



RADICACIÓN: 080014189008-2023-00172-00
PROCESO: VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES: SALOMON CHARANEK DASUKI CC. 12.539.995
MARGARITA SOLANO ALANDETE CC. 32.697.354
DEMANDADO: ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO C.C.
8.511.998 y MARIA ISABEL PACHECO BULA, identificada con la C.C. No.
22.376.614

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA. AGOSTO TREINTA Y UNO (31) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución de local comercial Arrendado seguido por SALOMON CHARANEK DASUKI CC. 12.539.995 y MARGARITA SOLANO ALANDETE CC. 32.697.354 contra ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO C.C. 8.511.998 y MARIA ISABEL PACHECO BULA, identificada con la C.C. No. 22.376.614. a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el 24 de febrero de 2023, por SALOMON CHARANEK DASUKI CC. 12.539.995 y MARGARITA SOLANO ALANDETE CC. 32.697.354, contra ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO C.C. 8.511.998 y MARIA ISABEL PACHECO BULA, identificada con la C.C. No. 22.376.614, se pretende dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por ellos frente al local comercial número 2, ubicado en la calle 76 N 42-20, el cual tuvo como fecha de inicio, el día primero (1°) de febrero del año 2015 y que se ha venido renovando de conformidad con el artículo 518 del C.Co. En consecuencia, solicitan que, de acuerdo con la anterior declaración, se ordene su restitución teniendo en cuenta el desahucio realizado el 11 de mayo de 2022 y reiterado 6 de junio de 2022, basado en el numeral 3 del art. 518 en concordancia con el art. 520, ambos del C.Co., para su reconstrucción o remodelación

Igualmente, que en caso de no efectuarse la entrega o restitución dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento y en caso de oposición, se condene en costas y agencias en derecho.



Posteriormente, mediante auto de fecha 18 de abril de 2023. Se inadmitió la demanda.

Luego de subsanar las falencias advertidas en el primer auto del proceso, la demanda fue debidamente admitida en contra de ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO C.C. 8.511.998 y MARIA ISABEL PACHECO BULA, identificada con la C.C. No. 22.376.614, el día 30 de mayo de 2023., otorgándole el término de 10 días para contestar la demanda,

CONTESTACION

Dentro del término conferido para ello, y actuando a través de apoderado judicial, los demandados contestaron la demanda, oponiéndose a las pretensiones aduciendo que el desahucio hecho por la parte demandante no tiene validez, toda vez que el establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado ha funcionado allí por más de dos años gozando entonces del derecho de renovación. Sostuvieron que existe una **falsa causal para la renovación contrato de arrendamiento del bien inmueble arrendado**, como quiera que con la Resolución No. 1005 de 2021, lo que se les concedió fue una licencia urbanística en la modalidad de modificación, por lo tanto, no hay lugar a restituir el bien inmueble, y sí tienen derecho a que se le renueve el contrato de arrendamiento, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio

De igual forma, al contestar la demanda, dieron por cierto los hechos primero, segundo, tercero, Cuarto, Octavo, Noveno, y como parcialmente cierto el hecho quinto, respecto del cual precisaron, que lo que específicamente se pactó en el contrato de arrendamiento fue que el inmueble arrendado sería destinado exclusivamente al funcionamiento de establecimiento de comercio de propiedad de los arrendatarios, y, posteriormente, lo que se señala es que se autorizaría a los mismos a realizar divisiones internas no permanentes en el área arrendada para un establecimiento de comercio dedicado a la actividad de compra y venta de manera profesional de divisas en efectivo.

Frente a los hechos séptimo y decimo primero manifestaron que es parcialmente cierto, pues, si bien es cierto que los demandantes desean dar por terminado el contrato de arrendamiento, no se está efectuando dicha terminación en apego a la ley, pues el desahucio es ilegal.

En lo referente al hecho SEXTO, manifestaron que no es cierto, que los demandantes vayan a demoler el local y construir una obra nueva, como quiera que, al analizar la Resolución No. 1005 de 2021 que se aporta, se advierte que lo que se les concedió fue una licencia urbanística en la modalidad de MODIFICACIÓN. Además, se contradice la parte actora en lo que afirma en este hecho y en lo que indica en el escrito de desahucio.



Referente al hecho décimo, manifestaron que no es cierto, porque como se indicó en párrafos anteriores, la licencia urbanística aportada por los demandantes les autoriza a realizar modificaciones, no se trata de una demolición, por lo tanto, no es requerida la devolución y entrega del bien inmueble, luego entonces, la terminación del contrato que procuran que se declare, es ilegal. Además, en el contrato, respecto de los preavisos para la entrega del bien inmueble, solo se estipulan los casos previstos en el numeral 1 y 2 del Código de Comercio, lo cual no ocurre en el presente asunto.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Se Opuso, toda vez que los demandantes pretenden dar por terminado el contrato de arrendamiento en total desapego a la ley, puesto que el inmueble arrendado no va a ser demolido para realizar una nueva construcción como ellos manifiestan, sino que, tal como se observa en la licencia urbanística aportada, se trata de una modificación. Adicionalmente, tampoco cumplen las demás excepciones frente a la renovación del contrato contempladas en el artículo 518 del Código de Comercio.

SEGUNDA: Se opuso no se configuran las causales legales establecidas para la no renovación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la terminación del contrato que pretende la parte demandante es ilegal, por lo tanto, no es procedente la restitución del bien inmueble.

TERCERO: se opuso, no se configuran las causales legales establecidas para la no renovación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, no es procedente ni legal efectuar diligencia de lanzamiento.

CUARTA: SE OPUSO, a que su poderdante sea condenado en costas, teniendo en cuenta que ser parte de una controversia no implica que el demandado sea responsable del pago de costas, máxime cuando no es procedente ni legal la terminación del contrato de arrendamiento, ni la restitución del bien inmueble arrendado que persiguen los demandantes en este proceso.

Como fundamento de su oposición planteó las siguientes excepciones:

“INCUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS LEGALES PARA NO RENOVAR EL CONTRATO Y NO PROCEDENCIA DE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

No hay lugar a restituir el bien inmueble, y sí tiene derecho mi poderdante a que se le renueve el contrato de arrendamiento, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio.



No se cumple el criterio establecido en el numeral 3º de la citada norma, es decir, que el inmueble no necesita ser reconstruido o reparado con obras necesarias, ni debe ser demolido por su estado de ruina o para la construcción de una nueva obra, siendo este último, el motivo que suministra el demandante en su escrito de demanda para que se conceda su pretensión, que, como ya se indicó, tal afirmación es falsa.

LA PARTE DEMANDANTE NO APORTA PRUEBA QUE ACREDITE LA CAUSAL DE NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO

La parte demandante no aporta prueba de que la modificación consiste en una obra necesaria, únicamente manifiesta que el inmueble objeto del contrato hace parte de una mayor extensión y es fácilmente aprovechable con un buen proyecto de reconstrucción. No demuestra que las intervenciones cuya licencia urbanística autorizaron, se insiste, sean necesarias.

No está demostrado que se trata de una obra necesaria, sino que, a su capricho, decide realizar modificaciones no necesarias, y con ello procuran la restitución del inmueble, en detrimento de los derechos de mi poderdante, puesto que las actividades comerciales de su establecimiento de comercio se verían gravemente afectadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del bien, y con ello, un grave perjuicio a su patrimonio; y, segundo, es falso que se pretenda demoler el local y construir una nueva obra, puesto que se trata únicamente de una modificación, de reparaciones locativas, como se observa en la licencia urbanística que aportada.

MA LA FE DE LA DEMANDANTE PARA EVITAR EL PAGO INDEMNIZACIÓN POR LOS PERJUICIOS CAUSADOS FRENTE A LA SOLICITUD DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE DEL LOCAL COMERCIAL

De las consideraciones señaladas, se infiere que el objetivo de los demandantes, al manifestar que se va a demoler la construcción para hacer una nueva obra, cuando tal afirmación, se reitera, es falsa, es expulsar de forma ilegal a mi poderdante del inmueble, y evitar el pago de la indemnización de que trata el artículo 522 del Código de Comercio, cuando claramente la no renovación del contrato y restitución del inmueble constituiría un grave perjuicio al establecimiento de comercio y patrimonio de mi poderdante”.

A su turno, la gestora del juicio al descorrer el traslado de las excepciones se pronunció en los siguientes términos:

“La parte demandada, señores ALFREDO DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA, conforme documentos que se adjuntan, manifiestan haber otorgado poder a la Sociedad TOLEDO ASESOR S.A.S, sociedad con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificada con el Nit No. 901.247.921-8 representada legalmente por el doctor ALFREDO A. TOLEDO VERGARA; sin embargo, con la presentación de estos



escritos no fue aportado el Certificado de Existencia y Representación Legal de la persona jurídica Sociedad TOLEDO ASESOR S.A.S, para con ello poder determinar la debida representación del apoderado de los demandados. El párrafo segundo del numeral 75 del CGP

Así las cosas, al no haberse aportado el respectivo certificado, no es dable determinar la debida representación del profesional del derecho, doctor TOLEDO VERGARA”.

Frente a los hechos controvertidos en la contestación de la demanda, pronuncia lo siguiente:

“RESPECTO AL HECHO QUINTO: Pese a la objeción parcial presentada por el apoderado de la parte demandada, considero que su manifestación es acorde con lo aseverado por este extremo, en el sentido que es claro que el inmueble fue arrendado para el funcionamiento exclusivo de un establecimiento de comercio.

RESPECTO AL HECHO SEXTO: La licencia concedida por parte de la Curaduría Urbana conforme Resolución 1005 de 2021, en una licencia urbanística de construcción en la modalidad de modificación, porque efectivamente, se van a realizar obras de construcción en modificación del predio en general, no solo del local objeto de este proceso, sino que también abarca otros locales, que hacen parte del lote de mayor extensión, y que también son propiedad de mis mandantes. Para llevar a cabo las obras, se dará lugar a demoliciones y construcciones.

RESPECTO AL HECHO SEPTIMO: se opone a lo manifestado por la parte demandada, porque el desahucio, como el instrumento que utiliza el arrendador para impedir la renovación del contrato, se realizó como lo ordena la ley. El desahucio se hizo por los propietarios, quien también son la parte arrendadora, dentro del término establecido en la legislación comercial, se envió por medio escrito y quedo la constancia de recibo del mismo.

RESPECTO AL HECHO DECIMO: Me opongo a lo narrado en este hecho. Insiste la parte demandada, en atacar la Resolución 1005 de 2021 expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Barranquilla, cuando no es materia de este proceso. Para adelantar las obras, es necesaria la desocupación del inmueble: primero porque habrá lugar a demolición y construcción de paredes y demás; y segundo, porque la actividad que desarrollan los demandados corresponde a manejo de dineros y divisas, así que por temas de seguridad y responsabilidad, cuando se hagan las adecuaciones y construcciones, habrá tránsito de obreros y todo tipo de trabajadores de la construcción, generándose con ello un riesgo innecesario.

RESPECTO AL HECHO DECIMO PRIMERO: No observo, lo que, a criterio del apoderado de la parte demandada, refleja “la ilegalidad del desahucio”; repito señora Juez, el desahucio se realizó, conforme lo reglamenta el artículo 520 del Código de Comercio. Como sabemos, el desahucio es un “aviso” y la norma no fija la manera como él debe hacerse, conviene realizarlo por escrito y dejar constancia de su recibo para efectos probatorios. Con la presente demanda, se aportó el escrito de desahucio realizado y la constancia de envío y recibido por la



parte demandada, situación ratificada con la contestación de la demanda, no observándose en ningún aparte de su contestación que manifiesten que la comunicación no fue recibida.

Se opone a lo manifestado por la parte demandada, ya que en ningún momento se pretende inducir en error al Despacho. Si leemos detenidamente lo relatado en los hechos de la demanda, se citó que con la Resolución 1005 de 2021 fue concedida una licencia urbanística de construcción en modalidad de modificación. Esta licencia no hace relación, única y exclusivamente al local comercial objeto de este proceso, ya que esta licencia esta concedida para el inmueble en su totalidad, propiedad de mis mandantes, del cual hace parte el local objeto del presente proceso. Tal como se puede leer en la Resolución en comentario, el área lote a intervenir es de 154.53 M2 y el área total del lote es de 270M2

El inmueble, está siendo objeto de pérdida o deterioro, toda vez, que hay una parte de este, al cual no se puede acceder de manera constante, sino a través de otros inmuebles, los cuales actualmente se encuentran ocupados, y que por temas de seguridad no pueden ser de fácil transitabilidad. Para poder adelantar las obras, que permitan acceder a parte del inmueble, propiedad de mis mandantes, es necesaria la desocupación de los inmuebles arrendados, de ahí que, por ello, y acogiéndonos a lo reglado en nuestro ordenamiento comercial, se procedió a realizar el desahucio respectivo, como el aviso para impedir la renovación del contrato, teniendo como sustento el numeral 3 del artículo 518 del código de comercio.

Insisto, las bases para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, contrario a lo que asevera la parte demandada, no es lo consignado en la licencia urbanística, ya que la resolución 1005 de 2021, no es objeto de este proceso judicial y no está la parte demandada, llamada a convalidar o no, la misma, porque como la misma normatividad comercial lo indica, existe un límite para adelantar la obras o dar inicio a las mismas. (Artículo 522 Código de Comercio)

La solicitud de terminación del contrato de arrendamiento tiene su cobijo en la normatividad, tal y como lo señala el ARTÍCULO 518 del Código de Comercio, el cual manifiesta lo siguiente: 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 tuviera 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.

Desde Mayo de 2022, a nueve (9) meses de la terminación del contrato de arrendamiento que vincula a las partes aquí intervinientes, mis mandantes procedieron a notificar a los demandados sobre la no renovación del contrato de arrendamiento, citando lo reglado en el



artículo 518 del Código de Comercio, manifestando además, que la realización de las obras que se han de realizar no podrían ejecutarse sin la entrega o la desocupación del inmueble.

FRENTE A LA EXCEPCION INCUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS LEGALES PARA NO RENOVAR EL CONTRATO Y NO PROCEDENCIA DE LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE

Pese a lo argumentado por la parte demandada, es necesaria la desocupación del inmueble para las obras que se han de adelantar, y se insiste al respecto, porque adelantar las obras, como las que necesitan adelantar mis mandantes, generarían perjuicios considerables a los demandados, sin dejar de lado, tal y como se ha venido manifestando, dada la actividad comercial desplegada por la parte demandada, causaría males mayores.

Los mandantes, son propietarios del inmueble ubicado en la Calle 76 No. 48-20 de la ciudad de Barranquilla. Es un inmueble con un área total de 270 m2. En la actualidad, de ese inmueble, mi mandante tiene una edificación que está dividida en tres locales, de aproximadamente 45 m2 cada local. Adicional a ello, el inmueble tiene un área trasera desocupada, que no está siendo utilizada, porque el acceso a la misma, solo es, a través de los locales ocupados. Esa área desocupada es de más de 100 metros cuadrados. De ahí, que se hace necesaria la modificación, no solo del local, objeto del presente proceso, si no del aledaño, del cual también se inició proceso judicial, el cual está siendo de conocimiento del Juzgado II de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla.

FRENTE A LA EXCEPCION LA PARTE DEMANDANTE NO APORTA PRUEBA QUE ACREDITE LA CAUSAL DE NO RENOVACION DEL CONTRATO

Nuestra legislación comercial, en ningún aparte manifiesta que es necesario probar las reparaciones, reconstrucción o demolición del inmueble. La obligación del arrendador solo corresponde en demostrar la expiración del término del contrato y la del desahucio oportuno, cosa que así se hizo: el contrato se encuentra debidamente expirado y el desahucio antelado de nueve meses.

Conforme a elementales principios probatorio, no es factible probar hechos futuros. Pese a las objeciones presentadas por la parte demandada, mis mandantes, han adelantado desde hace tiempo, las gestiones necesarias para proceder legalmente con las construcciones requeridas, siendo prueba de ello, la Resolución 1005 de 2021

FRENTE A LA EXCEPCION ACTUACIONES DE MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE PARA EVITAR EL PAGO DE INDEMNIZACION POR LOS PERJUICIOS CAUSADOS FRENTE A LA SOLICITUD DE RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE DE LOCAL COMERCIAL

No existe por parte de mis mandantes, ninguna actuación de mala fe, ni se está pretendiendo la terminación del contrato de arrendamiento conforme desahucio, para evitar el pago de



indemnizaciones. No es de su interés. Mis mandantes, desde hace algunos años, me manifiestan haberle notificado a la parte demandada, que buscaran maneras amigables de encontrar un beneficio mutuo. En esta excepción, la parte demandada, manifiesta un detrimento en su patrimonio con ocasión a la restitución del inmueble, pero y ¿dónde queda el detrimento que ha venido sufriendo el patrimonio de mis mandantes? ¿Cuándo no le es posible acceder a parte de su inmueble, viéndose este deteriorado y sin que su propiedad cumpla su función social? Como es sabido, la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por la causal esgrimida, tiene un límite, tal y como lo señala el artículo 522 del Código de Comercio. Por ello, mis mandantes, n tiene ningún interés en encontrarse incursos en situaciones judiciales que den lugar al pago de indemnizaciones”.

III. CONSIDERACIONES:

Causal de sentencia anticipada que se presenta en este caso.

El artículo 278 del C.G.P. dispone en relación con la posibilidad que tienen los jueces de dictar sentencia anticipada, lo siguiente:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Respeto a las causales de sentencia anticipada que anteriormente se relacionaron, en el presente caso estamos ante esta clase de providencia, teniendo en cuenta que no existen pruebas adicionales por practicar

PROBLEMA JURIDICO:

En este caso debe determinarse si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos en los considerandos, es del caso ordenar la restitución del bien o los bienes dados en arrendamiento, debido a la causal invocada por la demandante en la que requirió el inmueble para 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.

PREMISAS FACTICAS Y CONCLUSIONES:



El contrato de arrendamiento se define como aquél por el cual una de las partes contratantes (arrendador) se obliga a conceder el uso y goce a la otra (arrendatario) de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera, en similares términos es definido por el código civil en su artículo 1973.

En forma general, los elementos de contrato de arrendamiento; se centran en la **capacidad de las partes para contratar**; el **consentimiento libre de vicios**, por cuanto el mismo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de solemnidad alguna, sin que ello signifique que los extremos contractuales no puedan perfeccionarlo a través de un escrito privado, o constituirlo mediante escritura pública; **el objeto**, que recae sobre la cosa corporal no consumible; y **el precio**, el cual debe ser en determinado o determinable en frutos naturales o en dinero.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes, por tanto, quien demanda la resolución o cumplimiento del contrato, o la restitución del bien dado en arrendamiento, debe probar las condiciones contractuales, diferentes a las contenidas en la ley, para establecer la forma de ejecución y las obligaciones pactadas.

A efectos de demostrar la existencia del contrato que genera el vínculo entre las partes, evidencia claramente el Estatuto Adjetivo Civil en su numeral primero del artículo 384 del CGP, podrá ser documental del escrito mismo suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria

Del contrato de arrendamiento comercial –protección reforzada y regulación especial según el estatuto mercantil, causales justas para dar solución al vínculo contractual–.

No resulta desconocido que el legislador colombiano estableció para el contrato de arrendamiento comercial un conjunto de disposiciones encaminadas a la protección de la actividad empresarial, cuyo vótero al parecer se encuentra en el interés superior de la sociedad y por sobre todo del Estado de garantizar la estabilidad de las empresas. Esas normas constituyen, entonces, especial amparo al comerciante para que no se vean mermados los resultados de sus esfuerzos por generar riqueza y preservar la fuente de empleo que el oficio mercantil supone.

En esa dirección bienhechora y proteccionista se ubica las directrices contempladas en los artículos 518 a 524 del C. de Co. entre las cuales campea,



por su especial carácter, el derecho de renovación con que cuenta el locatario que *“haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio”* el cual, por haber acreditado un establecimiento comercial, que tiene que admitirse, no hubiese sido posible por el simple hecho de ocupar el inmueble, sino que aquel irrumpe por la labor paciente del empresario, que al compás de haber honrado sus compromisos contractuales, cuenta con la prerrogativa de continuar usando y gozando la explotación de su actividad empresarial. Esta labor, por tanto impone su resguardo frente a cualquier abuso en el que pudiera incurrir el arrendador, tendiente a evitar que se enriquezca sin causa alguna con aprovechamiento, evidentemente injusto, del derecho que ha sido creado por el esfuerzo del comerciante

Sin embargo, el Estatuto Mercantil determinó, al paso, que esa prerrogativa otorgada al comerciante no tiene un carácter absoluto y señaló entonces unas causales taxativas por las cuales el arrendador puede legítimamente resolver, sin lugar a indemnización, el contrato de arrendamiento, éstas son: i) cuando el locatario haya incumplido el negocio jurídico, ii) cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, o, iii) que el inmueble deba ser reconstruido, o repararlo 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

Desde luego que el arrendador debe acreditar la condición invocada como fundamento para terminar el contrato tenencial, a fin de evitar que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado del bien, no obstante, la comprobación material de esa causal no siempre puede realizarse al momento mismo de desahuciarse al arrendatario y ni siquiera al interior de un pleito judicial, como de ordinario sucede con los casos señalados en los numerales segundo y tercero del artículo 518 ídem, donde la concreción de la causal se genera ex post de solucionado el contrato locativo.

Pero esa situación no significa que ante la invocación artificiosa del arrendador de una causal para terminar deliberadamente el vínculo tenencial, el empresario quede desprotegido jurídicamente, pues, seguidamente la ley mercantil señala que *“si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega”* dice la norma *“deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en estos casos 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 de las causales contempladas en la precitada norma sustantiva para resolver judicialmente el contrato de arrendamiento de local comercial, y será ulteriormente entonces en caso en que el propietario no lo destine al fin*



indicado, o no inicie las obras dentro de los tres meses siguientes a la entrega o desarrolle actividades comerciales semejantes a las que tenía el arrendatario, lo que habilitará al arrendatario perjudicado a promover la pretensión indemnizatoria a fin de obtener el pago de los daños causados por la terminación unilateral e injustificada del contrato.

En este orden, basta que el demandante desahucie al arrendatario de conformidad con los parámetros establecidos en el artículo 520 del C. de Co., donde simplemente invoque (sin necesidad en algunas ocasiones de probar) cualquiera de las causales contempladas en la precitada norma sustantiva para resolver judicialmente el contrato de arrendamiento de local comercial, y será ulteriormente entonces en caso en que el propietario no lo destine al fin indicado, o no inicie las obras dentro de los tres meses siguientes a la entrega o desarrolle actividades comerciales semejantes a las que tenía el arrendatario, lo que habilitará al arrendatario perjudicado a promover la pretensión indemnizatoria a fin de obtener el pago de los daños causados por la terminación unilateral e injustificada del contrato.

Caso concreto.

Está probado y no hay discusión, que, entre las partes, SALOMON CHARANEK DASUKI Y MARGARITA SOLANO ALANDETE como arrendadores y ALFREDO DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA como locatarios, se celebró un contrato de arrendamiento el día primero (1°) de Febrero del año 2015. En virtud de este, se concedió a favor ALFREDO DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA «el uso y goce sobre un el inmueble comercial ubicado en la Calle 76 No. 48-20 Local Comercial No. 3 de la ciudad de Barranquilla.

En el sub júdece, se trata de verificar si SALOMON CHARANEK DASUKI Y MARGARITA SOLANO ALANDETE, cuentan con la vocación legal para exigir de ALFREDO DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA la restitución del inmueble que el segundo viene explotando económicamente a través de un establecimiento de comercio de su propiedad, en tanto que, se alega la existencia de una relación jurídico-sustancial entre ellas cuyo finiquito se pretende amparada la arrendadora en darle al local 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

Bajo el rótulo de duración del contrato y prórroga del contrato, en la cláusula tercera se plasmó que el mismo término del contrato es por un año siempre que



ninguna de las partes comunique a la otra la intención de terminarlo con anterioridad no menor de tres meses al correspondiente vencimiento o renovación, lo corresponderá por correo certificado a las direcciones de las partes

Con misiva el desahucio fue realizado por medio escrito, conforme lo acredita la Guía de la empresa Servientrega No. 9113224420 con fecha de envío 10 de Mayo de 2022, recibida el día 11 de Mayo de 2022 a las 11:25 am, en la dirección del inmueble arrendado, recibida por el señor ORLANDO GOMEZ. Y reiterada, con fecha de envío 3 de Junio de 2022, recibida el día 6 de Junio de 2022 a las 16:11 pm, en la dirección del inmueble arrendado, recibida por el señor ALFREDO DE LA ESPRIELLA., los hoy demandantes se dirigieron a los demandados ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA, informándole que «a partir del próximo 31 de enero de 2023, SALOMON CHARANEK DASUKI Y MARGARITA SOLANO ALANDETE dará por terminado el contrato de arrendamiento que actualmente tiene con ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA. En cumplimiento a lo reglado en el artículo 520 del Código de Comercio.

Previo a adentrarse en desarrollo del caso de marras, y de la manera en que fue avisado en acápite anterior, se expondrán las razones por las cuales en la presente tramitación **no serán practicadas las pruebas distintas de la valoración documental**, que oportunamente fueron solicitadas por las partes tanto en el libelo introductor como en el de réplica

Es entonces, como anexo del escrito demandatorio se allegaron como medio de prueba los documentos que acompañan la demanda sobre los hechos de la demanda, pretensiones, contestación y excepciones que eventualmente se formulen. Por su parte, la parte demandada, acude a los medios de prueba documentales que acompañaron su escrito, como son el poder, sin allegar certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica Sociedad TOLEDO ASESOR S.A.S, para con ello poder determinar la debida representación del apoderado de los demandados. E indica que se tengan como pruebas las aportadas por la parte demandante.

Al punto anterior se suma, que el objeto de la litis se enmarca en uno de los presupuestos de excepción contenidos en el artículo 518 del Código de Comercio, para lo cual el tiempo para efectos de renovación del contrato, pasa a un segundo plano en razón al interés de quien ostenta la posición contractual de arrendador. En otras palabras, de acuerdo con los hechos que envuelven este proceso, el factor tiempo no le asigna derecho absoluto al arrendatario de ocupar el local donde se aloja su establecimiento de comercio



Se debe enfatizar que una parte los hechos contentivos en la demanda fueron aceptados por el demandado, salvo, lo relativo a la prórroga o renovación del contrato (cual es en definitiva el medio exceptivo presentado) y, de otra parte, los hechos en que se funda la oposición presentada por el demandado no dan lugar a otra cosa que el debate probatorio, que se reitera, gira en torno a la renovación o no del contrato.

Aunado a lo sucintamente expuesto sobre este tópico, cabe advertir que en el evento de pretender dar aplicación a lo reglado en el artículo 197 del Estatuto Adjetivo Civil, esto es sobre la información de la confesión, el tiempo para agotar la aportación de pruebas ha fenecido y, tal como se ha venido sosteniendo, la pruebas que obran a la fecha en el expediente son suficientes para que esta Juzgadora adopte una decisión de fondo que ponga fin al proceso.

FRENTE A LA EXCEPCION LA PARTE DEMANDANTE NO APORTA PRUEBA QUE ACREDITE LA CAUSAL DE NO RENOVACION DEL CONTRATO

No es posible probar hechos futuros., lo que si está demostrado es las gestiones necesarias para proceder legalmente con las construcciones requeridas, siendo prueba de ello, la Resolución 1005 de 2021., bajo esa consideración nadie está obligado a lo imposible

FRENTE A LA EXCEPCION INCUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS LEGALES PARA NO RENOVAR EL CONTRATO Y NO PROCEDENCIA DE LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE

Observa el despacho que si existe apego a los criterios legales y estos se cumplen a cabalidad, los cuales están consignados en el numeral 3 del artículo 518 Co Comercio, en concordancia al artículo 520 de la misma norma, los cuales se encuentra demostrados con las razones expuestas en desahucio remitido a la parte pasiva dentro del término establecido en la ley.

Ahora bien, en primera medida se observa de las pruebas que gravitan en el plenario, que en efecto, SALOMON CHARANEK DASUKI Y MARGARITA SOLANO ALANDETE (arrendadoras) ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA (arrendatario), celebraron contrato de arrendamiento de inmueble destinado para local comercial el cual recae sobre el inmueble correspondiente al local comercial, ubicado en la Calle 76 No. 48-20 Local Comercial No. 3 de la ciudad de Barranquilla. La duración acordada fue de 1 año, teniendo como fecha inicial el 1 de febrero de 2015 y un canon de \$2'500.000.00 mensuales. Este documento, no



fue desconocido ni tachado por la parte demandada, por el contrario, fue reconocido según se lee del numeral primero del escrito de réplica.

Es, indispensable traer a colación la literalidad de los artículos 518, 520 y 522 del C.Co. Es entonces, como el primero apartado legal reza:

“ARTÍCULO 518. 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:

(...)

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.”

(resalto con intención).

A su turno, prevé el artículo 520 de la reglamentación comercial nuestra:

“ARTÍCULO 520. 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.”

Ahora el inciso primero del artículo 522 de la misma codificación mercantil, establece:

“ARTÍCULO 522. 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. (...)”

Deviene de la normatividad en cita aunada a las consideraciones generales expuestas que, como en el caso que nos convoca, respecto de la finalización de la relación tenencial de inmuebles destinados a establecimientos de comercio, debe cumplirse la formalidad de noticiar a quien ostente la posición de arrendatario de la finalización del vínculo en un período no menor a 6 meses

El desahucio tal y como dice Fernando Vélez (TI. III, pág. 414) es “la noticia que hace el arrendador al arrendatario sobre su intención de dar por terminado un contrato de arrendamiento” El desahucio puede hacerse judicialmente



Si bien el legislador no establece formas especiales de desahucio, por cuanto emplea la expresión *notificación* en el Art. 2009, del Código Civil uno de los medios más seguros es así como se hizo en el caso de autos, mediante correo certificado; habiendo quedado plenamente demostrado que el desahucio aquí practicado cumplió su fin que no fue otro que intimar, avisar y noticiar oportunamente al arrendatario sobre la decisión de la demandante arrendadora de exigirle la entrega del inmueble

A la anterior conclusión se arriba, pues en el expediente se evidencia documento mediante el cual se avisó al arrendatario, y puede observarse que fue remitido a través de empresa de servicios postales autorizada a la Calle 76 No. 48-20 Local Comercial No. 3 de la ciudad de Barranquilla.; con fecha de día 11 de Mayo de 2022 a las 11:25 am (nueve meses antes de llegar el momento de la finalización del período del contrato). El contenido de la misiva arroja la adecuada identificación de las partes contratantes, la enunciación del contrato de arrendamiento con la identificación por su nomenclatura del inmueble y su fecha de celebración, junto con la información atinente a la no intención de renovar ni prorrogar el mismo y su consecuente solicitud de entrega al momento de su terminación

Sin duda, es claro la configuración de la causal de las prevista en el artículo 518 del C.Co., pues se observa del documento remitido el desahucio:

Aprovechamos esta oportunidad, para expresarles la más sincera buena fe y el particular respeto que profesamos tanto a la relación contractual vigente, como a ustedes, reconocimiento que se evidencia en la observancia oportuna de las obligaciones convenidas.

Por lo anterior es menester notificarles, nuestra intención de no continuar con el contrato de arrendamiento suscrito en fecha Primero (1°) de Febrero del año 2015 sobre el inmueble LOCAL No. 3 ubicado en la Calle 76 No. 48-20 de la ciudad de Barranquilla, toda vez que se procederá a realizar reconstrucciones y reparaciones sobre el inmueble arrendado, con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación de dicho inmueble.

Por lo anterior, y dando cumplimiento a lo reglado en el artículo 520 del Código de Comercio, procedemos a la realización del desahucio respectivo, para lo cual solicitamos la desocupación y entrega del inmueble arrendado, a más tardar el día Treinta y Uno (31) de Enero del año 2023, en hora hábil previamente coordinada, fecha en la cual se tendrá por terminado el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, de un lado, esta cuestión no fue objeto de reparo alguno por parte del demandado y de otro, esto no es óbice para que se dé por cumplido el requisito.

Además, es importante destacar que las causales de terminación del contrato de arrendamiento previstas en los numerales 2 y 3 del Art. 518 del Co de Co, han de interpretarse en el sentido de que la parte demandante sólo debe indicar



la situación que la lleva a exigir la terminación del contrato, sin que esté en el deber de probar la necesidad, teniendo en cuenta la sanción prefijada por el legislador en el Art. 522 del Co. de Co.

Es entonces como, en virtud de la causal de restitución invocada por SALOMON CHARANEK DASUKI Y MARGARITA SOLANO ALANDETE la exime para que a esta altura, incluso en sede judicial, el aporte de la prueba de la destinación que le dará una vez tenga para sí el inmueble que fue dado en arrendamiento, pues se insiste, basta el apego al procedimiento establecido en los artículos 518 a 524 del C.Co., a más que de todo lo probado se arrebata cualquier posibilidad que se trate de un acto injustificado y caprichoso.

Lo anterior, no implica que se haya dejado por completo desprotegido al arrendatario, en la medida que, si la demandante en el lapso de tres meses no da principio a las obras, es decir, para la reconstrucción o modificación, podrá acudir ante la jurisdicción para reclamar la indemnización de los perjuicios irrogados.

Corolario de lo expuesto, no habrá lugar a acogerse la oposición invocada por el demandado pues el procedimiento empleado por la arrendadora, encontró absoluto apego a las reglas previstas por la normatividad comercial.

CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo anterior, y sin necesidad de decretar de manera oficiosa otra prueba, emerge sin dudas la necesidad de desestimar la objeción a las pretensiones de la demandante por no demostrar el inadecuado procedimiento de desahucio para terminar el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre SALOMON CHARANEK DASUKI Y MARGARITA SOLANO ALANDETE (arrendadora) e ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA (arrendatario), y en su lugar se debe ordenar la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 76 No. 48-20 Local Comercial No. 3 de la ciudad de Barranquilla con los siguientes linderos Las medidas y linderos del inmueble arrendado son las siguientes: Un local de primera planta, de aproximadamente 47 metros cuadrados de superficie útil, distinguido con el numero 3 ubicado en la Calle 76 No. 48-20 Local 3 comprendido dentro de los siguientes medidas y linderos especiales: NORTE: En extensión de 12.30 metros linda con el Local No. 2 propiedad de Margarita Solano Alandete, hoy arrendado JULIAN DAVID HURTADO OCHOA-SANDRA ESQUIAQUI SANTRICH; SUR: En extensión de 12.30 metros linda con predio que es o fue de Pedro Ahumada; ESTE: En extensión de 4.93 metros linda con solar del inmueble general propiedad de Margarita Sola Alandete; OESTE: En extensión de 3.58 metros con la calle 76 que forma parte



integral de un inmueble de mayor extensión y de la misma dirección, comprendido dentro de los siguientes medidas y linderos generales: NORTE: En extensión de 27.00 metros linda con predio que es o fue de Veizfid de Caridi; SUR: En extensión de 27.00 metros linda con predio que es o fue de Pedro Ahumada; ESTE: En extensión de 10.00 metros linda con predio que es o fue de Alberto Pumarejo y OESTE: En extensión de 10.00 metros con la calle 76 distinguido además con la matrícula inmobiliaria No. 040-49489..

En mérito de lo expuesto, el Juzgado administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1. Declarar terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 1 de febrero de 2015, entre SALOMON CHARANEK DASUKI Y MARGARITA SOLANO ALANDETE como arrendadores y ALFREDO ENRIQUE DE LA ESPRIELLA PACHECO Y MARIA ISABEL PACHECO BULA., en calidad de arrendatarios, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.
2. En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual se encuentra ubicado en la Calle 76 No. 48-20 Local Comercial No. 3 de la ciudad de Barranquilla con los siguientes linderos Las medidas y linderos del inmueble arrendado son las siguientes: Un local de primera planta, de aproximadamente 47 metros cuadrados de superficie útil, distinguido con el numero 3 ubicado en la Calle 76 No. 48-20 Local 3 comprendido dentro de los siguientes medidas y linderos especiales: NORTE: En extensión de 12.30 metros linda con el Local No. 2 propiedad de Margarita Solano Alandete, hoy arrendado JULIAN DAVID HURTADO OCHOA-SANDRA ESQUIAQUI SANTRICH; SUR: En extensión de 12.30 metros linda con predio que es o fue de Pedro Ahumada; ESTE: En extensión de 4.93 metros linda con solar del inmueble general propiedad de Margarita Sola Alandete; OESTE: En extensión de 3.58 metros con la calle 76 que forma parte integral de un inmueble de mayor extensión y de la misma dirección, comprendido dentro de los siguientes medidas y linderos generales: NORTE: En extensión de 27.00 metros linda con predio que es o fue de Veizfid de Caridi; SUR: En extensión de 27.00 metros linda con predio que es o fue de Pedro Ahumada; ESTE: En extensión de 10.00 metros linda con predio que es o fue de Alberto Pumarejo y OESTE: En extensión de 10.00 metros con la calle 76 distinguido además con la matrícula inmobiliaria No. 040-49489..



3. En caso de que el arrendatario no restituya el bien inmueble al arrendador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde local respectivo del Distrito de Barranquilla de conformidad con el Acuerdo No.0012 de Agosto 1 de 2017 del Concejo Distrital de Barranquilla, Oficiando a la Oficina de Atención al Ciudadano y Gestión Documental, para que sea repartido al Alcalde Local del Barrio correspondiente, para que practique la diligencia de LANZAMIENTO.
4. Por secretaría elabórese y remítase el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.
5. Condénese a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.
6. Fíjense como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el numeral 4º del artículo 366 del Código General del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, las que deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
JUEZ,

YURIS ALEXA PADILLA MARTINEZ.

A.N.Q.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico

Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla

Firmado Por:

Yuris Alexa Padilla Martinez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 017

Barranquilla - Atlantico

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: **08e2a0260bfc7d17a2c63b02cd15ae099ef3ddede522771a2a02bae08d81de85**

Documento generado en 31/08/2023 01:29:18 PM

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

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