



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Proceso: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
Demandante: ROSAURA RUEDA RUEDA  
Demandada: MARIA TRINIDAD GARCIA DE CORREA  
Radicado: 680924089001-2022-00063-00

## JUZGADO AD HOC PROMISCOU MUNICIPAL DE ZAPATOCA

Betulia, Santander, siete de octubre de dos mil veintidós

### ASUNTO

Surtido el trámite legal de la instancia, compete definir en fallo de fondo, el mérito de las pretensiones invocadas, de conformidad con el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

### ANTECEDENTES

En demanda presentada ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca, Santander, **ROSAURA RUEDA RUEDA**, por conducto de apoderado judicial, instauró demanda en contra de **TRINIDAD GARCIA DE CORREA** para que, mediante los trámites propios de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, le fuera restituido el bien inmueble ubicado en la carrera No. 10ª números 17-64 y 17-68 de Zapatoca arrendado por la señora **CELINA RUEDA DE RUEDA**, quien falleció el 4 de octubre de 2019. Como sustento de sus pretensiones, informó la demandante que los herederos de la arrendadora tenían la intención de vender el inmueble, el que no ha querido ser entregado por la arrendataria a pesar de los pedimentos hechos.

Mediante auto de fecha 18 de mayo del año en curso, dicha demanda fue admitida por el homólogo de Zapatoca, quien posteriormente se declaró impedido para continuar con el trámite del proceso en razón de configurarse la causal 9ª consagrada en el art. 141 del Código General del Proceso, habiendo avocado el conocimiento esta funcionaria, al encontrar fundado dicho impedimento.

La demandada, quien realmente responde al nombre de **MARIA TRINIDAD GARCIA DE CORREA**, tal como se constata con la copia de la cédula de ciudadanía allegada, y en adelante así se denominará, dio poder a la togada **MARTHA JUDITH GARCIA NUÑEZ**, profesional a la que se le reconoció personería para actuar como su apoderada y fue enterada del asunto mediante notificación personal surtida por correo electrónico enviado el día 25 de mayo de 2022, a la dirección [majugar58@hotmail.com](mailto:majugar58@hotmail.com), observándose que se encuentran cumplidos los requisitos establecidos en el art. 8 del Decreto 806 de 2020, vigente a dicha época.

Transcurrido el termino legal concedido, la demandada permaneció en silencio sin contestar la demanda ni formular oposición a las pretensiones de la actora.

Corresponde entonces definir el mérito de las pretensiones sin que haya lugar a debate probatorio y término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3 del artículo 384 del Estatuto Procesal Civil ante la ausencia de oposición a la demanda.

### **CONSIDERACIONES**

En el caso a estudio concurren a cabalidad los presupuestos procesales para decidir de fondo, en razón a que esta agencia judicial es competente para conocer el asunto, no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación y por último las partes están legitimadas por activa y por pasiva para controvertir en la litis.

En lo que hace relación a la legitimación por activa, se hace necesario acotar que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continua vigente en cabeza de otra persona y aquí lo es la demandante a quien se le transmitió la propiedad del inmueble después del fallecimiento de la propietaria –arrendadora-, por haberla sucedido -se itera-, en la titularidad del mismo.

Ahora bien, el problema jurídico a resolver en ese asunto, está en establecer, si existe entre los extremos procesales una relación contractual de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 10ª números 17-64 y 17-68 de Zapatoca y de ser así, ordenar la restitución del bien dado en arrendamiento, en razón de

la causal invocada por la demandante en la que requirió el inmueble para uso propio o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta, según se desprende de la comunicación enviada a la arrendataria, aunque se afirma en la demanda, que existe el deseo de los herederos, de vender el bien.

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.

Así, los elementos de contrato de arrendamiento se centran en (i) la capacidad de las partes para contratar; (ii) el consentimiento libre de vicios, por cuanto el mismo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, sin requerir solemnidad alguna, aunque los extremos contractuales puedan perfeccionarlo a través de un escrito privado, o constituirlo mediante escritura pública; (iii) el objeto, que recae sobre la cosa corporal no consumible; y, (iv) el precio, que debe ser determinado o determinable en frutos naturales o en dinero.

De acuerdo 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, entonces, de acuerdo con el artículo 384 del C.G.P., para efectos de demostrar la existencia de dicho contrato, debe acompañar la prueba documental del escrito mismo suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

El legislador colombiano estableció para el contrato de arrendamiento comercial un conjunto de disposiciones encaminadas a la protección de la actividad empresarial, con el fin de que la sociedad y el Estado garanticen la estabilidad de las empresas, amparando al comerciante para que el resultado de sus esfuerzos por generar riqueza y preservar la fuente de empleo que el oficio mercantil supone no se vean afectados.

Se tiene entonces que en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio se advierte ese fin proteccionista, encontrándose entre dichas normativas, 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”*<sup>1</sup>, prerrogativa con que cuenta el locatario que habiendo acreditado un establecimiento comercial y habiendo cumplido con sus obligaciones contractuales tiene el derecho de seguir usándolo para continuar con su actividad empresarial.

*“...los artículos 518 y 520 estatuyen los mecanismos para amparar, en la medida de lo posible, la estabilidad del bien mercantil y contener los despropósitos del arrendador. Consagran, respectivamente, dos prerrogativas entrelazadas, sucesivas y con diferente grado de protección; una, principal, el derecho a la renovación que privilegia la continuidad del goce del establecimiento. Otra, subsidiaria, el desahucio, para hipótesis excepcionales que buscan evitar mayores traumatismos a la actividad del empresario, al verse compelido a dejar el lugar en donde la desarrollaba. Así se evita que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado de ese bien por parte del propietario.”*<sup>2</sup>

Empero, esa prerrogativa otorgada al comerciante no tiene un carácter absoluto, señalando el Estatuto Mercantil como causales taxativas por las cuales el arrendador puede legítimamente resolver, sin lugar a indemnización, el contrato de arrendamiento, las siguientes: 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, debiendo el arrendador acreditar la condición invocada como fundamento para terminar el contrato de tenencia para que no haya un despojo caprichoso del bien.

Al respecto se tiene que la comprobación material de esa causal no siempre puede realizarse al momento mismo del desahucio al arrendatario, como puede suceder en los numerales segundo y tercero del mencionado artículo 518, donde

---

<sup>1</sup> Código de Comercio, artículo 518

<sup>2</sup> Sentencia SC2500-2021. MP. Luis Armando Tolosa Villabona

la concreción de la causal se genera después de solucionado el contrato locativo, aunque ello no quiere decir que el empresario quede desprotegido jurídicamente ya que la ley mercantil ordena que si el propietario no destina el bien al fin indicado o no inicia las obra dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, o desarrolle actividades comerciales semejantes a las que tenía el arrendatario, debe indemnizarlo por los daños causados por la terminación unilateral e injustificada del contrato.

### **CASO CONCRETO**

**ROSAURA RUEDA RUEDA** solicita que se dé por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado con **MARIA TRINIDAD GARCIA** y se le ordene la restitución del inmueble que la segunda viene explotando económicamente a través de un establecimiento de comercio, amparada en que como propietarios del mismo, al suceder a la arrendadora **CELINA RUEDA**, se le solicitó la entrega porque lo necesitan para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta y porque desean venderlo.

Para este caso, la relación arrendaticia aparece acreditada con la prueba testimonial allegada, esto es, las declaraciones con fines extraprocesales rendidas por **ROSAURA RUEDA RUEDA** y **REINALDO RUEDA RUEDA** ante Notario Público, el 25 y el 28 de febrero de 2022, respectivamente y a través de las cuales se establece que entre **CELINA RUEDA DE RUEDA** y **MARIA TRINIDAD GARCIA DE CORREA**, se celebró un contrato de arrendamiento verbal sobre el local comercial ubicada en la carrera 10 Nos. 17-64 y 17-68 del municipio de Zapatoca y que el valor del canon actual es la suma de \$520.000.00, dineros que recibe la primera de las testimoniante, lo que se prueba con las copias de los diferentes recibos expedidos al llevarse a cabo el cumplimiento de dicha obligación por la demandada.

En cuanto a la fecha en que se dio inicio a la relación contractual no se tiene certeza pues de ello no dan cuenta los declarantes, aunque puede afirmarse sin ninguna duda que lleva más de dos años consecutivos, si en cuenta se tiene que la arrendadora murió en octubre de 2019 y que se ha dado el derecho de renovación del contrato de arrendamiento a la demandada, que regula el artículo

518 del Código de Comercio, como derecho que le asiste a los empresarios cuando han ocupado con menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio. Nada contrario se probó dentro del expediente.

Se tiene que el artículo 518, señala que el empresario *“que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

*(...)*

*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,”*<sup>3</sup>

Y respecto de la finalización de la relación contractual surgida entre las partes demandante y demandada se tiene que le corresponde al arrendador cumplir la formalidad de noticiar a quien ostente la posición de arrendatario e la terminación del vínculo, en los casos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518, en un periodo no menor a 6 meses. *“...el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere revocado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.”*<sup>4</sup>

En cuanto a la forma de llevar a cabo el desahucio de que trata la norma, como la noticia que da el arrendador al arrendatario sobre su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, el legislador no establece formas especiales, pudiendo ser judicial o por uno de los medios más seguros, como el utilizado en este caso, que lo fue a través de correo certificado, considerando que inicialmente quedó demostrado plenamente que el desahucio aquí practicado cumplió su finalidad cual fue la de notificar o noticiar anticipadamente al arrendatario sobre la decisión de la demandante de exigirle la entrega del inmueble, pues fue enviado a través de la empresa de mensajería INTER RAPIDISIMO y entregado a la arrendataria el 24 de agosto de 2020, cuya firma aparece en el certificado de entrega emitido por la empresa de transporte utilizada para tal fin.

---

<sup>3</sup> Código de Comercio

<sup>4</sup> Artículo 520 Ibidem

Ahora bien, leída la comunicación a través de la cual se avisa la intención de no continuar con el vínculo negocial, se tiene que la suscribe YENNY C. VARGAS V, abogada, informando a la MARIA TRINIDAD GARCIA DE CORREA, que conforme al acta No. 005 de inicio de tramite notarial de la sucesión intestada, los herederos solicitan que desocupe y entregue el bien inmueble, del establecimiento comercial, toda vez que la casa donde se encuentra ubicado el local comercial (droguería), se encuentra en proceso de sucesión notarial, con fundamento en lo preceptuado en el art. 518, en la excepción 2, incitando (sic) a que haga entrega del mismo en un término no mayor a seis meses dado que no hay intención de renovar el contrato.

Visto así el desahucio, considera esta funcionaria que el mismo no fue hecho en forma oportuna y en debida forma como lo establece la normativa mercantil. Si bien cumplió la finalidad de indicar a la arrendataria la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se tiene que no fue hecho por quien o quienes tenían la calidad de propietarios del inmueble y esto porque en agosto de 2020, se estaba surtiendo el trámite notarial de la sucesión intestada de la arrendadora CELINA y por lo tanto, a esa fecha aún no se había transmitido la propiedad del inmueble, luego no estaban legitimados en ese momento los posibles herederos para darlo por terminado.

Solo hasta el mes de julio de 2021, cuando se registró la escritura pública otorgada en la Notaria Única de Zapatoca, el 4 mayo del mismo año, fue que les fue transmitida a los herederos, entre ellos, ROSAURA RUEDA RUEDA la propiedad del inmueble. Debe recordarse que la muerte del arrendador no extingue el arrendamiento, y el contrato sigue vigente y el arrendatario continúa gozando del bien inmueble, lo cual le exige pagar los cánones pactados.

En cuanto a la oportunidad en que aquel se hizo, si se tiene que debe hacerse con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, dentro de este asunto no puede afirmarse que igualmente se dio cumplimiento a este requisito dado que aunque se probó la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre CELINA y MARIA TRINIDAD, sobre el local comercial descrito y el canon de arrendamiento, no se estableció en qué fecha inicia y termina el contrato, dado que nada se consignó de las declaraciones rendidas, por lo que no puede decirse que se hizo dentro del lapso de tiempo que indica la norma, amén que el desahucio en el cual se basa la demandante para

solicitar la restitución del bien, se hizo en el 2020, habiendo transcurrido dos años desde cuando se pretendió dar por terminada la relación tenencial.

De otro lado, es de advertir que el artículo 518 tantas veces mencionado, dentro de los casos que indica, impiden la renovación del contrato al vencimiento del mismo, no contempla el de la intención de vender el bien objeto de esa relación contractual, teniendo en cuenta que el fin de dicha norma es evitar cualquier abuso en el que pueda incurrir el arrendador respecto del derecho que tiene el comerciante de seguir usando el inmueble y gozar de la explotación de su actividad empresarial, siendo el legislador por lo tanto taxativo en señalar las causales por cuales puede el arrendar resolver legítimamente el contrato de arrendamiento, sin que haya lugar a indemnización.

Así las cosas, no queda otro camino que denegar las pretensiones de la demanda encaminadas a que se declarara terminado el contrato de arrendamiento y se ordenara la restitución del local comercial ubicado en la carrera 10 Nos. 17-64 y 17-68 del municipio de Zapatoca, Santander, dado que se demostró que el procedimiento de desahucio no fue llevado a cabo oportunamente y en debida forma.

En consecuencia, teniendo en cuenta que al ser admitida la demanda se ordenó a la parte pasiva, consignar en la cuenta de depósitos judiciales los cánones de arrendamiento que se causaran durante el curso del este proceso, se dispondrá la entrega a la actora de los títulos que por tal concepto, reposan en la cuenta del Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca, previa conversión a este Despacho Judicial.

Por lo expuesto, el **JUZGADO AD HOC PROMISCO MU NICIPAL DE ZAPATOCA, SANTANDER**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO ACCEDER** a las pretensiones de la demanda con la que se inició este proceso, por las razones expuestas en la motivación.

**SEGUNDO: ORDENAR** la entrega a la actora de los títulos de depósito judicial que por concepto de cánones de arrendamiento, reposan en la cuenta del Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca, Santander, previa conversión a este Despacho Judicial. Librar las comunicaciones a que haya lugar.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Tasarlas por secretaría, de conformidad con los parámetros establecidos en el artículo 366 del Código General del Proceso.

**CUARTO:** En oportunidad, **ARCHIVAR** el expediente.

**NOTIFÍQUESE.**

**NELLY PEREIRA MARTINEZ**

Jueza

Firmado Por:  
Nelly Pereira Martinez  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Betulia - 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: **c84d4a190c0dd5c7e160d72e3fbe7f1fa8527a5af82427c5d8cdf236793ea3bd**

Documento generado en 07/10/2022 11:09:11 AM

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