

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA  
SALA CIVIL-FAMILIA

Cartagena de Indias, D. T. y C., siete de septiembre de dos mil quince  
(Discutido y aprobado en Sala de la fecha, según consta en el Acta No. 200 de 2015)

Ref.: Exp. No. 13001-33-31-001-2011-00374-01  
Rad. Tribunal No. 2014-152-30

Se decide el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra la sentencia de 24 de febrero de 2014, dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena dentro del proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado, adelantado por la sociedad INVERBIENES LTDA. contra la sociedad CAMACHO VÉLEZ LTDA.

I. ANTECEDENTES

1. El 24 de noviembre de 2011 se presentó la demanda que dio origen a este proceso, la cual se fundamentó en los hechos que a continuación se compendian:

- i) La sociedad Promotora Mapfre Caribe Carima S.A., propietaria del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-107-777 ubicado en la ciudad de Cartagena, Barrio “Centro calle de la inquisición, carrera 33 No. 3-04”, celebró un contrato con la sociedad Procasa S.A. para que esta última administrara el aludido predio.
- ii) En desarrollo de dicho mandato, la sociedad Procasa S.A. suscribió con Beatriz Camacho Vélez el “contrato de arrendamiento No. 132”, cuyo objeto era el referido inmueble.
- iii) El aludido contrato de arrendamiento “fue celebrado por el termino de 12 meses contados a partir del 3 de noviembre de 1995”, de conformidad con la cláusula segunda de dicho acuerdo. Allí mismo se estableció que su terminación se llevaría a cabo “por el vencimiento del término primeramente pactado siempre y cuando no se acordaran prorrogas tácitas o expresas”.
- iv) Beatriz Camacho Vélez, en su calidad de arrendataria, indicó expresamente en el contrato de arrendamiento “que su dirección de notificación era la calle de la inquisición, carrera 33 No. 3-04, de la nomenclatura urbana de Cartagena”.

- v) A través de un “*otrosí*” suscrito posteriormente, Beatriz Camacho Vélez y la sociedad arrendadora efectuaron una “*cesión de contrato*”, en la cual acordaron que la arrendataria sería la sociedad CAMACHO VÉLEZ LTDA. y que tal modificación no constituía “*novación del contrato de arrendamiento... cuyas cláusulas continúan vigentes en lo que no han sido modificadas*”.
- vi) La sociedad Procasa S.A. cedió su posición de arrendadora a la sociedad INVERBIENES LTDA., según “*cesión del contrato de arrendamiento No. 132 suscrito con la señora Beatriz Camacho Vélez, cuyos efectos legales y contractuales empezaron a regir a partir del 1 de julio de 1999*”.
- vii) El 2 de mayo de 2011, INVERBIENES LTDA., en su calidad de arrendadora, “*remitió*” por correo a la sociedad CAMACHO VÉLEZ LTDA. una “*comunicación escrita*” que fue dirigida a la dirección de notificaciones indicada en el contrato.

En dicha comunicación INVERBIENES LTDA. solicitó la entrega del inmueble para el día 2 de noviembre de 2011, con el fin de realizar en el predio diversas reparaciones que fueron autorizadas mediante la Resolución No. 220 de 18 de octubre de 2011 expedida por la Curaduría Urbana Distrital No. 1. De Cartagena

- viii) La anterior comunicación constituyó el desahucio establecido en el numeral 3º del artículo 518 del Código de Comercio, efectuado con una antelación de 6 meses a la fecha del vencimiento de la prórroga del “*contrato de arrendamiento No. 132*” (3 de noviembre de 2011).
- ix) La empresa de servicio postal contratada para tales efectos, certificó que la comunicación fue objeto de devolución por cuanto, según se anotó, “*la señora que nos atendió se negó a recibir aduciendo que estas cartas las tienen que mandar directamente a Barranquilla*”.
- x) El “*contrato de arrendamiento No. 132*” ha terminado por vencimiento de la prórroga prevista para el día 3 de noviembre de 2011, puesto que CAMACHO VÉLEZ LTDA. no envió comunicación alguna a la arrendadora en la cual manifestara su deseo de ejercer el derecho de renovación del contrato y como quiera que no ha realizado la entrega del bien inmueble, se “*ha constituido en mora*”.

Al abrigo de la narración anterior, la parte demandante solicitó: *a)* declarar la terminación del “*contrato de arrendamiento No. 132*” celebrado entre INVERBIENES LTDA. y la sociedad CAMACHO VÉLEZ LTDA.; *b)* ordenar a la demandada la entrega del inmueble arrendado; *c)* decretar la práctica de la diligencia de lanzamiento; y *d)* condenar a la demandada al pago de las costas del proceso.

2. Por auto de 13 de enero de 2012, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena admitió la demanda y dispuso su notificación y traslado.

3. En su oportunidad, la sociedad demandada se opuso a la prosperidad de las pretensiones y anotó que:

- i) No existió desahucio alguno, toda vez que la “certificación” allegada por la misma demandante, señala que la comunicación escrita que fue enviada por ella no pudo ser entregada el día 2 de mayo de 2011 y, además, fue remitida al inmueble arrendado (“Casa Mapfre”) y no a la dirección consignada en el certificado de existencia y representación de CAMACHO VÉLEZ LTDA., esto es, la “carrera 60 No. 66-77 de Barranquilla”.
- ii) Según el artículo 520 del Código de Comercio, quien debe realizar el desahucio es el propietario del bien inmueble y no el arrendador.
- iii) El contrato de arrendamiento No. 132, consagra en la cláusula segunda las prórrogas tacitas y como “*las partes guardaron silencio sobre el particular, inexorablemente el contrato se ha prorrogado tácitamente*”.
- iv) La Resolución No. 220 de 2011, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, le es inoponible, puesto que no fue vinculada al trámite administrativo, tal como lo preceptúa el artículo 14 del Código Contencioso Administrativo.
- v) Existió fraude procesal, porque al momento de presentar la demanda, la resolución antes mencionada no estaba en firme y, además, fue solicitada para remodelar el inmueble ubicado en la carrera 34 No. 32-50 de Cartagena.

Con base en lo anterior, formuló las excepciones de “inexistencia del desahucio”, “prorroga tácita”, “violación al debido proceso e inoponibilidad de la resolución 220” y “fraude procesal”. Asimismo, presentó demanda de reconvenición contra la demandante, pidiendo que se le condenara al pago de los perjuicios ocasionados por “*las obras y trabajos que sin autorización... han efectuado en el inmueble arrendado*”. Finalmente, propuso las excepciones previas de “incumplimiento del numeral 1º del parágrafo 1º del artículo 424 el Código de Procedimiento Civil” y “falta de legitimación en la causa”.

Por auto de 9 de mayo de 2012, el Juzgado declaró no probadas las excepciones previas y rechazó la demanda de reconvenición propuesta por la demandada, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 6º del artículo 424 del C. de P. C.

4. Surtido el trámite procesal correspondiente, el *a quo* desató la primera instancia mediante la sentencia de 24 de febrero de 2014, providencia en la cual: a) negó las pretensiones de la demanda formulada por INVERBIENES

LTDA.; *b)* declaró probadas las excepciones de “*inexistencia del desahucio y prorrogación tácita del contrato*”; *c)* negó las demás excepciones formuladas por la parte demandada; *d)* condenó a la demandada al pago de las costas causadas; y *e)* fijó como agencias en derecho el equivalente a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En sustento de lo anterior, señaló que el problema jurídico se limitaba a “*determinar si se cumplía con el supuesto de hecho contenido en el numeral 3º del artículo 518 del C. de Comercio, que excepcionalmente restringe al arrendatario su derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial y faculta al arrendador para solicitar la entrega del inmueble arrendado...*”.

Así pues, una vez determinó que las reparaciones eran necesarias y que no se podían realizar sin la entrega del inmueble arrendado, anotó que aunque expresamente el Código de Comercio no lo mencione, en este caso el arrendador estaba facultado para realizar el desahucio en representación del propietario, en virtud del contrato de administración por ellos celebrado.

De otro lado, en lo concerniente al lugar para recibir el desahucio, aseguró que “*no existe norma que de manera expresa se ocupe de regular el tema, no obstante las reglas de la experiencia nos indican que lo normal y general es que las personas naturales reciban sus notificaciones en el lugar de su domicilio y particularmente en el lugar de su residencia, y cuando se trata de personas jurídicas en su domicilio y particularmente en el lugar reportado en el registro público donde se encuentran inscritas por ejemplo, el registro mercantil*”.

Asimismo, anotó que si bien el desahucio se realizó “*dentro de los seis meses anteriores a la fecha del vencimiento del contrato*”, una vez revisado el contenido del contrato de arrendamiento “*no se encuentra texto alguno... que permita identificar o determinar... el lugar indicado por ella -la demandada- para recibir notificaciones extrajudiciales o judiciales relacionadas con el contrato de arrendamiento*”.

Además, consideró que una vez la sociedad CAMACHO VÉLEZ LTDA. sustituyó a Beatriz Camacho Vélez como arrendataria, “*tampoco plasmó en su texto el lugar donde habría de recibir las notificaciones extrajudiciales o judiciales*”, de modo que no puede “*presumirse que para el arrendatario el lugar de notificaciones sea el inmueble objeto del contrato*”.

A renglón seguido manifestó que “*ante la mencionada omisión y tratándose de una persona jurídica como lo es la sociedad arrendataria CAMACHO VÉLEZ LTDA., lo pertinente era realizar el desahucio en el lugar registrado por la sociedad como lugar para la notificación ante el registro público mercantil que lleva la Cámara de Comercio*”.

Concluyó, entonces, que el “*desahucio no produjo los efectos jurídicos contenidos en el artículo 520 del C. de Comercio, en la medida que no se hizo conocer a la sociedad arrendataria en debida forma, esto es, por haberse remitido a un lugar distinto del señalado por esta en el Registro Mercantil como sitio de notificaciones, toda vez que en el contrato de*

arrendamiento las partes omitieron indicar expresamente el lugar donde habrían de recibir sus notificaciones extrajudiciales y judiciales. En tales circunstancias, y siendo el desahucio un requisito necesario para evitar la prórroga automática y la renovación del contrato con miras a su terminación, las pretensiones deben ser denegadas”.

5. La parte demandante apeló la decisión anterior, aduciendo que existió una indebida valoración de la prueba por parte del *a quo* toda vez que “las direcciones consignadas bajo las firmas de las partes en el contrato de arrendamiento No. 132, no tenían otro sentido y justificación que la determinación del domicilio contractual...”.

Agregó que no puede concluirse que “por el hecho de no tener una cláusula específica de domicilio en el contrato, éste no ha sido fijado, máxime cuando bajo la firma de la arrendataria se ha establecido una dirección, sobre la que ésta, conscientemente, estampó su firma, lo que a todas luces indica que para efectos del contrato se entenderá la mencionada dirección como el domicilio contractual de la sociedad demandada”.

Por último, argumentó que como el desahucio existió y se realizó en debida forma, “la prórroga tácita del contrato no operó” y, por lo tanto, “la arrendataria se encuentra en mora de entregar el inmueble arrendado desde el día 3 de noviembre de 2011”.

6. Durante el trámite de la segunda instancia, el apoderado de la parte demandada advirtió que la sociedad CAMACHO VÉLEZ LTDA. “optó de manera inmediata a remediar su actuar y notificar tal desahucio en la dirección que le anotó el señor juez de instancia”, tal como se puede observar en la reciente correspondencia de 18 de marzo de 2014, la cual fue enviada a la “Carrera 60 No. 66-77 de Barranquilla”.

## II. CONSIDERACIONES

1. Hay que decir, de entrada, que no se advierte la existencia de nulidades, ni de otras irregularidades que impidan un pronunciamiento de fondo.

2. A la luz de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, es posible que el derecho de renovar el contrato de arrendamiento, que le asiste al arrendatario que haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, pueda verse enervado, siempre que “...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>1</sup>, o “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”<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Código de Comercio. Artículo 518 numeral 2.

<sup>2</sup> Código de Comercio. Artículo 518 numeral 3.

La anterior facultad, entonces, requiere que el propietario o el arrendador, según el caso, “desahucie” 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”.

3. Ahora bien, la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, definió el desahucio como “...el derecho que tiene el empresario-arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 *ibídem*, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes”<sup>3</sup>.

En tales casos, dijo la Corte, “...para efectos probatorios se recomienda hacerlo en forma de carta, la cual puede ser entregada personalmente al arrendatario, dejando constancia de la entrega o enviándola por correo certificado”<sup>4</sup>. Cumplido ello, entonces, se entenderá que el arrendatario conoce la voluntad del arrendador y, sobre esa base, deberá hacer la entrega del bien arrendado.

4. En torno al punto es importante poner de presente que aunque la norma en mención de manera taxativa se refiere al propietario, “es claro que incumbe al arrendador, y no al propietario, ni menos aún a persona extraña al convenio, notificar con la debida antelación a sus inquilinos de la voluntad suya, o del propietario de no renovar el contrato, porque éste lo necesita para algunas de las dos hipótesis que prevé la norma. Sólo que deberá hacerlo dicho propietario cuando en él se confunden las condiciones de locador y titular del dominio”<sup>5</sup>.

5. En lo que aquí respecta, ninguna de las partes controvierte la existencia del contrato de arrendamiento que las ata, ni desconoce las cesiones y cambios que se han presentado a lo largo de la relación negocial, lo que releva al Tribunal de adentrarse en esas materias.

La discusión fundamental sobre la cual recae la alzada, a la larga, tiene que ver con el lugar al cual debía ser enviada la comunicación contentiva del desahucio.

Para el *a quo*, dicha misiva tendría que haber sido remitida al lugar de notificaciones de la demandada en la ciudad de Barranquilla, tal y como se registra en su certificado de existencia y representación legal; por otro lado, la demandante considera que tal decisión podría ser comunicada a través de una

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, Sentencia de 24 de septiembre de 2001, Exp. No. 5876.

<sup>4</sup> Sentencia de 24 de septiembre de 2001, Sala Civil Corte Suprema de Justicia, expediente: 5876, página 25.

<sup>5</sup> Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia. CIX-447, julio 18 de 1994. Magistrado Ponente Dr. César Julio Valencia Copete.

carta dirigida al inmueble arrendado, tesis que recalca con ahínco en el escrito de sustentación del recurso.

6. Ahora bien, independientemente de que el Tribunal comparta uno cualquiera de dichos planteamientos, lo cierto es que en todo caso la apelación no podría salir avante, como quiera que aún si en gracia de discusión se aceptara el entendimiento de la demandante, en el sentido de que el desahucio podía enviarse por correo certificado al predio arrendado, se llegaría a la misma conclusión a la cual arribó el *a quo*, esto es, que en este caso la arrendadora no ejercitó de manera adecuada y oportuna la facultad contemplada en el artículo 518 del Código de Comercio.

En efecto, INVERBIENES LTDA. pretende hacer ver que el desahucio dirigido a CAMACHO VÉLEZ LTDA. se envió con antelación suficiente al inmueble arrendado, pero aclara que allí no fue recibido porque según constató la empresa de correo contratada para el efecto, *“la señora que nos atendió se negó a recibir aduciendo que estas cartas las tienen que mandar directamente a Barranquilla”*<sup>6</sup>.

Esas manifestaciones, plasmadas en la demanda, susceptibles de ser tomadas como confesión a la luz del artículo 197 del C. de P. C. y corroboradas con un documento que no fue tachado de falso, dejan ver que si bien hubo un envío del escrito en el cual se pretendía comunicar el desahucio, el mismo no fue recibido directamente por la arrendataria, esto es, que no hay evidencia de que el representante legal de CAMACHO VÉLEZ LTDA., o cualquiera de sus agentes, haya tenido noticia de la decisión tomada por INVERBIENES LTDA. en el sentido de no permitir más prórrogas del contrato de arrendamiento.

A la postre, lo que arrojan esos elementos de juicio es que una *“señora”* atendió al empleado de la oficina de correo y, además, que esta última se negó a recibir el sobre que contenía la comunicación, de modo que a partir de allí puede concluirse que la arrendataria, en verdad, nada supo del desahucio, porque la carta que así lo expresaba finalmente fue devuelta, o lo que es lo mismo, no llegó a su destino.

Por lo demás, ni la ley permite presumir que de la devolución se sigue el conocimiento del desahucio para el arrendatario, ni las pruebas obrantes en el expediente permiten inferir que para antes del 2 de mayo de 2011 la demandada sabía a ciencia cierta de la decisión que había tomado su contraparte, en el sentido de no admitir más prórrogas del contrato.

En suma, a partir de las pruebas allegadas con la demanda no hay manera de establecer que CAMACHO VÉLEZ LTDA. conoció de la voluntad de desahucio de INVERBIENES LTDA., de donde se sigue que en este caso no es posible tener como efectivamente ejercida, por dicha sociedad, la facultad contemplada en el artículo 518 del Código de Comercio.

---

<sup>6</sup> Fl. 12, Cd. 1.

7. Corolario obligado de lo expuesto es que los argumentos de la apelación son insuficientes para derruir las conclusiones del *a quo*, pues independientemente de cómo se aborde el asunto desde el plano teórico, de todos modos, atendiendo las particularidades del presente caso, al mismo resultado se llegaría, esto es, a la improsperidad total de las pretensiones.

En consecuencia, se confirmará la decisión de primera instancia. De acuerdo con lo normado en el numeral 1º del artículo 392 del C. de P. C., se condenará a la parte demandante al pago de las costas de segunda instancia.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

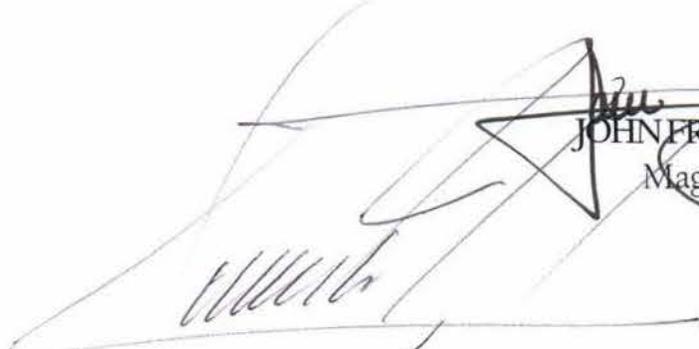
1º. CONFIRMAR la sentencia de sentencia de 24 de febrero de 2014, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena en el presente asunto.

2º. Condenase a la parte demandante al pago de las costas de la segunda instancia. Liquidense por Secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$800.000.00.

3º. Cumplido lo anterior, devuélvase el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones del caso.

Notifíquese y cúmplase.

  
JOHN FREDDY SAZA PINEDA  
Magistrado Ponente

  
MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA  
Magistrado

  
OMAR ALBERTO GARCÍA SANTAMARÍA  
Magistrado