

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial  
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL  
Carrera 10 14-33 piso 7°  
[cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

11001 4003 013 2017 00874

Agotado el trámite procesal, el juzgado encuentra viable proferir sentencia anticipada escrita, con fundamento en los artículos 278-2 y 390 parágrafo 3° del CGP.

### ANTECEDENTES

Los señores LUZ IMIRIDA CASAS CHIA y JEFRY ALEJANDRO BARRETO CASAS, el 29 de junio de 2017 formularon demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de los señores MARIO FERNANDO GARCIA SOLVA, LUIS ALBERTO GARCIA y HERNAN TADEO BARRETO LIEVANO, respecto del local comercial ubicado en la CL 1ª 19-56 SUR de Bogotá, con base en un contrato de arrendamiento celebrado el 12 de agosto de 1996.

La causal invocada fue la prevista en el numeral 2º del artículo 518 del C.Co, ya que al haber adquirido en el mes de diciembre de 2015 el inmueble donde se ubica el local comercial, adujeron necesitarlo para su propia habitación o para un establecimiento de comercio suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la del arrendatario. Con tal propósito, refirieron que el contrato de arrendamiento les fue cedido por los propietarios anteriores, y con base en este, efectuaron el desahucio a los arrendatarios con al menos seis meses de anticipación.

### TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto del 30 de agosto de 2017. De la misma se notificó personalmente el demandado HERNÁN TADEO LOZANO LIEVANO el día 15 de septiembre de 2017, quien en tiempo formuló excepciones de mérito que denominó: "TEMERIDAD Y MALA FE"; "INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR EL INMUEBLE"; "FALTA DE CLARIDAD DE LA PRETENSIÓN DEL DEMANDANTE"; "ABUSO DEL DERECHO" y "GENÉRICA".

En síntesis, alega que la cesión del contrato de arrendamiento de los anteriores a los nuevos propietarios del inmueble donde se encuentra su local comercial le fue

notificada el 29 de enero de 2016, pero el desahucio no se hizo con seis meses de anterioridad al vencimiento del contrato, por cuanto el aportado por los demandantes de fecha 12 de agosto de 1996 no corresponde al local que tiene en arriendo sino a uno contiguo donde fue codeudor del obligado principal MARIO FERNANDO GARCIA SILVA, cuya restitución cursa en el Juzgado 79 Civil Municipal de Bogotá bajo el radicado 2017-0953. Que el contrato válido y vigente que rige su relación comercial data del 1º de julio de 1974, por manera que el desahucio no se hizo dentro del término legal.

En relación con los demandados MARIO FERNANDO GARCÍA SILVA y LUIS ALBERTO GARCÍA, al no lograrse su comparecencia, se ordenó su emplazamiento y designación de curador ad litem que los representara, quien se notificó del auto admisorio de la demanda el 13 de diciembre de 2019, pero no se le tuvo en cuenta la contestación de la misma, ya que se hizo de forma extemporánea.

Posteriormente los demandantes presentaron escrito de reforma de la demanda, en el sentido de modificar la causal de restitución, alegando ahora el incumplimiento de los demandados en efectuar el pago de los cánones de arrendamiento con el incremento del 20% anual a partir del mes de enero de 2016, tal como se obligaron en el contrato LC-0941610 del 18 de agosto de 1996.

La reforma de la demanda fue admitida por auto de fecha 11 de febrero de 2021, y durante su traslado no hubo pronunciamiento alguno.

### CONSIDERACIONES

El juzgado en ejercicio del control oficioso de legalidad que le asiste, observa que en el trámite se incurrió en un defecto procesal, consistente en haber admitido la reforma de la demanda, a pesar de que dicho trámite es improcedente en los procesos verbales sumarios.

En efecto, la restitución de local comercial aquí estudiada, se tramita bajo las reglas del proceso verbal sumario, ya que corresponde a un asunto de mínima cuantía.

De ahí que el artículo 390 del CGP disponga que "**Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, (...)**", mientras que el artículo 392 ibídem, al referirse a los procesos verbales sumarios señala que "*En este proceso son **inadmisibles la reforma de la demanda, la acumulación de procesos, los incidentes, el trámite de terminación del amparo de pobreza y la suspensión de proceso por causa diferente al común acuerdo***".

De acuerdo con lo anterior, el juzgado estudiará exclusivamente la demanda inicial y su contestación, no así la demanda reformada, por ser improcedente según quedó visto.

Así las cosas, el problema jurídico que le corresponde resolver al juzgado, consiste en determinar si hay lugar a terminar el contrato de arrendamiento aportado por los demandantes y como consecuencia de ello ordenar la restitución del local comercial por parte de los demandados, por la causal prevista en el numeral segundo del artículo 518 del C.Co al estar demostrado haber efectuado el desahucio dentro del término legal, o si por el contrario se deben negar las pretensiones de la demanda, al no estar acreditado que el desahucio al arrendatario se haya hecho tempestivamente.

A efectos de decidir, en el caso particular está fuera de discusión la cesión de la posición de arrendadores efectuada por los anteriores propietarios del inmueble donde se ubica el local comercial, a los actuales demandantes. Lo que se cuestiona es la validez del desahucio para que estos puedan unilateralmente terminar los contratos de arrendamiento celebrados por los anteriores dueños del inmueble.

Cada una de las partes enfrentadas aporta un contrato de arrendamiento. Los demandantes se valen del contrato LC-0941610 de fecha 18 de agosto de 1996, mientras que el demandado HERNAN TADEO BARRETO LIEVANO aporta uno que data del 1º de julio de 1974.

Dispone el artículo 520 del C.Co que "En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, **el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.**"

Revisado el contrato aportado por los demandantes, allí se pactó como fecha de su terminación el día 31 de diciembre de 1997:

ARRENDATARIO(S):	Maria Fernando Garcia Silva C.C. #19.227.991 Bogotá	
Nombre:	Hernan Tadeo Barreto Lievano	Identificación 19173280 Bogotá
Nombre:	Luis Alberto Garcia	Identificación 20638 Bogotá
Dirección del inmueble:	Avenida Poinera # 19.64	
Precio o canon:	Trescientos cuarenta mil pesos m/pts. \$ 350.000,- por el resto del año 1996. 7 Cuatrocientos cincuenta mil pesos m/pts. a partir del 1º Enero 1997	
Período de pago:		
Término de duración del contrato:	un (1) Año(s) a partir del 1º Enero 1997	
Fecha de iniciación del contrato: Día:	(18) Mes: agosto Año: mil novecientos noventa y seis (1996)	
Fecha de terminación del contrato: Día:	(31) Mes: Diciembre Año: mil novecientos noventa y siete (1997)	

En ese orden, si a partir del 1° de enero de 2016 el contrato se entiende prorrogado por un año hasta el 31 de diciembre de 2016, el desahucio debió hacerse antes del 30 de junio de 2016, por lo que el efectuado por los demandantes en el mes de febrero de 2016 no cumple las exigencias legales, pues no se hizo con seis meses de antelación a la terminación del contrato, trayendo como secuela la desestimación de las pretensiones, al estar probada la excepción de inexistencia de la obligación de restituir el inmueble.

Mal puede en consecuencia, tomarse como hito temporal para contabilizar el término del desahucio, la fecha de inicio del contrato, esto es, el día 18 de agosto, pues la norma sustantiva es clara en señalar que los seis meses se cuentan desde la fecha de terminación del contrato.

La protección legal para el arrendatario en este caso, es que al haber ocupado por mas de dos años consecutivos el local comercial explotándolo con el mismo establecimiento de comercio, tiene derecho, mientras cumpla con sus obligaciones contractuales, a ocuparlo, hasta tanto no se le haga el desahucio en la forma y términos previstos en el artículo 520 del C.Co.

Finalmente se debe destacar que si bien el demandado asegura que el contrato a tener en cuenta es del 1° de julio de 1974, el juzgado no le asigna mérito probatorio, al menos en este estadio procesal, ya que no aparece suscrito ni por el arrendador ni por los arrendatarios.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción de mérito denominada **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR EL INMUEBLE**, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

**SEGUNDO: NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

**TERCERO: ENTREGAR** a favor de la demandante LUZ IMIRIDA CASAS CHIA, las sumas de dinero que se encuentren depositadas a órdenes del proceso, por concepto de cánones de arrendamiento consignados por el demandado HERNAN TADEO BARRETO LIEVANO.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a los demandantes y a favor del demandado HERNAN TADEO BARRETO LIEVANO. Se señala como agencias en derecho el equivalente a un (1) SMMLV. Tásense y liquídense por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ÁLVARO ABAUNZA ZAFRA  
JUEZ**

**JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL**

**La providencia anterior se notifica en el ESTADO**

**No. 55 Hoy 20-09-2022**

**JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ  
Secretario**