



Proceso: Verbal – Restitución de Inmueble
Radicado: 6800140030222021.00430.00
Demandante: COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER LTDA “COOCOSAN”
Demandado: ROSALBA ZAFRA RIOS
Providencia: SENTENCIA ANTICIPADA

JUZGADO VEINTIDOS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, veintidós (22) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Se encuentra al Despacho el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por la persona jurídica COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER LTDA., identificada con Nit. 800082286-2, por intermedio de apoderado judicial, en contra de ROSALBA ZAFRA RIOS, identificada con cédula de ciudadanía No.37.720.570, para efectos de proferir sentencia anticipada de conformidad al artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y al no vislumbrarse vicios que puedan generar nulidad, además de concurrir los presupuestos procesales esenciales, se procederá de conformidad.

En consecuencia y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del artículo 280 del Código General del proceso, se hará una síntesis de la demanda y su contestación.

DE LA CONTROVERSIA

1.- De la demanda

En ella solicita: **1)** Declarar la terminación de los contratos de arrendamiento suscritos el 1 de marzo de 2019, entre la Cooperativa de Comerciantes de Santander LTDA y la demandada Rosalba Zafra Ríos, sobre los locales comerciales ubicados en la calle 37 No.14 -72 Piso 1, locales L11 (B34) o local 126 y local L12 (C7) o local 127 del Centro Comercial Sanandresito Centro P.H., al haberse notificado sobre su terminación; **2)** Ordenar a la demandada a restituir los inmuebles previamente identificados; **3)** Se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los inmuebles en favor de la Cooperativa de Comerciantes de Santander LTDA, comisionando al funcionario competente para ello y, **4)** Condene a la demandada al pago de costas, agencias y gastos causados dentro del proceso.

Como fundamentos fácticos alude, en resumen, que: **1)** La Cooperativa suscribió en calidad de arrendador contratos de arrendamiento con la demandada ROSALBA ZAFRA RIOS, el 1 de marzo de 2019 sobre los bienes inmuebles identificados como locales comerciales y ubicados en la calle 37 No. 14-72 Piso 1, frente a los locales L11 (B34) o local 126 y local L12 (C7) o local 127 del Centro Comercial Sanandresito Centro P.H. de la ciudad; **2)** Los contratos se celebraron por el término de un año, contado a partir del 1 de marzo de 2019 hasta el 29 de febrero de 2020, prorrogándose hasta el pasado 28 de febrero de 2021 como quiera que notificó la terminación de los mismos; **3)** Los locales dados en arrendamiento pertenecen al local denominado LOCALES B, cuyos linderos se encuentran contenidos en la matrícula inmobiliaria No.300-216090; **4)** El 28 de julio de 2020 se notificó a los arrendatarios la terminación y no renovación de los contratos de arrendamiento suscritos, dando cumplimiento a lo establecido por el Código de Comercio sobre el plazo para el desahucio; **5)** El 14 de noviembre y 29 de diciembre de 2020, se notificó nuevamente sobre la decisión de dar por terminados los contratos y no renovación de los mismos desde el 28 de febrero de 2021; **6)** A la fecha de presentación de la demanda, la arrendataria no ha realizado la restitución del inmueble.

2.- Del Trámite

Mediante auto del 29 de julio de 2021 se admitió la demanda y se ordenó dar el trámite correspondiente.

La demandada fue notificada en la forma indicada en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, verificándose su notificación el 13 de septiembre de 2021, conforme la documental visible en el expediente documento No.08. El término dispuesto por el legislador para contestar la demanda venció en silencio, razón por la cual se da aplicación a lo dispuesto en el artículo 384 No. 3 del Código General del Proceso, y se procede a proferir sentencia anticipada en donde se ordenará la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento que dio origen a la presente causa, previas las siguientes:



CONSIDERACIONES

1.- Fundamento jurídico

Del contenido del artículo 1602 del Código Civil se desprende que las estipulaciones acordadas informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención, por consiguiente, lo estipulado es ley para las partes, siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público. La Ley, en primer lugar, le otorga relevancia y efectos jurídicos a la voluntad de las partes y sólo a falta de ésta, se aplican las normas sustanciales las que vienen a suplir la voluntad de los intervinientes en el acuerdo.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, consensual, de ejecución sucesiva, principal y nominado.

Importa destacar sus características de consensualidad y bilateralidad. Por la primera, se tiene que basta el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, para que el contrato se reputa perfecto; por la segunda, se precisa que tanto el arrendador como arrendatario asumen deberes jurídicos: aquel debe permitir la utilización del bien para el fin propuesto –uso y goce de la cosa-, por su parte el arrendatario, está obligado al pago del precio del canon y demás obligaciones pactadas dentro de los periodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento a esto o a cualquier otro aspecto del contrato, coloca a la parte en situación de incumplimiento del pacto, aspecto éste que legitima a la parte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato y si es del caso, el reconocimiento de perjuicios.

2.- Análisis y crítica de las pruebas

2.1.- Legitimación en la Causa

De acuerdo con el contrato de arrendamiento de local comercial -pág. 12-18 y 21-27 del documento No.01- está suficientemente acreditado que fue suscrito entre la entidad demandante, COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER COCOSAN LTDA, identificada con Nit. 800-082-286-2, en su calidad de arrendador y ROSALBA ZAFRA RIOS, identificada con cédula de ciudadanía No.37.720.570, como arrendataria.

Igualmente, dicho contrato tenía como objeto dar en arriendo el bien inmueble- locales comerciales L11 (B34) o local 126 y el L12 (C7) o local 127- ubicados en la calle 37 No.14-72, Centro Comercial Sanandresito Centro de la ciudad de Bucaramanga, destinados para locales comerciales, tal y como se previó en las cláusulas primeras de los contratos de arrendamiento.

De lo anterior se concluye la existencia de identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga un derecho –pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte-, e identidad entre la parte demandada a quien se le puede exigir una obligación correlativa –que restituya la cosa-, por lo que se encuentra acreditada tanto la legitimación en la causa por activa como por pasiva.

2.2.- De la terminación del contrato de arrendamiento.

La parte demandante en su demanda afirmó que en tres oportunidades, notificó a la arrendataria sobre la terminación y no renovación de los contratos de arrendamiento suscritos. Sin embargo, afirmó que lo hizo en cumplimiento de lo previsto en el Código de Comercio sobre el plazo de desahucio. Por su parte, en la pretensión identificada con el numeral primero, solicitó la terminación de los contratos de arrendamiento suscritos con la demandada Rosalba Zafra Ríos, en razón a la “notificación de la terminación de los contratos de arrendamiento suscrito entre las partes”.

El artículo 1602 del Código Civil prevé que: “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”. Tratándose del arrendamiento de locales comerciales, además de las disposiciones sustantivas reguladas en los artículos 518 a 524 del Código Comercio, le son aplicables aquellas previstas en el Código Civil sobre el arrendamiento de las cosas.

Por lo tanto y en consideración a lo previsto en el artículo 2008 del Código Civil, el arrendamiento expira por los mismos modos que otros contratos y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.



2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto¹.

Las partes en el contrato de arrendamiento en la cláusula cuarta acordaron que:

El término del arrendamiento es de DOCE (12) MESES contados a partir del 1 de marzo de 2019 y se prorrogará sucesivamente por igual plazo, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menos a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio al derecho de renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. (Subrayado fuera del texto original)

Conforme las afirmaciones realizadas en los hechos sexto, séptimo y octavo, se colige que la entidad demandante informó sobre su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento y por consiguiente su no renovación a partir de la siguiente vigencia del contrato. El motivo expuesto obedeció a la ausencia de colaboración por parte del Centro Comercial Sanandresito para el desenglobe y posterior venta de los locales individuales, teniendo la necesidad de unificar de nuevo el local B para el cambio de su destinación. Las comunicaciones fueron recibidas por la arrendataria los días 28 de julio, 14 de noviembre y 26 de diciembre de 2020. Sin perjuicio de lo expuesto, se resalta que en las últimas dos comunicaciones se informa que la terminación se realizó con al menos seis (6) meses de anticipación a la fecha prevista para la terminación del contrato como prevé el artículo 520 del Código de Comercio.

En atención a la norma referida en la carta de “terminación contrato de arrendamientos comerciales”, resulta imperioso determinar si la demandada tenía derecho a la renovación del contrato de arrendamiento o si por el contrario y conforme a lo acordado por las partes, el contrato podía darse por terminado para el 28 de febrero de 2021.

El legislador estableció dos prerrogativas para la protección de los establecimientos de comercio. Por un lado, en el artículo 518 del Código de Comercio se consagró en favor del empresario el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial y por otro lado, el artículo 520 ejusdem, consagra el derecho al desahucio. Este derecho no es otra cosa que la garantía de que se anuncie por el propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación por darse algunas de las circunstancias previstas en los ordinales 2° y 3° del artículo 518, buscando aminorar los perjuicios que puedan ocasionarse con la restitución de la tenencia.

Las normas en cita disponen:

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) 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.

(...)

ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. 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.

La Corte Suprema de Justicia, determinó los elementos que componen o activan los derechos reconocidos por el legislador en los artículos referidos, de la siguiente manera:

¹ Subrayado propio.



El arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y a continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando: i) ha ocupado título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos; (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) ha vencido el contrato de arrendamiento; y cuando (iv) no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas.

Por excepción, de configurarse alguna de las salvedades descritas en los numerales 2° o 3° ibídem, la anterior salvaguarda podrá ser sorteada por el arrendador. En ese caso, para que ello ocurra, deberá garantizar el derecho del desahucio al arrendatario, comunicándole, con seis meses de anticipación, su intención de hacer uso del local comercial para los fines previstos en aquellas causales. (SC2500-2021)

Los contratos de arrendamiento que son objeto de terminación contienen la siguiente información;

Arrendador: Cooperativa de Comerciantes de Santander Coocosan Ltda.
Arrendatario: Rosalba Zafra Ríos
Duración: 12 meses Fecha de inicio: 1 de marzo de 2019
Inmuebles objeto de arrendamiento: Local L12 (C7) o Local 127 y L11 (B34) o Local 126
Ubicación inmueble: Calle 37 No. 14-72 Centro Comercial Sanandresito Centro, Bucaramanga.

Conforme el término de duración del contrato se puede afirmar que el mismo para cuando se informó por el arrendador sobre su intención de darlo por terminado y por ende, de no renovarse, había transcurrido menos de dos años. Por lo tanto, para el caso en concreto la demandada y arrendataria Rosalba Zafra Ríos no tiene derecho a su renovación en los términos previstos en el artículo 518 del Código de Comercio. El contrato de arrendamiento cumplía dos años de vigencia y ejecución el 28 de febrero de 2021, pero las solicitudes de terminación y no renovación se empezaron a comunicar desde el mes de julio de 2020, presentándose otras en los meses de noviembre y diciembre de 2020.

Por lo tanto, se evidencia que es procedente la terminación de los contratos de arrendamiento por vencimiento del término fijado para su duración y la expresión inequívoca de la voluntad del arrendador de que los mismos no fueran renovados a partir del 28 de febrero de 2021. Se resalta que las partes en el contrato de arrendamiento, cláusula cuarta, acordaron la posibilidad de expresar su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento, para lo cual debían avisar por escrito y con una antelación no menor a tres (3) meses. En el presente caso, los requerimientos fijados por las partes se cumplieron, pues la Cooperativa de Comerciantes de Santander Limitada -COOCOSAN LTDA-, notificó e informó a la demandada sobre la no renovación de este, lo que se verificó con la antelación acordada por las partes.

En suma, se establece que de acuerdo con el contrato firmado entre demandante y demandado, el mismo habrá de darse por terminado por el vencimiento del plazo estipulado para su vigencia, sin que la arrendataria ostentara del derecho de renovación previsto en el artículo 518 del Código de Comercio.

3.- Consideraciones finales

Se condenará en costas a la demandada y se fijan como agencias en derecho la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) m/cte, de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

En mérito de lo precedentemente expuesto, la suscrita **JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER -COCOSAN LTDA- identificada con Nit. 800.082.286-2 y ROSALBA ZAFRA RÍOS, identificada con cédula de ciudadanía No.37.720.570, respecto del inmueble constituido por los locales comerciales L11 (B34) o local 126 y L12 (C7) o local 127, ubicado en la calle 37 No.14-72 Centro Comercial San Andresito de la ciudad de Bucaramanga, identificados con matrícula inmobiliaria No. 300-216090, por el vencimiento de la prórroga del contrato, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.



SEGUNDO. - ORDENAR a la demandada ROSALBA ZAFRA RÍOS, identificada con cédula de ciudadanía No.37.720.570 que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, RESTITUYA a la entidad demandante, COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER - COCOSAN LTDA- identificada con Nit. 800.082.286-2, el inmueble constituido por los locales comerciales L11 (B34) o local 126 y L12 (C7) o local 127, ubicado en la calle 37 No.14-72 Centro Comercial San Andresito de la ciudad de Bucaramanga, identificados con matrícula inmobiliaria No. 300-216090, directamente por intermedio de su representante legal, apoderado judicial o la persona que se autorice para tal fin.

PARÁGRAFO: Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a su lanzamiento.

TERCERO. - CONDENAR a la demandada ROSALBA ZAFRA RÍOS, identificada con cédula de ciudadanía No.37.720.570 en costas, las cuales se liquidarán en su oportunidad por secretaría. Como agencia en derecho se fija la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) m/cte, de conformidad a lo consagrado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, conforme señalado en el Acuerdo PSAA16-10554.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN

Firmado Por:

Mayra Liliana Pastran Cañon
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 022
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: **88619a8d7703cb2dfa918c79434c0924837e057f8669b33501b866bf756cabb0**

Documento generado en 22/03/2022 11:40:20 AM

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