

Proceso No.2021-00054

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

*Cumplido el trámite correspondiente se procede a dictar el fallo de instancia dentro del proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado promovido por **LUZ MARY SANDOVAL ROJAS** en contra de **IVAN LOZANO MEDINA**.*

L A D E M A N D A:

*Mediante apoderado judicial debidamente constituido, la demandante **LUZ MARY SANDOVAL ROJAS** formuló la acción referida en contra de **IVAN LOZANO MEDINA**, para que previos los trámites del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado se dé por terminado los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes el 1º de mayo de 2014, por mora en el pago de los cánones de Arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida Jiménez 4-67, de la Ciudad de Bogotá, y el contrato de arrendamiento celebrado el 1º de mayo de 2014 por mora en el pago de los cánones de Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 14-89, Dirección actual Carrera 4 No. 12C-85 de la Cuidad de Bogotá, D.C*

Como fundamento de sus pretensiones afirmó que:

“1. A. Mediante contrato de arrendamiento contenido en el escrito de fecha 1º de Mayo de 2014 la suscrita LUZ MARY SANDOVAL ROJAS, dio en arrendamiento al Señor IVÁN LOZANO MOLINA, el inmueble ubicado en la Avenida Jiménez 4-67, de la Cuidad de Bogotá, D.C. identificado con los siguientes LINDEROS GENERALES : POR EL NORTE: En parte con la calle 12d de esta ciudad, en veinticuatro punto cinco metros (24.5 Mts) y parte con propiedad de Cipriano Ríos Hoyos, hoy Edificio El Virrey cuya nomenclatura urbana actual es calle 12d # 4-31/35/37, en cuatro metros (4.0 Mts); POR EL SUR: Parte con propiedad de la familia Brigard Silva, hoy Hotel con dirección Avenida Jiménez # 4-69 en extensión de diez y seis punto un metros (16.1 Mts) y calle 14A cerrada o Calle 13 (avenida Jiménez) de esta ciudad en diez y siete metros (17.0 Mts). POR EL ORIENTE: Con el predio distinguido en la nomenclatura urbana con el número 12C-85 de la Carrera 4º en extensión de nueve punto cuatro metros(9.4 Mts) y con el predio denominado edificio el Virrey cuya nomenclatura actual es: calle 12d # 4- 31/35/37 en quince punto cinco metros (15.5mts) ; POR EL OCCIDENTE: Con la calle 14 A hoy Calle 13 o (Avenida Jiménez) de esta ciudad en dos punto seis metros (2.6 mts) calle cerrada que conecta con la plazuela Garavito, y en trece punto siete metros (13.7 Mts) con Calle 13 o (Avenida Jiménez) que lo separa de la Plazuela Garavito. Linderos Especiales: En el que funciona el parqueadero, POR EL NORTE: En veinticuatro punto cinco metros (24.5 Mts) con la calle 12d, y parte con el restaurante sabor al carbón en cuatro metros (4.0 Mts); con el edificio el Virrey, cuya nomenclatura urbana actual es Calle 12d No.4-31/35/37 en (4.00Mts) cuatro Mts2; POR EL SUR: En parte, con propiedad de la familia Brigard Silva, hoy Hotel Avenida Jiménez No. 4-69 en extensión de diez y seis punto un metros (16.1 Mts) y en parte con la calle peatonal cerrada 14A hoy Calle 13 (Avenida Jiménez) de esta ciudad en diecisiete metros (17.0 Mts); POR EL ORIENTE: En parte, con propiedad de José Nicanor Cortes, inmueble distinguido en la nomenclatura urbana con el numero 12C-85 de la Carrera 4º en nueve punto cuatro metros (9.4 Mts) y en parte con propiedad de Cipriano Ríos Hoyos, hoy edificio El Virrey en quince punto cinco metros (15.5Mts) y; POR EL OCCIDENTE: Con la calle 14A hoy calle 13 (avenida Jiménez) de esta ciudad en cuatro metros (4.00 mts) aproximadamente, en cuya puerta de acceso está el número 4-67. Que es su puerta de entrada.

B. De igual manera, mediante contrato escrito de fecha 1º de mayo de 2014 la suscrita LUZ MARY SANDOVAL ROJAS, dio en arrendamiento al Señor IVÁN LOZANO MOLINA, el inmueble ubicado en la Carrera 4º. No. 12C85 (Antes Carrera

4 No. 14-89/91/93), comprendido dentro de los siguientes linderos: ORIENTE: Que es el frente con la Carrera cuarta 4ª., en trece metros con cuarenta centímetros (13.40 Mts); NORTE : Con Edificio de ANDRES PÁEZ, Edificio de ABDÓN MORENO, con nomenclaturas Carrera 4 No. 12C93 y Calle 12d # 4-05, 4-09 y 4-11 en veinte punto ocho metros (20.8 Mts); Edificio identificado con nomenclaturas Calle 12d # 4-15, 4-19, 4-23 y 4-25 y Edificio de CIPRIANO RIOS HOYOS hoy Edificio El Virrey con nomenclatura Calle 12d No. 4-31, 4-35 y 4-37 en doce punto cero metros (12.00 Mts); OCCIDENTE: Con el Lote antes de propiedad de LUIS EDUARDO RUBIO, hoy inmueble de propiedad de LUZ MARY SANDOVAL ROJAS, distinguido en la nomenclatura urbana con el número 4-67 de la Avenida Jiménez , en nueve punto cuatro metros (9.4 Mts) y por el SUR: Con fincas de Herederos de TULIA SILVA VDA. DE BRIGARD, antes herederos de VICENTA GÓMEZ VDA. DE SILVA, hoy con edificio distinguido en la nomenclatura urbana Carrera 4 No. 12C-53/59/63/67/71/75, de Bogotá, D.C. y con el Hotel Avenida Jiménez, con nomenclatura 4-69 de la Avenida Jiménez en 2,5 Mts aproximadamente.

2. Los predios de los Contratos antes relacionados son colindantes y están comunicados entre sí de manera interna.

3. Los contratos de arrendamiento se celebraron así: a) El primero por el término de un (1) mes, con prórroga mes a mes contado a partir del 1º de mayo de 2014, y renovaciones anuales. b) El segundo contrato de arrendamiento se celebró por el término de veinticuatro (24) meses a partir del 1º de mayo de 2014, con prórrogas por el mismo período.

4. Posteriormente se acordó que: a) el pago del canon se hiciera de manera mensual y, b) que los cánones de arrendamiento de los dos inmuebles se unificaran en una sola cantidad, que actualmente corresponde a la suma de SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$7'700.000.00) MONEDA CORRIENTE, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días del mes calendario, c) igualmente se acordó que en dichos inmuebles podría destinar las construcciones existentes a su vivienda familiar.

5. En la Cláusula DECIMA SEXTA del Contrato se pactó como causal de terminación de este "... el no pago del canon...", el Arrendatario ha incumplido tanto con los pagos como con las fechas de su realización, es así como no ha cancelado completamente, los meses correspondientes a abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020, enero y febrero de 2021..".

Lo anterior según los hechos de la demanda, en el numeral sexto de la demanda se precisa el saldo de los cánones adeudados una vez aplicados algunos abonos realizados, por tanto conforme lo señalado se adeuda la suma de \$65.700.000.00, y los que se causen en el futuro.

ACTUACION PROCESAL:

Por auto del 6 de abril de 2021, se admitió la demanda, providencia que fuera notificada al demandado bajo las previsiones de los artículos 291 y 292 del C. G. del P, concordante con el decreto 806 de 2020, si bien el demandado otorgó poder a profesional del derecho quien formuló recurso de reposición, no se le dio trámite porque no acreditaron consignar los cánones adeudados como lo contempla el inciso 1 del art. 384 del C. G del P, se dispuso no escucharlos.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO PARA DECIDIR:

Presupuestos Procesales:

Ningún reparo debe formularse sobre este particular como quiera que la demanda es apta formalmente, los intervinientes tienen capacidad procesal para ser parte y en esta oficina

judicial, atendidos los factores que la delimitan, radica la competencia para definir el asunto sometido a su conocimiento.-

Presupuestos de la acción:

Tienen como tales; la existencia de la relación contractual de arrendamiento suscritos entre las partes respecto de los inmuebles de la litis, la legitimidad de los intervinientes, desprendida de la misma y la evidencia de la causal de restitución invocada.

Sobre lo primero se establece su satisfacción con los documentos aportados al expediente digital de los cuales a su turno se infiere la legitimidad activa y pasiva de las partes en la medida en que allí figuran como arrendador la demandante y quien aparece como arrendatario el demandado, son respectivamente, demandante y demandada en esta litis.

Por último se tiene que causándose el no pago de las rentas reseñadas en la demanda, por razón de la naturaleza negativa de tal hecho, queda la actora relevada de la demostración bastando su afirmación respecto del incumplimiento con el fin de que la demandada desvirtúen el cargo acreditándole hecho positivo contrario, esto es, el cumplimiento cabal del acuerdo de voluntades, cuestión que no tuvo ocurrencia lo que determina acierto de la causal invocada para la restitución que se suplica.-

Así las cosas notificado en debida forma el extremo pasivo del litigio sin que hubiese contestado la demanda, y como consecuencia de la decisión de no escucharlos en virtud a no acreditar el pago de los cánones adeudados y existiendo prueba idónea de los contratos de arrendamiento esgrimidos, resulta del caso acceder a las pretensiones de la demanda con claro apoyo en lo previsto por el núm. 3º del art. 384 del C G de P.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

1.- Declarar terminado los contratos de arrendamiento celebrados por LUZ MARY SANDOVAL ROJAS y el demandado IVAN LOZANO MEDINA y que fundara la presente acción.-

2.- Ordenar al demandado IVAN LOZANO MEDINA que restituyan a la demandante los inmuebles ubicados en la Avenida Jiménez 4-67, de la Ciudad de Bogotá, y el inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 14-89, Dirección actual Carrera 4 No. 12C-85 de la Ciudad de Bogotá, materia de esta litis, identificados como aparecen en las pretensiones y hechos de

la demanda, para lo cual se les concede un término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.-

3.- Disponer que, en caso de no verificarse la restitución en el término concedido, que la misma se efectúe a través de la autoridad, para lo cual se comisiona al señor JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD Y/O AL SEÑOR JUEZ DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE INSPECTOR DE POLICIA DE LA ZONA RESPECTIVA que le corresponda por reparto a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos del caso.-

4.- Condenar en costas a la demandada. TASENSE INCLUYENDO EN LA MISMA LA SUMA DE \$3.000.000,00, COMO AGENCIAS EN DERECHO.

NOTIFÍQUESE,



GILBERTO REYES DELGADO

JUEZ
(Firma Escaneada)

Bogotá, D. C. La anterior
providencia se notifica por
anotación en Estado No. 086
hoy 16 de diciembre de 2021
La Secretaria,
NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ