



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoría

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – PARA QUE EL DESAUCIO DE LOCAL COMERCIAL, CON NO MENOS DE SEIS MESES DE ANTICIPACIÓN, SEA LEGALMENTE ACEPTADO DEBE PROBARSE SU OCURRENCIA SIN NINGÚN OTRO REQUISITO: Lo importante del desahucio es poder probar su realización cuando sea necesario y, en caso de que el arrendador incumpla lo que manifestó en el desahucio se vería compelido a indemnizar al arrendatario.**

Ahora bien, como quiera que uno de los principales argumentos de la apelante consiste en que el desahucio no se cumplió en debida forma al no especificarse las obras de que trata la causal invocada, por las cuales se requería la restitución del inmueble, ni acompañar los documentos que soportaran las mismas, como licencias o permisos de construcción, se dirá que comparte ésta Sala las consideraciones expuestas al respecto, por el juez de instancia, pues lo cierto es que el artículo 520 del C.Co., se limita a disponer que “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 renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”, lo que significa que no se requieren más requisitos formales o procedimentales para su realización, de ahí que la doctrina haya considerado que “el desahucio no es solemne, puede verificarse por carta privada o incluso verbalmente o hacerlo por medio de diligencia judicial. Lo importante del desahucio es poder probar su realización cuando sea necesario...”, razón por la que el argumento expuesto por el inconforme en tal sentido, no tiene vocación de prosperidad, pues además, es necesario tener en cuenta que, como lo señaló el A quo, en caso de que el arrendador incumpla lo que manifestó en el desahucio se vería compelido a indemnizar al arrendatario.

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – LAS REPARACIONES LOCATIVAS DEL LOCAL COMERCIAL HA DE SER ASUMIDA POR EL ARRENDATARIO: No se probaron mejoras locativas adicionales a las pactadas.**

De otra parte, como quiera que en la alzada igualmente señala la parte apelante que no fueron reconocidas las mejoras realizadas sobre el local comercial arrendado, se dirá que la decisión del juez de instancia sobre el tema se encuentra ajustada a derecho, pues lo cierto es que para verificar las mejoras realizadas, se decretó la elaboración de un dictamen pericial, el que una vez rendido fue objetado por el extremo pasivo, razón por la cual, se procedió a la designación de un nuevo auxiliar de la justicia, quien dictaminó que las mejoras locativas realizadas en el inmueble objeto de arrendamiento fueron ejecutadas en el año 2008 y coincidían con el valor estimado en la cláusula cuarta del negocio jurídico, sin que obrara prueba de otras mejoras realizadas, motivo por el cual este dictamen fue acogido por el A quo, quien además, con acierto indicó que en el contrato existía pacto expreso de cómo se surtía el proceso de mejoras, encontrando que solamente se había aprobado para el efecto un monto de \$11.000.000, que fueron efectivamente utilizados y que no existía prueba adicional de mejoras superiores a ese monto y que hubiesen sido aprobadas por el arrendador, por lo que concluyó que en todo caso, las presuntas mejoras locativas, estaban a cargo del arrendatario, argumentos éstos compartidos por ésta Corporación, pues debe recordarse que si en gracia de discusión se asumiera que las “mejoras” que el recurrente alegó, corresponden a reparaciones locativas, no habría lugar a su reembolso, pues acorde con el artículo 1998 del Código Civil y con lo que pactaron los extremos contractuales, esa clase de erogaciones ha de ser asumida, en definitiva, por los arrendatarios.

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – CLAUSULA PENAL POR NO ENTREGA DEL INMUEBLE A PESAR DEL DESAUCIO: Causada ante la demostración del cumplimiento efectivo del desahucio realizado y la no restitución del inmueble por tal acción.**

En ese orden de ideas, tenemos que tal y como lo expuso el juez de instancia, la doctrina y jurisprudencia nacionales coinciden en que la cláusula penal constituye principalmente una estimación anticipada de los perjuicios que el incumplimiento de obligaciones emanadas del contrato puede generar en favor del contratante cumplido, por tal motivo, quien la reclama, por el simple incumplimiento del otro se halla liberado de demostrar la existencia de los perjuicios, su monto y la culpa del contratante incumplido, por ende, en este asunto, es procedente su exigencia, pues la misma fue expresamente pactada en el contrato, determinándose su monto y los motivos de su procedencia, la que en todo caso, se entendería causada ante



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO

---

Relatoría

la demostración del cumplimiento efectivo del desahucio realizado y la no restitución del inmueble por tal acción, se insiste, una vez fenecida la convención, nacía para la demandada la obligación de restitución emanada tanto de la ley como del contrato mismo, por lo que probado el desahucio en virtud del cual se concluyó el contrato de arrendamiento, así como la negativa a recibir el bien después de ese acto, resultaba dable emitir una decisión como la fustigada, sin que fuera procedente alegar incumplimiento de los demandantes basados en un presunto contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio que no fue pactado y que no se probó, y sin que tampoco sea de recibo el argumento según el cual, se cambió el rumbo del proceso a uno de resolución de contrato, pues como se anotó, la mencionada pretensión era procedente en este asunto por las razones vistas, sin que se constituya una violación al debido proceso, lo que impone igualmente a confirmación de la decisión en tal sentido.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO**

**“PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA NACIÓN”  
Ley 1128 de 2007**

**SALA ÚNICA**

RADICACIÓN:	1575931030032013-00140-01
CLASE DE PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	BENJAMÍN JIMÉNEZ YOTRO
DEMANDADO:	MARTHA LUCÍA JARAMILLO
JUZGADO DE ORIGEN:	JZDO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA
APROBADO:	ACTA No. 125
MAGISTRADO PONENTE:	DRA. GLORIA INES LINARES VILLALBA Sala 3ª de Decisión

Santa Rosa de Viterbo, nueve (09) de octubre de dos mil veinte (2020).

**I. MOTIVO DE LA DECISIÓN**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el extremo pasivo contra la sentencia proferida el 13 de agosto de 2019 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso.

**II. ANTECEDENTES**

A través de apoderado judicial debidamente constituido, los señores JOSE ORLANDO JIMÉNEZ TORRES y BENJAMÍN JIMÉNEZ HERNÁNDEZ presentaron demanda de restitución de local comercial arrendado contra MARTHA LUCÍA JARAMILLO SANTACOLOMA, para que previos los trámites propios del proceso, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento de una parte del local comercial ubicado en la carrera 11 No. 3-37/3-39 de Sogamoso, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 095-0019133, se condenara a la demandada a restituir el local y a pagar 10 s.m.l.m.v., por concepto de cláusula penal.

Las súplicas se apoyan en los siguientes hechos:

Relata que los demandantes en calidad de arrendadores y la demandada como arrendataria, celebraron un contrato de arrendamiento de una parte del inmueble con local comercial, ubicado en la carrera 11 con el N°. 3 — 37/ 3 - 39 de la actual nomenclatura urbana de Sogamoso, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°. 095 – 0019133.

Que el contrato de arrendamiento fue pactado por el término de 60 meses a partir del 1º de julio de 2008 y hasta el 30 de junio de 2013, con un canon de arrendamiento de \$2.000.000 mensuales, de los cuales la arrendataria pagó anticipadamente la suma de \$12.000.000 por los meses de julio a diciembre de 2008, para entregar el local a paz y salvo por impuestos, contribuciones, valorización y servicios públicos. Que de otra parte se pactó la suma de \$12.000.000.00, como préstamo personal deducibles del arrendamiento mensual por los meses de enero a diciembre de 2009 y que, además, los arrendadores le dejaron a la arrendadora la suma de \$11.000.000, para arreglas locativos y en espacial para comunicar el inmueble arrendado con una propiedad de la arrendataria colindante, los cuales serían deducibles por el canon mensual de enero a noviembre de 2010, fecha en que empezó a pagar la totalidad del canon de arrendamiento los primeros cinco días del mes hasta el 30 de junio de 2013, fecha de terminación del contrato de arrendamiento, términos que fueron cumplidos a cabalidad tanto por el arrendatario como por la arrendadora.

Refiere que dentro del contrato y coma parte del mismo, se firmó un inventario de bienes muebles que hacían parte del inmueble arrendado.

Que los demandantes después de cinco años de uso y deterioro del inmueble donde funciona el local arrendado, mediante escrito debidamente autenticado, le enviaron a la arrendadora la notificación de terminación del contrato de arriendo, en los términos del artículo 518 numeral 3º del Código de Comercio, mediante correo certificado vía SEVIENTREGA a la dirección del inmueble, el 11 de noviembre de 2012, el cual fue debidamente recibido y firmado en el lugar de destino, por lo que señalan que se entiende por

entregado el DESAHUCIO para cumplir el precepto legal contenido en el artículo 520 del Código de Comercio, con un tiempo superior a los 6 meses, par cuanto el término final del contrato era el 30 de junio de 2013, lo anterior, por la imposibilidad de entregarlo personalmente a la arrendataria.

Que los arrendadores al cumplirse el término estipulado en el contrato el 30 de junio de 2013, han requerido varias veces a la arrendataria para que le sea entregado el inmueble junto con el inventario de bienes muebles dado en arrendamiento, lo cual ha sido imposible por la negativa de quien lo disfruta, causando perjuicios económicos por los viajes realizados y perjuicios morales por no saber qué pasa con el inmueble, que después de cinco años, se cree con certeza que se requieren reparaciones indispensables para el funcionamiento de cualquier actividad comercial.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

1. La demanda fue admitida mediante auto del 27 de septiembre de 2013, ordenando notificar y correr traslado a la demandada.
2. Una vez notificada la demandada MARTHA LUCÍA JARAMILLO SANTACOLOMA, por intermedio de apoderado judicial, contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepciones de fondo que denominó *“CARENCIA PLENA Y ABSOLUTA DE LOS REQUISITOS DEL ART. 518 Y 520 DEL C.CO PARA PEDIR LA TERMINACIÓN, FALTA DEL DERECHO INVOCADO, INEXISTENCIA TOTAL Y ABSOLUTA DE LOS POSTULADOS PARA DAR POR TERMINADO EL CONTRATO, FALTA DE CAUSAL PARA TERMINAR EL CONTRATO, INSUFICIENCIA DEL DESHAUCIO, INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DERECHO DE RETENCIÓN AL PAGO Y AVALÚO DE MEJORAS, PAGO, TEMERIDAD Y MALA FE, DERECHO DE RENOVACIÓN AUTOMÁTICA, GENÉRICA”*, a las cuales se les impartió el trámite legal.
3. Mediante providencia del 13 de marzo de 2015 se abrió el proceso a pruebas, decretándose las solicitadas por las partes.

4. El día 13 de agosto de 2019 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C. G. del P., en la que se corrió traslado a las partes para que presentaran alegatos de conclusión y se profirió la respectiva sentencia.

#### **IV. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El conocimiento de la demanda planteada y contestada en los términos reseñados, le correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, despacho que una vez agotado el trámite de la primera instancia, profirió sentencia en la que declaró infundadas todas las excepciones propuestas, declaró la terminación el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes sobre el local ubicado en la carrera 11 # 3 - 37 de la ciudad de Sogamoso y ordenó su restitución. Igualmente condenó a la demandada al pago a título de clausula penal por la suma de 10 SMMLV, de conformidad con la cláusula undécima del contrato de arrendamiento, equivalentes a 6´476.036 pesos

El fallo lo fundamentó de la siguiente manera:

Señaló que la parte accionante fundó la terminación del contrato de arrendamiento en la necesidad de ser reconstruido o reparado, causal que indicó tenía un sustento objetivo en los elementos de juicio allegados, pues encontró acreditado que los demandantes tenían la calidad de arrendadores del inmueble donde funciona el local arrendado y que la arrendataria fue desahuciada con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, 30 de junio de 2013, a las voces del artículo 520 del estatuto mercantil, cuestión esta última que se evidenció con el envío de correspondencia por correo certificado, según documentos acompañados a la demanda vistos a folio 8 a 12 y que así lo ratificó la parte demandada al contestar la misma.

Que la parte actora en el desahucio invocó la causal 3ª del artículo 518, como lo es adelantar obras en el inmueble objeto de proceso, causal que indicó no requiere prueba por que se soporta en afirmaciones indefinidas de

conformidad con lo previsto en el artículo 167 del CGP, por lo que señaló que debía considerarse como cierto que al pedio se le daría la destinación indicada, pues el art 522 del código de comercio dispone que cuando el propietario no da a los locales el destino indicado o no inicia las obras en el término respectivo debe indemnizar a arrendatario los perjuicios causados, para cuyo efecto el inmueble queda afecto al pago de la indemnización.

Consideró que el desahucio aportado con la demanda reunía los requisitos exigidos por la norma, razón por la cual no se le podía exigir el cumplimiento de formalidades adicionales a las estipuladas por la ley y por la jurisprudencia, como las de discriminar y probar que adecuaciones, remodelaciones y construcciones se pretendían realizar.

Que si bien la demandada alegó el incumplimiento del contrato señalando que el inmueble fue arrendado como establecimiento de comercio para actividad de casa de lenocinio, pero que dicha actividad fue clausurada por no cumplir las normas sanitarias y que por tanto el contrato se encuentra viciado con una nulidad relativa, el despacho observó al revisar el contrato de arrendamiento que, más allá de cualquier discusión de orden moral, era claro y preciso que se trataba de un contrato de arrendamiento de local comercial y no establecimiento de comercio, sin que pudiera alegarse una nulidad relativa, dado que tales argumentos se convertían en situaciones que no eran del resorte de este proceso.

Frente al derecho a retención del inmueble por considerar que se realizaron reparaciones y mejoras, encontró el despacho que el contrato de arrendamiento era la prueba fundamental conducente y pertinente sobre la realización de adecuaciones y mejoras del inmueble, y además, acogió como definitivo el dictamen rendido por el auxiliar quien indicó que las únicas mejoras locativas que se hicieron fueron las que se encontraban pactadas en la cláusula 4 del referido contrato, coincidiendo con el valor invertido en dichas mejoras, no procediendo el reconocimiento de mejoras que no estuvieran pactadas.

Frente a la excepción de pago de los cánones mensuales, señaló el juez de instancia que en la demanda no se alegó incumplimiento por mora y que en el expediente se encontraban las consignaciones de los cánones hasta la fecha.

Que la cláusula undécima del contrato, esto es, la cláusula penal era meramente punitiva, por lo que no existía ningún impedimento para reclamarla en conjunto con la terminación del contrato, al no transgredir el principio de no acumulación implícito del artículo 1546 del C .C., advirtiendo que la demandada incumplió la cláusula 2 del contrato de arrendamiento de local comercial, al negarse a entregar el inmueble arrendado al vencimiento del plazo pactado, desconociendo el desahucio hecho en termino y con los requisitos exigidos por la ley.

#### **V. LOS MOTIVOS DE LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandada, interpuso y sustentó recurso de apelación. Sus argumentos:

Señala que no comparte la decisión de instancia, toda vez que en los procesos especiales de restitución no es posible aplicar o acceder a la cláusula penal, puesto que es una sanción para el contratante incumplido, y que el presente proceso no es para declarar el incumplimiento, ya que el trámite procesal se limita únicamente a lo establecido para la restitución de inmuebles arrendados, razón por la que considera que el juez le dio un trámite totalmente distinto e imponiendo condenas, que no son de órbita del proceso de restitución.

Que una cosa es la restitución de inmueble por las causales y el procedimiento establecido para el momento de la presentación de la demanda, que correspondía al art. 424 del C.P.C., y otra totalmente distinta es el proceso de resolución de contrato, como lo tomó el A Quo en la sentencia de primera base, que con dicha actitud cambio el trámite del proceso, luego considera que existiría una nulidad de orden insanable, pues jamás hubo incumplimiento de contrato, que además en la demanda y

pretensiones de la misma, no se pidió así, y la demanda se tramitó como abreviado especial de restitución de inmueble comercial arrendado, lo que se traduce en un defecto orgánico y procedimental, que conlleva a la nulidad de la sentencia de primer grado.

Que los demandantes invocan como causal para efectos de la restitución, las reparaciones que consideran necesarias después de cinco años de use y deterioro del inmueble donde funciona el local arrendado, pero que sin embargo, los actores no allegaron pruebas contundentes, para demostrar que el inmueble necesitaban tales reparaciones al menos locativas, por lo que consideran que las causales invocadas no fueron demostradas y que por tanto, el desahucio no cumplía con los requisitos de ley, dado que se debían aportar las licencias de demolición y construcción, lo que no tuvo en cuenta el A quo.

Refiere que solicitó que se pagaran y reconocieran las mejoras y los daños ocasionados por el incumplimiento, dado que el inmueble no pudo darle la utilidad comercial, para el cual había sido tornado en renta, y que el juez concluyó que las mejoras planteadas correspondían a las pactadas en el contrato de arrendamiento, sin embargo, señala que las que se pactaron fueron locativas y no de transformación del inmueble y como se evidenció en las pruebas de peritaje, y las negadas que por sustracción de materia, ya habiendo sido decretadas por el mismo despacho.

Aduce que el juez cometió varios yerros procedimentales, sin dejar de lado los sustanciales, como fue convocar mediante auto del 21 de febrero para el día 13 de agosto de 2019 a la audiencia que trata el art. 432 del CP.C., modificado por la ley 1395 de 2010, vulnerando las formas claras de cualquier juicio, pues dejó de lado la prueba que pretendía solicitar, y lo único fue equiparar el trámite a la nueva obra general procesal.

Que el juez de instancia no tuvo en cuenta las pericias, las facturas ni los testimonios e interrogatorios recogidos, omitiendo igualmente dar cumplimiento a lo establecido en el art. 306 del C.P.C.C, ya que con esta obra fue que se tramitó el negocio y por ello, considera que los hechos que

constituyen una excepción, debió reconocerlos oficiosamente en la sentencia, pues en éste asunto se encontraba constituida la nulidad absoluta de los contratos.

Señala que la demandada se allanó a cumplir con sus obligaciones contractuales y que los que incumplieron fueron los demandantes.

Finalmente solicita se revoque el fallo impugnado y se disponga el derecho de retención al pago y avalúo de todas las mejoras, incrementadas al valor actual, así mismo acceder o declarar fundadas y debidamente probadas las excepciones formuladas.

## **VI. CONSIDERACIONES:**

### **1.- Presupuestos procesales.**

Reunidos como se encuentran los llamados presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, la decisión será de fondo o mérito.

### **2.- Problema Jurídico**

En razón al principio dispositivo de este medio de impugnación y el de congruencia que regenta las sentencias civiles el marco fundamental de competencia de esta Sala lo constituyen las referencias conceptuales y argumentativas que se aducen y esgrimen contra la decisión censurada, por lo cual, en principio, los demás aspectos, diversos a los planteados por el recurrente, se excluyen del debate, conforme ha indicado la jurisprudencia nacional al decir que *“las pretensiones del recurrente y su voluntad de interponer el recurso, condicionan la competencia del juez que conoce del mismo. Lo que el procesado estime lesivo de sus derechos, constituye el*

*ámbito exclusivo sobre el cual debe resolver el Ad quem: ‘tantum devolutum quantum appellatum’<sup>1</sup>.*

De conformidad con los argumentos expuestos por la parte apelante al sustentar el recurso, se pretende en esta ocasión establecer si el *A- quo* decidió en forma legal al declarar infundadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada y ordenar la restitución del bien inmueble, condenándola al pago de la cláusula penal, lo cual conduciría a que la providencia censurada se mantuviera en la forma y términos en que se produjo, o que por el contrario se imponga su revocatoria.

En este asunto, los demandantes JOSE ORLANDO JIMÉNEZ TORRES y BENJAMÍN JIMÉNEZ HERNÁNDEZ presentaron demanda de restitución de local comercial arrendado contra MARTHA LUCÍA JARAMILLO SANTACOLOMA, para que previos los trámites propios del proceso, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento de una parte del local comercial ubicado en la carrera 11 No. 3-37/3-39 de Sogamoso, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 095-0019133, se condenara a la demandada a restituir el local y a pagar 10 s.m.l.m.v., por concepto de cláusula penal, lo anterior, tras referir que pese al desahucio realizado a la arrendataria, fundamentado en la causal 3ª del artículo 518 del C. de Co., aquella no procedió a su restitución, pretensiones éstas, que pese a la oposición presentada por el extremo pasivo, fueron despachadas en forma favorable por el juez de instancia.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, así como los reproches dirigidos a cuestionar la decisión de instancia, es necesario en primer lugar recordar, que el ordenamiento previó que el arrendatario que haya ocupado por más de dos años un local con un mismo establecimiento de comercio sólo puede ser despojado del predio que ocupa con ocasión de tres específicos eventos, consagrados taxativamente por el artículo 518 del Código de Comercio: a) El incumplimiento contractual; b) Cuando el propietario requiera el predio arrendado para su propia habitación o con el fin de establecer una empresa sustancialmente diversa de la del locatario; y,

---

<sup>1</sup> Al respecto, ver por ejemplo, sentencia de la Corte Constitucional C-583 de 1997.

**c) Cuando el inmueble arrendado deba ser demolido o reconstruido con obras de imposible realización sin el desalojo.**

En ese orden de ideas, de las pruebas documentales obrantes en el plenario, se observa que la demandada ha detentado el predio arrendado con el mismo establecimiento de comercio, desde el 1º de julio de 2008, fecha en que inició el contrato de arrendamiento, el que fue pactado por el término de 60 meses, por manera que, en armonía con el artículo 518 del estatuto mercantil, en principio, se podría indicar que dicha litigante tendría derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo.

No obstante lo anterior, frente a ese derecho de renovación, se invocó en la demanda y en el desahucio que se afirmó haber enviado a la arrendataria, que los demandantes requerían el local para los efectos previstos en el numeral 3º del precepto mencionado, art. 518 del C.Co, esto es, el inmueble arrendado debía ser demolido o reconstruido con obras de imposible realización sin el desalojo

Entonces, para que la causal esgrimida por la parte actora surtiera efectos, la misma debía comunicarse en debida forma, cumpliendo lo establecido en el artículo 520 del Código de Comercio, realizándose “*con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato*”, lo que en efecto se cumplió en éste asunto, pues la vigencia del contrato de arrendamiento objeto de la Litis inició el 1º de julio del año 2008 y se pactó que sería por el término de 60 meses, esto es, hasta el 30 de junio del año 2013, por lo que el desahucio debía efectuarse a más tardar el 30 de diciembre de 2013, esto es, seis meses antes de lo previsto para que operara la prórroga automática del contrato, lo que en efecto ocurrió, pues el mismo fue enviado y entregado en el mes de noviembre de 2013, en la dirección del local comercial, por lo que, contrario a lo alegado por la apelante, se observa que sí se cumplió con el mencionado requisito, como se evidencia en los documentos arrimados con la demanda.

Ahora bien, como quiera que uno de los principales argumentos de la apelante consiste en que el desahucio no se cumplió en debida forma al no especificarse las obras de que trata la causal invocada, por las cuales se requería la restitución del inmueble, ni acompañar los documentos que soportaran las mismas, como licencias o permisos de construcción, se dirá que comparte ésta Sala las consideraciones expuestas al respecto, por el juez de instancia, pues lo cierto es que el artículo 520 del C.Co., se limita a disponer que *“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 renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”*, lo que significa que no se requieren más requisitos formales o procedimentales para su realización, de ahí que la doctrina haya considerado que *“el desahucio no es solemne, puede verificarse por carta privada o incluso verbalmente o hacerlo por medio de diligencia judicial. Lo importante del desahucio es poder probar su realización cuando sea necesario...”*<sup>2</sup>, razón por la que el argumento expuesto por el inconforme en tal sentido, no tiene vocación de prosperidad, pues además, es necesario tener en cuenta que, como lo señaló el A quo, en caso de que el arrendador incumpla lo que manifestó en el desahucio se vería compelido a indemnizar al arrendatario.

Atendiendo a lo expuesto, puede concluirse que los medios exceptivos formulados por la demandada en punto a la precariedad del desahucio, carecían de la virtud requerida para enervar las pretensiones de la demanda, pues al cumplirse el presupuesto contenido en el artículo 520 del Código de Comercio, era viable declarar la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del local comercial objeto del negocio jurídico, pues no había lugar a la renovación automática de aquél.

De otra parte, como quiera que en la alzada igualmente señala la parte apelante que no fueron reconocidas las mejoras realizadas sobre el local comercial arrendado, se dirá que la decisión del juez de instancia sobre el tema se encuentra ajustada a derecho, pues lo cierto es que para verificar

---

<sup>2</sup> CONTRATOS MERCANTILES, Jaime Alberto Arrubla Paucar, Tomo I, 8ª edición, Ed. Dike, pág. 528.

las mejoras realizadas, se decretó la elaboración de un dictamen pericial, el que una vez rendido fue objetado por el extremo pasivo, razón por la cual, se procedió a la designación de un nuevo auxiliar de la justicia, quien dictaminó que las mejoras locativas realizadas en el inmueble objeto de arrendamiento fueron ejecutadas en el año 2008 y coincidían con el valor estimado en la cláusula cuarta del negocio jurídico, sin que obrara prueba de otras mejoras realizadas, motivo por el cual este dictamen fue acogido por el A quo, quien además, con acierto indicó que en el contrato existía pacto expreso de cómo se surtía el proceso de mejoras, encontrando que solamente se había aprobado para el efecto un monto de \$11.000.000, que fueron efectivamente utilizados y que no existía prueba adicional de mejoras superiores a ese monto y que hubiesen sido aprobadas por el arrendador, por lo que concluyó que en todo caso, las presuntas mejoras locativas, estaban a cargo del arrendatario, argumentos éstos compartidos por ésta Corporación, pues debe recordarse que si en gracia de discusión se asumiera que las “mejoras” que el recurrente alegó, corresponden a reparaciones locativas, no habría lugar a su reembolso, pues acorde con el artículo 1998 del Código Civil y con lo que pactaron los extremos contractuales, esa clase de erogaciones ha de ser asumida, en definitiva, por los arrendatarios.

Ahora si bien se aduce por el recurrente que el juez no permitió realizar un nuevo dictamen pericial, se dirá que en efecto mediante auto del 21 de febrero de 2019, el A quo decidió no tener en cuenta la designación de perito contable, pues consideró que tal prueba era inconducente, impertinente y superflua, dado que se pretendía probar un asunto que nada tenía que ver con la restitución del inmueble, providencia ésta que en su momento procesal no fue objeto de recursos-

Y es que en todo caso, en gracia de discusión se dirá que dicha prueba se tornaba innecesaria, si se tiene en cuenta que en el contrato de arrendamiento se pactó expresamente que cualquier mejora o reparación que realizara la arrendataria por fuera del monto acordado, esto es \$11.000.000 - monto que calculó el perito costaron las mejoras realizadas en el inmueble-, y sin el consentimiento de los arrendadores sería de su exclusiva responsabilidad y no tendría derecho a exigir contraprestación o indemnización alguna por tal

concepto, debiendo indicarse que en este asunto no se demostraron mejoras diferentes a las dictaminadas y menos autorización de los demandantes para su posible ejecución.

Aunado a lo ya expuesto, tenemos que otro asunto objeto de reproche por el apelante, fue la condena impuesta en la sentencia frente al pago de la cláusula penal pactada en el contrato, pues la parte recurrente aduce que la misma no es procedente en éste tipo de procesos en donde se discute la solicitud de restitución de un local comercial arrendado y no una resolución del contrato por incumplimiento, frente a tal argumentación es preciso indicar que la cláusula decima primera del negocio jurídico que sirve de sustento a la restitución demandada, contiene la estipulación de la cláusula penal del contrato de arrendamiento entre las partes, en consecuencia, como a través de la misma las partes pretenden anticiparse a los posibles efectos del incumplimiento del contrato y para ello de manera anticipada tasan los perjuicios que puedan derivarse del mismo, la determinaron de la siguiente manera: *“Las partes establecen una cláusula penal equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes del valor del contrato, cantidad que pagará la que incumpla a la que cumpla o se allane a cumplir, sin necesidad de requerimientos y sin perjuicio de las acciones tendientes a obtener la terminación o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios...”*

En ese orden de ideas, tenemos que tal y como lo expuso el juez de instancia, la doctrina y jurisprudencia nacionales coinciden en que la cláusula penal constituye principalmente una estimación anticipada de los perjuicios que el incumplimiento de obligaciones emanadas del contrato puede generar en favor del contratante cumplido, por tal motivo, quien la reclama, por el simple incumplimiento del otro se halla liberado de demostrar la existencia de los perjuicios, su monto y la culpa del contratante incumplido, por ende, en este asunto, es procedente su exigencia, pues la misma fue expresamente pactada en el contrato, determinándose su monto y los motivos de su procedencia, la que en todo caso, se entendería causada ante la demostración del cumplimiento efectivo del desahucio realizado y la no restitución del inmueble por tal acción, se insiste, una vez fenecida la

convención, nacía para la demandada la obligación de restitución emanada tanto de la ley como del contrato mismo, por lo que probado el desahucio en virtud del cual se concluyó el contrato de arrendamiento, así como la negativa a recibir el bien después de ese acto, resultaba dable emitir una decisión como la fustigada, sin que fuera procedente alegar incumplimiento de los demandantes basados en un presunto contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio que no fue pactado y que no se probó, y sin que tampoco sea de recibo el argumento según el cual, se cambió el rumbo del proceso a uno de resolución de contrato, pues como se anotó, la mencionada pretensión era procedente en este asunto por las razones vistas, sin que se constituya una violación al debido proceso, lo que impone igualmente a confirmación de la decisión en tal sentido.

Finalmente, como quiera que la apelante señala que el juez de instancia desconoció lo establecido en el artículo 306 del CPC, norma vigente al inicio del proceso, que consagra que el juez cuando encuentre probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente, dado que considera que aquí se encontraba constituida la nulidad absoluta del contrato, es necesario precisar que frente a dicha excepción es al funcionario judicial a quien le compete al realizar la respectiva valoración probatoria, revisar si en efecto, existe alguna situación fáctica que estructure una excepción, lo que no encontró el A quo, sin que tal discernimiento pueda ser cuestionado por la apelante, pues precisamente es una facultad oficiosa, no impuesta por las partes, dado que si la demandada consideraba que la mencionada nulidad estaba configurada, debió alegarla como excepción y allegar las pruebas pertinentes para que la misma fuera decretada, sin que puede endilgar al juez una omisión en tal sentido.

En compendio, para la Sala es absolutamente claro que ninguno de los argumentos expuestos en la apelación tienen la virtud de revocar el fallo de instancia, dado que las pretensiones de la demanda estaban llamadas a prosperar, como atinadamente lo dedujo el juez de primer grado, lo que conlleva a que se imparta confirmación a la sentencia objeto de impugnación.

**5.- Costas**

Sin costas en ésta instancia por no aparecer causadas.

**DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, LA SALA TERCERA DE DECISION DE LA SALA UNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

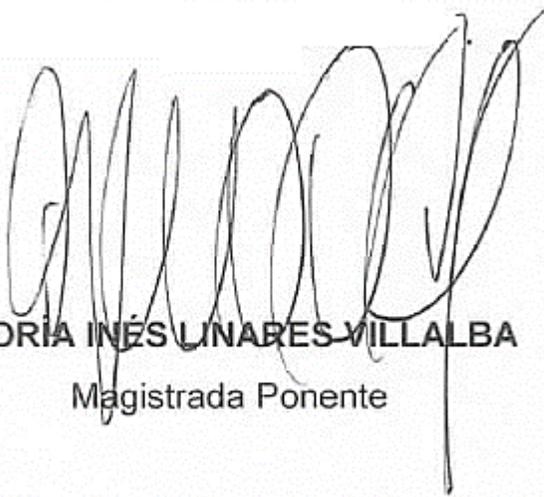
**RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 13 de agosto de 2019, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, dentro del proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin costas en esta instancia por cuanto no se causaron.

**TERCERO: Devolver** las diligencias al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE.**



GLORIA INÉS LINARES VILLALBA  
Magistrada Ponente



**EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA**  
**Magistrado**



**LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO**  
**Magistrada**