

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., Catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Ref. No. 2021-00907 Verbal de FERNEY CASTILLO RODRIGUEZ contra BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS y LIZBETH MAYERLY GUZMÀN CARDOZO.

Procede el Juzgado a proferir sentencia anticipada en este proceso verbal de menor cuantía, de conformidad con lo previsto por el artículo 278 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

El señor **FERNEY CASTILLO RODRIGUEZ**, a través de apoderado judicial, demando a las señoras **BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS y LIZBETH MAYERLY GUZMÀN CARDOZO**, con el fin de que se ordene a las demandadas entregar y/o restituir el bien inmueble ubicado en la Calle 3 Sur No. 11C-02 (Dirección catastral) identificado con folio de matrícula 50S-40240505, en virtud a que dada su condición de adquirente no está obligado a respetar el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de diciembre de 2019.

Que, en consecuencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega o restitución del referido bien inmueble.

B. Los hechos:

1. El día 15 de diciembre de 2019, la señora **DIANA YINED GARZÓN LEÓN** como arrendadora y las señoras **BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS** en calidad de arrendataria y **LIZBETH MAYERLY GÚZMAN CARDOZO** como deudora, celebraron un contrato de arrendamiento sobre el bien urbano ubicado en la Calle 3 Sur No. 11 C-02 de esta urbe, identificado con folio de matrícula No. 50S-40240505, el cual no fue otorgado ni protocolizado por escritura pública.

2. En el mes de febrero del año 2020, los propietarios del citado bien, entre ellos la arrendadora, lo prometieron en venta al demandante, situación que fue informada a las arrendatarias mediante comunicación remitida el 5 de marzo de 2020.

3. Luego, el 5 de octubre de 2020, se celebró la respectiva venta mediante Escritura Pública No. 1548 otorgada en la Notaria 54 del círculo de Bogotá, la cual fue registrada el pasado 16 de octubre de 2020.

10/2

4. Con ocasión a lo anterior, el demandante solicitó en diferentes oportunidades la entrega del bien, particularmente el 9 de diciembre de 2020, remitió una misiva en donde notificaba la terminación del contrato de arrendamiento, empero las convocadas no han accedido a dicha petición.

5. De otro lado, aseguró que las demandadas comercializan mercancías al por mayor sin dar cumplimiento a las obligaciones tributarias y que el establecimiento de comercio de la sociedad constituida para el ejercicio de las actividades comerciales por parte de la demandada denominado TEXTILES MONI INVERSIONES S.S.S., tiene cancelada su matrícula desde el 9 de noviembre de 2020.

6. Añadió que el inmueble está amenazado por riesgo de fallas estructurales.

C. El trámite.

1. Previa inadmisión, mediante auto del 9 de septiembre de 2021, este despacho admitió la demanda y ordenó la notificación del extremo demandado, en la forma prevista en el Decreto 806 de 2020.

2. Luego, tras surtirse las diligencias propias de intimación, la demandada BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS, fue notificada personalmente de conformidad con el art. 8º del Decreto 806 de 2020, quien dentro del término oportuno no contestó la demanda. Además, aun cuando con posterioridad interpuso incidente de nulidad, vale acotar que el mismo fue rechazado, en tanto que no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento.

3. Ulteriormente por solicitud de la parte actora, en proveído del 17 de noviembre de 2021, se aceptó el desistimiento de la demandada LIZBETH MAYERLY GUZMAN CARDOZO.

4. Con posterioridad, en auto del 17 de noviembre de 2021, se abrió a pruebas el presente asunto y se convocó a la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., empero, como quiera que el apoderado del actor desistió de las pruebas, en providencia calendada 18 de enero de 2022, se aceptó dicho acto procesal, decretando a favor de la demandante únicamente las documentales y otorgando el término de 5 días para alegar de conclusión.

II. CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos procesales.

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

3. Planteamiento del problema jurídico a resolver:

De cara al *petitum*, el problema jurídico gravita en establecer si en el presente asunto se reúnen los presupuestos legales para ordenar la restitución del bien identificado con folio de matrícula No. 50S-40240505 a favor del demandante.

109

4. Caso en concreto:

Descendiendo al *sub-examine*, con el fin de resolver el litigio, es preciso señalar que el contrato de arrendamiento es aquel en el "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" (C.C., art. 1973), en este sentido las obligaciones del arrendador son las de conceder el uso y goce de la cosa, para lo cual deberá entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la misma. Por su parte, el arrendatario está obligado a usarla según los términos o el espíritu del contrato, a cuidarla como un buen padre de familia, a efectuar las reparaciones locativas, a pagar el precio o la renta, a pagar los perjuicios causados a su arrendador por la terminación anticipada del contrato y que le sea atribuible, a no ceder o subarrendar el bien (excepto si hay estipulación en contrario), y a restituir la cosa al final del arrendamiento (art. 1996 a 1998, 2000, 2003 a 2005; ib.).

Ahora bien, de cara a las pretensiones invocadas y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento aportado recae sobre un local comercial, es importante decir que como nuestra legislación comercial no prevé de manera específica lo concerniente a la terminación del vínculo unilateral, en tratándose de venta del bien, en virtud al principio de analogía, debemos remitirnos a las disposiciones que, en materia de arrendamiento, prevé la Ley 820 de 2003.

Sobre el particular, cabe precisar que aun cuando el art. 518 del C.c., prevé los eventos en los que se puede ejercer el derecho de renovación del contrato de arrendamiento, lo cierto es que, dicha disposición no puede ser aplicada en el asunto que ocupa la atención del Despacho, puesto que ello está reservado para el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, situación que no acontece, pues al impetrarse la demanda la vigencia del contrato era inferior a 2 años, teniendo en cuenta que aquel vínculo comenzó desde el 15 de julio de 2019 y el libelo fue presentado el pasado 6 de julio de 2021.

En todo caso se itera, que esta normatividad no regula la terminación del contrato o la restitución del bien, en caso de venta.

En efecto, de cara a las pretensiones invocadas, cabe decir que el art. 22 de la ley 820 de 2003, previó taxativamente las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, particularmente en lo que aquí interesa, la Doctrina al interpretar esta disposición ha explicado que el numeral 8° del citado canon, regula como otra de las causas para la culminación del contrato de arrendamiento a la fecha del vencimiento del término inicial o de sus prorrogas, el evento en que haya de entregarse el bien en cumplimiento de las obligaciones

originadas en un contrato de compraventa; entre otras¹, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento.

En punto a esta causal, se ha precisado que "el arrendador en estos casos deberá acompañar al aviso escrito y la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis meses del precio de arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de restitución. Ahora bien, si el arrendatario no restituye el inmueble y el arrendador ha cumplido cabalmente con los requisitos para la restitución especial, puede este demandar por la vía judicial la terminación del contrato y la consiguiente restitución por el trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil- ahora Código General del Proceso-²" inciso 2º, literal d, numeral 8º, art. 22)

También ha comentado el Doctrinante Bonivento Fernández José Alejandro que: "si el inmueble es vendido, se puede exigir la restitución, o sea que no se respetara el arriendo cuando se dispone del bien a título de compraventa. Empero, no todo caso de enajenación legítima demandar la entrega, por lo trámites de un proceso de tenencia, sino cuando es una compraventa. Sin embargo, somos de la opinión que no sólo el derecho a pedir la terminación del contrato, por el arrendador, es para cumplir con las obligaciones derivadas de un contrato de compraventa, sino que se debe extender a aquellos actos de disposición onerosa que tengan similar alcance, como la permita, la constitución de fiducia, etc³."

Del mismo modo, se ha dicho que, en resumen, cuando se demande la restitución de un inmueble invocando las causales de restitución especial del literal c) del numeral 8º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, deben anexarse los siguientes documentos: "(i) Prueba documental del contrato de arrendamiento, (ii) Escrito por medio del cual el arrendador hubiese avisado con tres meses de antelación a la fecha de vencimiento del período inicial o el de la prórroga del contrato, remitido "a través de servicio postal autorizado", (iii) Constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros, a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de restitución y, (iv) copia del contrato de venta del inmueble y del folio de matrícula inmobiliaria que acredite el registro de este negocio⁴."

Por último, debe advertirse que, de manera general, según lo reglado en el art. 167 del C.G.P., corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, pues de otro modo deviene su fracaso.

¹ Bonivento Fernández José Alejandro, Los Principales Contratos Civiles, Décimo Sexta Edición, Pag 514.

² Ib.

³ Ib, Pág. 515

⁴ Guzmán Bejarano Ramiro, Procesos Declarativos Arbitrales y Ejecutivos, Sexta Edición, Págs. 131 y132.

Sentadas las anteriores nociones, teniendo en cuenta que el punto cardinal en que se edifica la acción bajo estudio, es el hecho de que el aquí demandante no está obligado a respetar el arriendo, a la luz de lo consagrado en el art. 2020 del Código Civil, debe señalarse que si bien no se discute que en efecto dada su calidad de comprador del bien objeto de arrendamiento -según se extrae de la Escritura Pública No. 1548 del 5 de octubre de 2020 otorgada en la Notaria del Círculo de Bogotá y de la anotación No. 005 del folio de matrícula No. 50S-40240505-, no se encuentra obligado a respetar dicho vínculo, lo cierto es que, ello, de suyo no otorga la facultad de culminar el vínculo contractual y pedir la restitución *ipso-facto*, habida consideración que para que dicha restitución pueda alegarse y encontrar éxito por la vía judicial, debe acreditarse el cumplimiento de los requisitos consagrados en el inciso segundo del literal d) del art. 22 de la Ley 820 de 2003, los cuales, desde ya se advierte, se echan de menos, conforme pasa a explicarse.

Pues bien, tal y como se reseñó en precedencia, el legislador previó dos exigencias particulares, la primera contentiva del “Escrito por medio del cual el arrendador hubiese avisado con tres meses de antelación a la fecha de vencimiento del período inicial o el de la prórroga del contrato, remitido **“a través de servicio postal autorizado”**, y, la segunda, “la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros, a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis meses del precio del arrendamiento vigente.”

Así, en lo atinente al primer supuesto, de las pruebas allegadas, se puede constatar que el término de duración del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora DIANA YINED GARZÓN LÉON como arrendadora y las señoras BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS y LIZBETH MAYERLY GUZMAN CARDOZO, la primera como arrendataria y la segunda como deudora, correspondía a un año, desde el 15 de julio de 2019 hasta el 15 de julio de 2020 –*clausula sexta*-, es decir que, como mínimo se debió haber remitido el aludido escrito en el mes de abril de 2020, lo cual no está acreditado de forma idónea, pues si bien se allegó la misiva adiada del mes marzo de 2020 dirigida a la señora BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS y suscrita por la señora DIANA YINED GARZÓN LEON, mediante la cual se comunicaba la terminación del contrato por la venta del bien, lo cierto es que, como no se allegó ningún elemento de juicio que permita establecer su envío y menos su recepción por parte de la aquí demandada, esta documental carece de vocación para aniquilar el nombrado contrato y, por ende, lo que si se permitió, fue que este se prorrogara hasta el 15 de julio de 2021, amén que tampoco se probó circunstancia adicional que permita concluir que existió algún motivo que impidiera su continuación.

Ahora, en similar línea argumentativa, tampoco se le puede atribuir tal efecto a la comunicación del 9 de diciembre de 2020, puesto que si se miran bien las cosas, aun cuando su data corresponde a una antelación no menor a tres meses del vencimiento del contrato que se prorrogó hasta el 15 de julio de 2021, no se puede desconocer que la norma es clara al indicar que esta debe ser remitida por medio de un servicio postal autorizado, lo cual no se avista, por cuanto el pantallazo del envío del correo que se allegó, permite establecer que no se hizo por intermedio de una entidad debidamente autorizada por la autoridad competente, es más, si por un momento se admitiese este envío, pues lo cierto es que no se allegó probanza alguna del recibo del mismo.

Y es que, en todo caso, al margen de lo anterior, en ninguna de estas comunicaciones se observa el cumplimiento del segundo requisito relativo a la póliza, en tanto que en ninguna de ellas se hizo alusión a la constitución de esta garantía, omisión que evidentemente permite dilucidar que no se cumplió el procedimiento previsto por la citada Ley, para que se pueda demandar por vía judicial la restitución deprecada.

112

Así entonces, luce palmario el fracaso de la acción instaurada, ya que se itera, el hecho de que el demandante no esté obligado a respetar el arriendo, no le otorga *per se* la facultad de exigir la restitución del bien, pues para dicho propósito, debe seguirse el trámite previsto en el art. 22 de la Ley 820 de 2003, el cual como se viene explicando, no se adelantó en debida forma.

Con todo y solo en gracia de discusión, cabe decir que pese a que el demandante refirió otras causales de terminación del vínculo, como el incumplimiento de la pasiva respecto de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, dicha alegación no tiene la fuerza suficiente para que sea viable acceder a la restitución solicitada, pues de un lado, esta causal no fue invocada como sustento de la restitución – *pretensión primera del libelo*- y, de otro, tampoco se encuentra probada al interior de este asunto.

Ahora bien, respecto de la supuesta falla estructural que presenta el inmueble, además de no ser una causal de terminación del vínculo contractual, tampoco se constata a plenitud dicha situación, amén que la constancia de atención de servicios o incidentes No. 14429 y el acta No. 6492, no indican los motivos de esta o las posibles consecuencias adversas que se puedan derivar.

De otro lado, es menester aclarar que, si bien es cierto la conducta silente de la demandada en omitir contestar la demanda dentro del término oportuno, trae consigo unas consecuencias de orden procesal, como lo es tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión expuestos en la demanda, ello no implica por sí solo que deba accederse a las pretensiones de esta acción, pues el art. 191 del C.G.P. establece como requisito, para su validez, **“que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba”**, lo cual no acaece en este asunto, habida cuenta que como se explicó en precedencia el art. 22 de la ley 820 de 2003, establece, de forma directa, que el envío de la comunicación ya referida en donde además debe acreditarse la constitución de la póliza, debe ser a través de servicio postal autorizado, lo cual no se probó de modo alguno, es más, ni siquiera fue esgrimido por el actor.

Aunado a lo anterior, no se puede perder de vista que la parte demandante incumplió la carga probatoria que le asiste, en la medida que no demostró el cumplimiento de los requisitos previstos por la norma en este especial tipo de restitución, situación que a todas luces no se puede tener como acreditada por el silencio de la demandada.

En otras palabras, no por dicha conducta se pueden tener por subsanadas las omisiones en que incurrió el actor, pues itérese que a voces del artículo 22 de la ley 820 de 2003, para la prosperidad de esta especial restitución, debía acreditarse

la comunicación y constitución de la póliza, en los términos allí previstos, lo cual no aconteció en este asunto.

Por último, es necesario decir que, pese a que el numeral 3º del art. 384 del C.G.P., dispone que "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*", ello no implica que al juez le esté vedado examinar la procedencia de la acción, pues es apenas lógico que si no se encuentran los supuestos exigidos por la ley para ordenar la restitución, no pueda accederse a tal pedimento, amén que es labor ineludible que el director del proceso profiera la decisión de fondo, con base en las pruebas oportunamente allegadas y de conformidad a la ley.

Puestas así las cosas, no queda otro camino que negar las pretensiones de la demanda y en consecuencia ordenar la terminación del presente proceso.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la demanda, de acuerdo con lo expuesto en las consideraciones. En consecuencia,

SEGUNDO: DECRETAR la TERMINACIÓN DEL PROCESO.

TERCERO: Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

QUINTO: En firme esta providencia, archívense las presente diligencias.

Notifíquese,

**EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES
JUEZ.**

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRÓNICO DEL 15 de febrero de 2022, a la hora de las
8:00 a.m.

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario

Akb