarrendatario, sobre el bien local ubicado en la calle 197 N°8-69 barrio El Recreo del municipio de Floridablanca y demás especificaciones que obran en la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada a restituir a la parte demandante el bien descrito en el numeral anterior, restitución que deberá hacerse dentro de los ocho (08) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada incluidas como agencias en derecho la suma de 4 salario mínimos mensuales legales vigentes.”

Dentro de la mentada diligencia el apoderado de la parte demandada interpone recurso de apelación en contra de la decisión de primera instancia y enunció los reparos concretos sobre los cuales giró la sustentación en esta instancia.

TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Dentro del término concedido en segunda instancia, la parte recurrente sustentó su inconformidad así:

En un principio indica que la audiencia se desarrolló sin respetar las propias reglas fijadas por el *a quo* en el auto del 27 de enero de 2022 mediante el cual se decretaron las pruebas del proceso, toda vez que se dijo “La audiencia se realizará de manera virtual. En todo caso, de ser posible se hará de manera mixta, es decir, la audiencia se realizaría desde la expectativa para que los usuarios o bien acudan al inmueble donde funcionan los juzgados o bien se conecten de forma individual de manera remota, es decir, cada persona que asista virtualmente debe estar en un lugar o inmueble diferente. (...)”. Que como se puede observar en la grabación de la audiencia los demandantes asistieron de manera virtual y se encontraban ubicados físicamente en una sala contigua al despacho de su apoderada judicial, en el mismo inmueble, violando con ello la anterior regla de la audiencia; y mantenían comunicación verbal, recibían instrucciones e incluso documentos a la mano de una tercera persona ajena al proceso, quien durante todo el desarrollo de la audiencia, especialmente durante la práctica del interrogatorio de dichos señores, ingresaba de una sala a la otra, sosteniendo comunicación verbal con dicha apoderada judicial y con los demandantes, inclusive en alguna oportunidad se observa que les hace entrega de un documento. Por tanto, se violentó el derecho al debido proceso e igualdad de las partes.

A continuación indica, reseñando *in extenso* la conclusión a la que llegó al *a quo* después de valorar el documento o comunicación que contiene el desahucio (fls. 30 a 33 del archivo PDF ARCHIVO PDF 02.01 del expediente digital) “Desahucio Para No Renovación O Prorroga De Contrato De Arrendamiento De Local Comercial” (Audio desde minuto 19:38 hasta minuto 21:09), que se incurrió en un error de hecho y en un error de derecho, al no sopesar conjuntamente las pruebas para formarse el convencimiento o certeza inmerso en dicho argumento más allá de toda duda razonable, como lo exige el artículo 176 del CGP.

Explica que al valorar dicho documento su conclusión lo distorsiona porque el juez le hace decir lo que no dice y cita del *a quo* “*de manera concreta la intención de no continuar con el vínculo negocial con el arrendatario para darle uso propio a otra actividad diferente miscelánea*”, cuando ello no es cierto, pues los demandantes simplemente se limitaron a enunciar o transcribir el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio. (la parte subrayada de la segunda instancia).

Precisa que este error es trascendental para el caso concreto, como quiera que constituye el supuesto de hecho que debía probar la parte demandante para obtener el efecto jurídico a su favor previsto en el artículo 518 del C. de Co., explicando que el desahucio debía tener en su contenido la justa causa para enervar el derecho del arrendatario demandado a la renovación del contrato de arrendamiento del local, pero la falencia presentada terminó siendo subsanada de oficio por el *a quo* en una valoración errada del documento referido.

Considera que, de no haber incurrido en dicho error la conclusión hubiera sido otra, en el sentido de establecer que el desahucio no señala la causa

específicamente conforme a los dos supuestos de hecho previstos en el numeral 2 del art. 518 del Co. de Co.: requerir el inmueble para su propia habitación o para destinarlo a una actividad comercial sustancialmente distinta a la que se encuentra ejerciendo el arrendatario.

Añade que, el señor juez de primera instancia valoró indebidamente los interrogatorios de los demandantes pues fue en ellos donde por primera vez se vertió la versión que requerían el local para un uso propio, posiblemente establecer una miscelánea, lo que no les puede favorecer en consideración a que dichas manifestaciones no subsanan la deficiencia de la comunicación del 1 de octubre de 2018, en cuanto a la especificación de la justa causa para solicitar la entrega del local y poder darle efectos jurídicos propios del desahucio.

Sostiene además que, las manifestaciones de los demandantes en los interrogatorios no fueron claras, coherentes y coincidentes, en cuanto al destino que pretenden darle al local. Frente a la demandante Tilcia Ruiz Ariza, le critica que no obstante decir querer el local para una miscelánea, frente a su actividad económica manifiesta que vende cosas entre ellas empanadas, incluidos productos de panadería, lo que resulta contradictorio. Frente al demandante Oscar José Uribe, le critica que inicialmente manifiesta querer el local para una opción nueva de negocio donde involucra a su hijo que estaba sin trabajo, pero después manifiesta que se proyectaba la miscelánea pensando en su esposa. Precisa entonces el apelante que si el juez hubiera realizado una adecuada valoración de dicha prueba a la luz de la sana crítica no llegaría al razonamiento que plasmo en sus consideraciones: *“es claro que en los interrogatorios los demandantes fueron claros en exponer que necesitaban el inmueble para su propio uso, esto es, para establecer una miscelánea. los demandantes fueron coincidentes en dicha situación”*, cuando las contradicciones evidencian que la actividad económica de la demandante no le podía permitir establecer un negocio de miscelánea.

De otra parte, añade que también se incurre en una errada valoración probatoria dándole la calidad de propietarios del local a los demandantes cuando no la tienen, calidad que exige el numeral 2 del artículo 518 del C. de Co. para solicitar la terminación unilateral del contrato con fundamento en alguna de las justas causas señaladas en dicho precepto, prueba que no lo puede ser en su sentir unas escrituras públicas allegadas extemporáneamente al expediente el 17 de mayo de 2022, es decir, por fuera de la oportunidad para aportar y solicitar pruebas habiéndose clausurado el debate y la etapa de alegatos de conclusión.

Afirma que igualmente el juzgador de instancia realiza una errónea valoración probatoria al desconocer la prueba documental correspondiente al certificado de matrícula mercantil de la demandante TILCIA RUIZ ARIZA con fecha de renovación 20 de marzo de 2019, que señala como dirección comercial la misma del local cuya restitución demandó, la calle 197 número 28-69 B. El Recreo- Floridablanca – Santander, y para el desarrollo de la actividad económica 1081 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA, misma actividad económica que desde el inicio del contrato de arrendamiento y hasta el día de hoy se encuentra desarrollando el arrendatario demandado JORGE LUIS PRADA SALLAS.

Arguye, *in extenso*, citando el audio de la sentencia de primera instancia a partir del minuto 24:23, que el *a quo* no le dio el valor correspondiente a los folios de matrícula inmobiliarias aportados que dan cuenta que los demandantes figuran como propietarios de tres bienes inmuebles adicionales al local objeto de la presente litis, con lo cual se busca acreditar, no la calidad de propietarios del local objeto de restitución, sino establecer que aquellos poseen otros inmuebles que pueden ser destinados para su propia habitación, lo cual desacredita el cumplimiento de la primera hipótesis señalada en el numeral 2 del artículo 518 del C. de Co., siendo inaplicable al caso concreto.

En resumen, señala que el *a quo* no valoró el acervo probatorio en conjunto, porque si así hubiera sido la conclusión sería otra, esto es, que el inmueble no se destinaba para la vivienda de los arrendadores y tampoco para desarrollar allí una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario JORGE LUIS PRADA SALLSA, esto es, una panadería, pastelería y cafetería, por el contrario que existe indicio que el negocio que van a desarrollar los demandantes es una panadería y por eso no especificaron expresamente el tipo de negocio que pretendían establecer en el local en la misiva del 1 de octubre de 2018. Considera entonces que de una interpretación sistemática de los artículos 518 y 520 del C. de Co., la justa causa debe ser especificada de forma clara y expresa en el desahucio para su posterior comprobación una vez restituido el local comercial.

Añade que, en caso de mantenerse la decisión apelada, el arrendatario queda desprotegido, pues de hacer entrega del local no va a tener la certeza de cual obligación debe verificar y exigir su cumplimiento, a fin de elevar la pretensión indemnizatoria que a título de sanción establece el artículo 522 del Co. de Co., como quiera que en la comunicación del 1 de octubre de 2018 no se especifica cuál de los dos usos que señala el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio se le dará al local, si para la propia habitación del propietario del local o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y en esta última hipótesis normativa no se especifica cual es el establecimiento de comercio o empresa que tiene previsto desarrollar el propietario del local.

Por otro lado, afirma que no se probó conforme a la tarifa legal prevista en los artículos 176 y 256 del CGP (*documentos ad substantiam actus*) cual es la persona propietaria del local objeto del proceso, luego no se tiene la certeza jurídica de si las personas que suscribieron la mentada comunicación son los propietarios de dicho local, y que conforme al artículo 522 *ibidem* es el propietario, no el arrendador o cualquier otra persona, quien debe indemnizar al arrendatario, precepto que es de orden público y de interpretación restrictiva por estipular una sanción, situación que le impedirá al arrendatario JORGE LUIS PARADA SALLAS reclamar dicha sanción de los aquí demandantes.

En relación a la condena en costas considera que son desproporcionadas y que se omitió señalar la proporción que corresponde al demandado Leonardo Rojas Rodríguez, quien no compareció al proceso. Aspecto este se resalta, no puede ser dilucidado en esta instancia por cuanto otras son las reglas aplicables para su discusión.

Finalmente solicita se tenga en cuenta una prueba de oficio. En este punto desde ya manifiesta el despacho que no la tendrá en cuenta por cuanto no se ajusta a las causales previstas en el art. 327 del CGP, y además no se solicitó conforme al procedimiento señalado en la misma norma. En cuanto a los pantallazos son parte intrínseca del mismo fallo apelado.

Surtido el traslado respectivo, la apoderada de la parte demandante se opone a las manifestaciones del demandado aseverando que la sentencia de primera vara fue congruente y en consonancia con las pruebas vertidas al plenario, de otro lado afirmando que la audiencia se desarrolló conforme a las reglas de la virtualidad y que bajo la gravedad del juramento en ningún momento propició ningún hecho delictuoso.

Precisó además que la demandante le solicitó con la debida antelación legal la entrega del local comercial como era su obligación y no le es dable al apoderado en manera alguna exigir o distinguir en tanto no lo haga la ley, teniendo la parte actora el pleno derecho de solicitar la entrega del inmueble que ocupa el Señor Jorge Luis Prada Sallas, derecho éste inalienable y el cual sin mayores elucubraciones debe acatar el extremo pasivo, amén de recordar que los contratos no son vitalicios ni de imposible disolución luego no se entiende ni se acepta en manera alguna la petición del apoderado del demandado, quien ha dilatado el proceso sin justificación.

Señala que las formas no pueden convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, solicitando la confirmación de la sentencia.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si de acuerdo a las pruebas recaudadas se puede determinar que se cumplen los presupuestos para declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana (LOCAL COMERCIAL) celebrado el día 14 de mayo de 2011 entre OSCAR JOSUÉ URIBE OSORIO Y TILCIA RUIZ ARIZA como arrendadores y JORGE LUIS PRADA SALLAS como arrendatario y LEONARDO ROJAS RODRÍGUEZ como coarrendatario, con la consecuente restitución del inmueble a los arrendadores, estableciéndose en ese orden si la sentencia de primera instancia debe confirmarse o por el contrario revocarse.

CONSIDERACIONES

En primer término hay que decir, en cuanto a la presunta violación de las reglas previstas para la audiencia llevada a cabo en la primera instancia, que en decir del apoderado del demandado afectaron la igualdad de las partes, que dicho tópico no fue debatido y puesto de presente en el desarrollo de la misma para que el juez adoptara las medidas del caso si así lo consideraba necesario, sin perder de vista que en este escenario de la virtualidad se presentan numerosas eventualidades a solventar, como fue la presencia del demandado en el mismo recinto del juzgado, que por ese solo hecho no puede afirmarse que estaba en desventaja, como tampoco puede afirmarse que la contraparte sacó ventaja por el hecho de estar en la misma oficina de su apoderada, evidenciándose incluso que cuando el juez se da cuenta que la demandante lee un documento así se lo advierte, pero se itera, ninguna observación hubo al respecto por el apoderado del demandado en la situación que vino a poner de presente solo hasta ahora y que no merece mayor reparo por parte de esta instancia.

Se entra entonces a analizar de fondo el asunto que debe concentrar la atención del juzgado, indicando que a voces del 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, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

En tratándose de cosas, son susceptibles de arrendarse *“todas las (...) corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse”*, incluso las ajenas, caso en el cual el arrendatario de buena fe, tiene *“acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”* (art. 1974 ib.); el precio puede consistir *“en dinero”* o en los *“frutos naturales de la cosa arrendada”*, totales o parciales, y cuando su pago es periódico, se llama *“renta”* (art. 1975 ib.); son partes el arrendador, que es quien *“da el goce”* de la cosa, y el arrendatario, que es quien paga el precio (art. 1977 ib.).

Las principales obligaciones del primero, son *“entregar (...) la cosa arrendada”, “mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”* y *“librar”* al otro contratante *“de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”* (art. 1982 ib.). Y del segundo, *“usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato”* (art. 1996 ib.), *“pagar el precio o renta”* (art. 2000 ib.) y *“restituir la cosa al fin del arrendamiento”* (art. 2005 ib.).

En el ámbito mercantil, por virtud de las previsiones del artículo 822 del Código de Comercio, son aplicables al contrato de arrendamiento las mismas reglas atrás comentadas, habida cuenta que esa especial legislación no previó una regulación propia para este tipo de negocio jurídico.

Las normas que sobre el particular contiene el precitado ordenamiento jurídico, están referidas a aspectos puntuales, como son: el derecho a la renovación, cuando un empresario ha ocupado por no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio (arts.

518 a 522); al subarriendo, destinación y cesión (art. 523); al arrendamiento de naves (arts. 1678 a 1687); y al de aeronaves (art. 1890 a 1892).

Cabe agregar que el carácter consensual del arrendamiento se acentúa, habida cuenta el mandato del artículo 824 del Código de Comercio, que reza: *“Los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito o por cualquier modo inequívoco. Cuando una norma legal exija determinada solemnidad como requisito esencial del negocio jurídico, éste no se formará mientras no se llene tal solemnidad”*.¹

En el presente caso los señores OSCAR JOSE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA, en calidad de arrendadores y JORGE PRADA en calidad de arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento comercial, respecto del local ubicado en la calle 197 No. 28-69 del Barrio el Recreo del municipio de Floridablanca, destinado para el desarrollo del objeto social de CAFETERIA, PANADERIA Y SIMILARES. La vigencia del contrato fue de veinticuatro (24) meses, prorrogables automáticamente (Página 6 a 21 PDF 02.01). Así mismo, mediante comunicación del 01 de octubre de 2018, recibida por el arrendatario JORGE LUIS PRADA SALLAS el día 03 de octubre del mismo año, los señores OSCAR JOSE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA, el comunican la no renovación o prórroga del contrato de arrendamiento de local comercial, solicitando la entrega del inmueble el 14 de mayo de 2019 (Página 30 a 33 PDF 02.01).

Se aduce en la contestación de la demanda que en el desahucio no se especificó cual es la causal por la cual el arrendador solicita el inmueble, esto es, si es para su propia habitación o para un establecimiento destinado a una empresa sustancialmente distinta a la del arrendatario, pues en dicha comunicación se limitó a enunciar el numeral segundo del artículo 518 del Código de Comercio, así como tampoco determinó cual es la empresa o el negocio que va a establecer en el local.

La comunicación fechada a primero de octubre de 2018, dirigida a JORGE LUIS PRADA SALLAS y suscrita por los señores OSCAR JOSE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA señala a tenor literal: *“nos permitimos comunicarle DESAHUCIO PARA NO RENOVACIÓN O PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 197 No. 28 - 69 DEL BARRIO EL RECREO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, solicitando la entrega del inmueble en la fecha de terminación del contrato, es decir el 14 DE MAYO DE 2019, en razón a la siguiente causal estipulada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio. "ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. 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) ...; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado o una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3)...”* (página 30 a 32 PDF 02.01)

Sea del caso indicar entonces que la sentencia de primera instancia se revocará por las siguientes y puntuales razones:

1- Le asiste razón al recurrente cuando manifiesta que se limita la comunicación a citar textualmente el contenido del numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, sin entrar a establecer cuál será el destino que dará al local comercial, resultando ello indispensable, pues en caso de que no se dé al local el destino que fue indicado en el desahucio, puede proceder el comerciante a solicitar la indemnización de los perjuicios causados.

¹ Corte Suprema de Justicia. SC5185-2021 Radicación N.º 54405-31-03-001-2013-00038-01
Magistrado ponente ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

En este punto, si bien consideró el *a quo* que dicha circunstancia correspondía verificarla a futuro y no en este momento, lo cierto es que de la lectura detenida del artículo 522 *ibidem*, se puede extraer que la indemnización al arrendatario se da en el evento de que “*el propietario no da a los locales el destino indicado*”, es decir, que con anterioridad se debe indicar o determinar cual es el destino específico que se dará al inmueble arrendado, de lo contrario, nunca podría hacerse efectiva la indemnización prevista por el legislador.

Refiere el mencionado artículo “*Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario*”. Resalta el despacho.

Nótese entonces que, contiene la norma dos hipótesis en las cuales procede la indemnización, la primera cuando no se da a los locales el destino indicado (se entiende al momento del desahucio), y la segunda cuando arrienda los locales o los utiliza para establecimientos de comercio que desarrollen actividades similares (comprobable a futuro).

En conclusión, se observa que efectivamente el desahucio, a pesar de haberse realizado en término, esto es, con más de seis meses de antelación a la terminación del contrato, lo cierto es que, no determinó cual era la causal específica para la no renovación del contrato, esto es, no señaló si era para su propia habitación ni el tipo de negocio o empresa que se iba a establecer en el inmueble.

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en Sentencia de fecha 14 de abril de 2008, Magistrado Ponente JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, estableció:

“Es incontestable que quien entrega en arrendamiento un inmueble o local de su propiedad, para que el arrendatario instale allí un establecimiento de comercio, lo está afectando en provecho de ese tercero, porque la actividad económica ejecutada conlleva, en principio, la creación de algunos intangibles. Por esto, cuando el arrendador pretenda recuperar la tenencia del bien, no lo puede hacer cuando a bien lo tenga, sino en armonía con los derechos del locatario, entre ellos, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando éste ha tenido una duración no inferior a dos años.

Prerrogativa que, precisamente, se ha instituido para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego, porque se estima que en el susodicho término ha establecido su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado debidamente su unidad económica, creando en torno a ella una clientela, de ahí que como lo tiene explicado la Corte, se “trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen”. De otra parte, porque el interés general clama por la estabilidad de las empresas y no por su aniquilación.

Desde luego, al decir de la Comisión Revisora del Código de Comercio, lo anterior no significa que se “pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino, para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo”.

Con todo, al arrendador propietario le asiste también el derecho a negarse a renovar el contrato de arrendamiento y a obtener la restitución del inmueble o local, sin lugar a pagar indemnización alguna, entre otras eventualidades, como la del caso, cuando deba ser demolido para la “construcción de una obra nueva” (artículo 518-3 del Código de Comercio), pero a condición de que

desahucie al arrendatario empresario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Si lo que se propende es asegurar la unidad económica y con ella la propiedad comercial, esto significa que el desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo.

2.- Aunque el desahucio, efectuado debidamente, como se dijo, releva al arrendador de indemnizar al arrendatario los daños causados, lo mismo no puede decirse cuando, entregado el inmueble, aquél no cumple el compromiso especial que adquirió para impedir la renovación del contrato de arrendamiento, en el caso, la demolición del inmueble y la iniciación de la obra nueva, todo dentro de los tres meses siguientes (artículo 522 del Código de Comercio), con lo cual se evita, precisamente, que la restitución de los locales se haga defraudando la ley, mediante la creación de situaciones ficticias.

En ese evento, además del lucro cesante, el resarcimiento del perjuicio comprende, según se prevé en la citada norma, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho el arrendatario en los locales entregados, quedando, en todo caso, el inmueble afectado al respectivo pago.

Porque como lo señaló la citada Comisión Revisora, el ejercicio de ese derecho por parte del arrendador no resultaría armonioso cuando la “continuidad de la empresa no puede asegurarse de manera completa si el que organiza un negocio y lo desarrolla hasta colocarlo en un grado de buena productividad puede verse, de un día para otro, privado de esa concreción material de sus esfuerzos que representa la clientela, el prestigio adquirido por su establecimiento y el mismo aviamiento, que es tanto más valioso cuanto más se funda en elementos objetivos”.

Desde luego que así todo gire alrededor de un contrato de arrendamiento, pues esto es lo que al menos habilita para hablar del derecho a la renovación, cuando se incumple la finalidad prevista en el desahucio, la responsabilidad civil de indemnizar la impone el artículo 522 del Código de Comercio, como una consecuencia, precisamente, de ese incumplimiento, en donde, además, como se observa, se establece la manera de justificar los perjuicios y de asegurar su efectividad.”

Conforme a lo considerado, no le asiste razón al juez de primera vara cuando afirma que se cumplió a cabalidad con lo dispuesto en el artículo 518 del C. de Co., como se observa del documento remitido, en donde se expone la intención de no darle continuidad al vínculo negocial para “*darle uso propio a otra actividad diferente miscelánea*”, pues dicha misiva, se reitera, no determina la causal o el motivo específico que da lugar a la solicitud de entrega del local y tampoco puede extraerse dicha circunstancia de los interrogatorios de parte, pues si bien manifiestan los demandantes que se piensa establecer allí una miscelánea, porque se encuentran en una difícil situación económica también señalan que es para que su hijo trabaje, como se puede verificar expresamente de lo afirmado por el demandante Oscar Uribe (1º.55´.30´´ del audio), no quedando claro tampoco en esta etapa cual es la destinación que se pretende dar al inmueble como lo expone el apoderado inconforme en su sustentación.

2- Por otro lado, e igualmente importante, resulta el hecho de que no obra en el proceso prueba alguna que acredite que los propietarios del inmueble son los demandantes, señores OSCAR JOSE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA, pues si bien fueron quienes suscribieron el contrato de arrendamiento en calidad de arrendadores, las normas del C. de Co. que regulan el arrendamiento de establecimientos de comercio, específicamente las causales de no renovación del contrato de arrendamiento (artículo 518), el desahucio

(artículo 520) e indemnización al arrendatario (artículo 522) aluden siempre al propietario y no al arrendador.

En efecto, establece el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio: *“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:*

(...)

2o) 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”

El artículo 520 *Ibidem* señala: *“En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.*

Y a su turno el artículo 522 establece: *“Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados...”*

Refulge de lo anterior, que, corresponde al propietario y no al arrendador realizar el desahucio e indicar cual es la causal de no renovación el contrato, y como quiera que en presente caso no se acreditó que fue el propietario o propietarios quienes realizaron el desahucio y la causal o razón por la que solicita el inmueble, es decir, si es para su propia habitación o para un establecimiento de comercio diferente al que tenía el arrendatario, no era viable acceder a las pretensiones de la demanda.

En este punto, yerra también el *a quo* cuando señala que en este tipo de proceso no se exige la legitimación por activa en cuanto a la calidad de propietarios del inmueble a restituir, desconociendo el juzgador que en tratándose de arrendamiento de locales comerciales, sí exige el legislador que el desahucio lo haga el propietario y no el arrendador, tal como lo establece claramente el ya citado artículo 520.

Valga precisar en este punto, que si bien el día de celebración de la audiencia concentrada en el juzgado de primera instancia, situación de por más cuestionada por el apoderado del demandado, se allega copia simple de la escritura pública No. 0071 de 24 de enero de 2001 de la Notaria Única de Floridablanca, con la cual la parte actora pretende acreditar la titularidad del bien objeto del presente proceso, lo cierto es que, al margen de haberse allegado fuera de la oportunidad probatoria pertinente, no era este el documento idóneo para acreditar la propiedad del bien, sino el respectivo folio de matrícula del certificado de tradición y libertad del bien, documento que se echa de menos dentro del plenario.

En síntesis, sin mayores elucubraciones. se hallan probados los sustentos de hecho en que se fundan las excepciones de mérito que la pasiva denomina NO ACREDITACIÓN DE LA CAUSAL DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ALEGADA POR LA PARTE DEMANDANTE PARA DEJAR SIN EFECTO EL DERECHO DEL EMPRESARIO DEMANDADO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y FUNCIÓN SOCIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL-AFECTACIÓN DE LA EMPRESA COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL PAÍS.

Así las cosas, no queda otro camino que revocar la sentencia de primera instancia proferida por Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca, el diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022), y en su lugar negar las pretensiones de la demanda.

DECISION

En mérito de lo expuesto el Juzgado Once Civil del Circuito de Bucaramanga, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca, el día diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022), dentro del presente proceso Verbal De Restitución De Inmueble Arrendado, propuesto por OSCAR JOSE URIBE OSORIO y TILCIA RUIZ ARIZA contra JORGE LUIS PRADA SALLAS y LEONARDO ROJAS RODRIGUEZ.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Declarar probadas las excepciones de mérito denominadas NO ACREDITACIÓN DE LA CAUSAL DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ALEGADA POR LA PARTE DEMANDANTE PARA DEJAR SIN EFECTO EL DERECHO DEL EMPRESARIO DEMANDADO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y FUNCIÓN SOCIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL-AFECTACIÓN DE LA EMPRESA COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL PAÍS.

CUARTO: CONDENAR en COSTAS de ambas instancias a la parte demandante y a favor del demandado JORGE LUIS PRADA SALLAS. Se fijan como agencias en derecho en esta instancia el valor equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV), de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 emanado del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por Secretaría del Juzgado de Primera Instancia de conformidad con el Art. 366 del C.G.P.

QUINTO: Por secretaría en oportunidad devuélvase el expediente digital al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 087 del 24 de noviembre de 2022

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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: **9326e0a7978161c36be8c0d0ad9922b94185e1a2c3b51716ea43d5616e6fd0b6**

Documento generado en 23/11/2022 02:11:41 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>