

República de Colombia

Rama Judicial



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

14 DIC 2021

Bogotá, D.C., _____

Ref: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

De: CARLOS JOSÉ RUIZ MARTÍNEZ

VS. ANTONIO PETRONI, Y OTROS.

Exp. No. 18-00575

ASUNTO:

Se encuentran las diligencias al despacho, para proferir SENTENCIA ESCRITA de RESTITUCIÓN DE LA TENENCIA DE BIEN ARRENDADO, conforme a lo anunciado en Audiencia de fecha 7 de mayo de 2021.

I. ANTECEDENTES:

El demandante: **CARLOS JOSÉ RUIZ MARTÍNEZ**, por intermedio de apoderado judicial, solicita a éste despacho judicial que previos los trámites del proceso de **RESTITUCION DE LA TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, demanda a: **ANTONIO PETRONI**, ciudadano italiano, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C. e identificado con cédula de extranjería 222.076; **RAFAEL GIOVANETTI**, colombiano, mayor de edad, con domicilio en Bogotá e identificado con cédula de ciudadanía 2'769.579 y **MARINA**

GÁMEZ DE GIOVANETTI mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. e identificada con cédula de ciudadanía No. 26'999.767; en su condición de **arrendatarios**; a fin que mediante sentencia se hagan las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de mayo de 1998 sobre el inmueble ubicado en la calle 85 No. 9 - 86 de Bogotá, entre **CARLOS JOSÉ RUIZ MARTÍNEZ** como arrendador y **ANTONIO PETRONI, RAFAEL GIOVANETTI** y **MARINA GÁMEZ DE GIOVANETTI** como arrendatarios, por **mora** en el pago de **\$31.003.866.00** correspondientes a los saldos de los cánones de arrendamiento impagados de los meses de junio a septiembre de 2012 tal como lo ordenó el Juez 36 Civil del Circuito de Bogotá en el numeral 4º de la sentencia proferida en audiencia del 28 de junio de 2016 dentro del proceso con radicado 2013-682, providencia que fue confirmada por la Sala Civil del Honorable Tribunal de Bogotá, mediante providencia del 31 de agosto de 2016.

SEGUNDA: Como consecuencia de la declaración anterior, se condene a los demandados, a favor de los demandantes, a la restitución de inmueble ubicado en la calle 85 No. 9 - 86 de Bogotá, y a la correspondiente entrega del mismo.

HECHOS:

Como hechos la actora citó:

1º. El día 15 de mayo de 1998 se celebró entre **CARLOS JOSÉ RUIZ MARTÍNEZ**, como arrendador y **ANTONIO PETRONI, RAFAEL GIOVANETTI** y **MARINA GÁMEZ DE GIOVANETTI**, como

arrendatarios, contrato de arrendamiento comercial del inmueble ubicado en la calle 85 No. 9 - 86 de la ciudad de Bogotá.

2°. La vigencia del contrato se pactó por el término de 12 meses contados a partir del 1º de junio de 1998, el cual se ha venido prorrogando automáticamente según la Cláusula Quinta del contrato.

3°. De conformidad con lo establecido en la Cláusula 3ª del contrato de arrendamiento, el canon inicialmente pactado fue la suma de \$3.800.000 los cuales deberían ser **pagados en forma anticipada dentro de los (5) cinco primeros días calendario de cada mes.**

4°. En la actualidad el valor del canon de arrendamiento asciende a la suma de \$21.072.397,43.

5°. Los demandados, se encuentran en mora de pagar la suma de \$31.003.866.00 correspondientes a los saldos impagados de los cánones de arrendamiento ordenados en el numeral 4º de la sentencia del 28 de junio de 2016 proferida por el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso con radicado **2013-682** que ordenó seguir adelante la ejecución por los saldos de los cánones de arrendamiento entre el mes de junio a septiembre de 2012; sentencia que fue confirmada por la Sala Civil del Honorable Tribunal de Bogotá, mediante providencia del 31 de agosto de 2016.

6°. En efecto, los demandados deben a la fecha de presentación de esta demanda la suma de \$31.003.866.00, que corresponden a los saldos impagados de los cánones de arrendamiento de los meses de junio a septiembre de 2012.

II. TRAMITE PROCESAL:

Por cuanto la demanda reunió los requisitos de ley, mediante providencia de fecha: 11 de febrero de 2019, **admitió** la demanda

y de ella se ordenó correr el traslado al demandado y su notificación conforme a lo previsto por los arts. 384 numeral 2, en armonía con los arts. 291 y 292 del C.G.P.

El demandado: ANTONIO PETRO PETRONI, se notificó del auto admisorio de la demanda en forma personal, conforme a diligencia de notificación de fecha 23 de abril de 2019, quien por conducto de apoderado judicial oportunamente dio contestación a la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la demanda y formuló los siguientes medios exceptivos de mérito: 1) PAGO DE LA OBLIGACION QUE DICE EN MORA. 2) INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN. 3) ABUSO DEL DERECHO. 4) FALTA DE FUNDAMENTO LEGAL PARA DEMANDAR. 5) ALEGAR LA PROPIA CULPA EN SU FAVOR. 6) PRESCRIPCION DE LAS SUMAS QUE SE DICEN DEBER. 7) PURGA DE LA SUPUESTA MORA.

El demandado: RAFAEL ALFREDO GIOVANNETY LACUOTURE, se notificó en forma personal del auto admisorio de la demanda, a través de apoderada judicial, conforme a diligencia de notificación personal de fecha 18 de diciembre de 2019. (Flo.132); quien guardó absoluto silencio.

Los señores: CARLOS JULIO, MARIA CAROLINA, ISABEL MARINA, MARCELA MARIBETH GIOVANNETY GAMEZ, concurrieron al proceso en su calidad de herederos de la demandada MARINA GAMEZ DE GIOVANNETY (q.e.p.d.); quienes a través de apoderada judicial, se notificaron del auto admisorio de la demanda, y dieron contestación a la demanda, allanándose a la misma, tal como se reconoció en auto de fecha 13 de febrero de 2020.

Notificados en legal forma al extremo demandado, se convocó a audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., quedando agotado cada una de sus etapas (conciliación, determinación de hechos y fijación del litigio, saneamiento y decreto de pruebas); en esta misma audiencia se ordena NO OIR al extremo demandado,

por lo que no habiendo pruebas que practicar, se ordena oír a las partes en Alegatos de Conclusión. Y se dispone dictar sentencia escritural conforme a lo previsto en el artículo 373 del C.G.P.

Se encuentran las actuaciones al despacho, a fin de dictar sentencia escrita que en derecho corresponda, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES.— Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y además no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, ni impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda

PRETENSION Y CAUSA.— Se pretende a través de esta demanda Declarativa Especial, se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de mayo de 1998 sobre el inmueble ubicado en la calle 85 No. 9 – 86 de Bogotá, entre **CARLOS JOSÉ RUIZ MARTÍNEZ** como arrendador y **ANTONIO PETRONI, RAFAEL GIOVANETTI** y **MARINA GÁMEZ DE GIOVANETTI** como arrendatarios, por **mora** en el pago de **\$31.003.866.00** correspondientes a los saldos de los cánones de arrendamiento impagados de los meses de junio a septiembre de 2012 tal como lo ordenó el Juez 36 Civil del Circuito de Bogotá en el numeral 4º de la sentencia proferida en audiencia del 28 de junio de 2016 dentro del proceso con radicado 2013-682, providencia que fue confirmada por la Sala Civil del Honorable Tribunal de Bogotá, mediante providencia del 31 de agosto de 2016.

Consideraciones particulares:

El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa

durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado, de donde se deduce que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

En nuestra legislación positiva impera un principio tan afianzado en el derecho, como lo es el de la obligatoriedad del contrato legalmente celebrado, en campos que no están gobernados por las leyes que miran al orden público, como son las llamadas imperativas, porque en efecto y con base en la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, éste es ley para las partes, pues el legislador ha otorgado a las personas la facultad de crear reglas a las cuales quedan sujetos obligatoriamente al igual que si se tratara de ordenamientos legales, reglas a las que aquellas no pueden sustraerse si no es por su mismo mutuo consentimiento o cuando por decreto judicial, fundado en precisos motivos legales se llegue a invalidar la convención.

Es del caso precisar que el contrato de arrendamiento sobre establecimientos o unidades comerciales constituye una modalidad especial de arrendamiento, empero no es posible aislarse de la normatividad civil y por el contrario gran parte de la teoría y normas generales del ordenamiento civil adquiere forma aplicativa a este tipo de arrendamiento. Consecuencia de lo anterior, el contrato especial de arrendamiento comercial está sujeto, en cuanto a su régimen legal a las normas generales establecidas por el Código Civil, a las particulares relativas al arrendamiento de inmuebles contenidas en ese mismo código y complementariamente y con preferencia sobre las anteriores en cuanto le sean opuestas, a las consagradas en los artículos 518 a 524 del C. de Co., incluidas dentro del título que disciplina el régimen jurídico mercantil de los establecimientos de comercio.

Las obligaciones del arrendatario se encuentran dispuestas entre los artículos 1996 a 2007 del C.C., las cuales en su conjunto son: a.) usar y gozar de la cosa de acuerdo con los términos

del contrato; b.) conservar la cosa objeto del contrato; c.) pagar el precio o renta; y d.) restituir la cosa al término del contrato.

Al respecto tenemos que así como para el arrendador la obligación principal radica en entregar la cosa, para que a través de ella se permita el uso y goce, para el arrendatario la fundamental obligación consiste en *pagar el precio o renta*, como contraprestación al disfrute que le concede el contrato.

La demanda incoada se encamina a que se declare que el extremo demandado incumplió el contrato de arrendamiento, por **mora** en el pago de **\$31.003.866.00** correspondientes a los saldos de los cánones de arrendamiento impagados de los meses de junio a septiembre de 2012, tal como lo ordenó el Juez 36 Civil del Circuito de Bogotá en el numeral 4º de la sentencia proferida en audiencia del 28 de junio de 2016 dentro del proceso con radicado 2013-682, providencia que fue confirmada por la Sala Civil del Honorable Tribunal de Bogotá, mediante providencia del 31 de agosto de 2016.

Se debe pasar a estudiar las causales realmente aducidas por la parte actora para reclamar la restitución del inmueble objeto de la litis.

El despacho empieza por analizar la cláusula TERCERA del contrato, se advierte que reza: "PRECIO. El valor del canon de arrendamiento se ha fijado en la suma de \$3.800.000,00, precio que se cancelará anticipadamente dentro de los primeros CINCO (5) días calendario de cada mes, en la oficina de CARLOS JOSE RUIZ MARTINEZ Carrera 12 No.79-43, Oficina 506 de Santa Fe de Bogotá D.C., o a su orden. PARAGRAFO: la simple modificación del canon o de la forma de pago durante la vigencia del presente contrato o de sus prorrogas, no implica en ningún caso, novación o existencia de contrato verbal. ”.

Como antecedentes a la demanda de Restitución, el cual se tiene debidamente acreditado en el presente proceso, se establece lo siguiente:

- a) El Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, mediante sentencia adiada 17 de mayo de 2013, reajusto el canon de arrendamiento (referido al contrato de arrendamiento suscrito con fecha 15 de mayo de 1998- base de esta acción de Restitución), a la suma de \$16.563.418,00, para el periodo del 1º de junio de 2012 y el 31 de mayo de 2013, y dispuso que, en lo sucesivo la renta se incrementaría de acuerdo con el IPC, y dispuso el pago de unas sumas de dinero.
- b) Ante el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá, se adelantó proceso ejecutivo, con base en el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 15 de mayo de 1998, y la sentencia que profirió el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, que reguló el canon de arrendamiento; tramitado el proceso en legal forma dictó sentencia con fecha 28 de junio de 2016, mediante la cual ordenó proseguir la ejecución únicamente respecto de “la diferencia resultante entre lo pagado comprendido entre junio y septiembre de 2012. Sentencia que fue apelada, y confirmada en su totalidad por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil, con fecha 31 de agosto de 2016.
- c) Como consideraciones relevantes del Tribunal, señalo: “También la Sala encuentra acertado que el juez de primera instancia hubiera avalado la continuidad de la ejecución respecto de la diferencia de los cánones de arrendamiento causados entre junio y septiembre de 2012, pues en la parte resolutive del fallo del 17 de mayo de 2013, el Juzgado segundo Municipal de Bogotá indicó con toda precisión que el reajuste del canon que allí se dispuso “rige a partir de la renovación del contrato, es decir, desde el 1º de junio de 2012 hasta el 31 de mayo de 2013” y que el término de 4 meses que se les confirió a los allí demandados, fue

precisamente, para que hagan los reajustes de los cánones de arrendamiento causados desde el 1º de junio de 2012, hasta la fecha de la presente sentencia” (...).”

En el asunto *sub-lite* la controversia gira en torno a la mora de los saldos de los cánones de arrendamiento impagados de los meses de junio a septiembre de 2012 tal como lo ordenó el Juez 36 Civil del Circuito de Bogotá, aseveración que fue controvertida por la parte demandada, quien al contestar la demanda adujo que tal hecho no era cierto, y presentó las siguientes excepciones de mérito a las que denominó: 1) PAGO DE LA OBLIGACION QUE DICE EN MORA. 2) INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN. 3) ABUSO DEL DERECHO. 4) FALTA DE FUNDAMENTO LEGAL PARA DEMANDAR. 5) ALEGAR LA PROPIA CULPA EN SU FAVOR. 6) PRESCRIPCION DE LAS SUMAS QUE SE DICEN DEBER. 7) PURGA DE LA SUPUESTA MORA.

Sea lo primero analizar los siguientes medios exceptivos de fondo: 1) PAGO DE LA OBLIGACION QUE DICE EN MORA. 2) INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN. 3) ABUSO DEL DERECHO. 5) ALEGAR LA PROPIA CULPA EN SU FAVOR. 6) PRESCRIPCION DE LAS SUMAS QUE SE DICEN DEBER.

Las citadas excepciones de mérito hacen referencia exclusivamente al pago de la suma de la suma de \$31.003.866,00, que en su momento hiciera el demandado, por efectos de las medidas cautelares decretadas en el proceso cursante en el Juzgado 31 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, siendo de conocimiento del Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá; en el que el aquí demandante tiene un título a su disposición por valores de \$31.003.866,00, más \$4.080.000,00, desde el año 2014, obligación que se extinguió; valores que no se deben por estar prescritos.

El despacho de entrada desestima estos medios exceptivos de fondo, por cuanto, no se está controvirtiendo el pago o su extinción por pago o prescripción, ya que nos encontramos frente a una demanda de restitución donde la causal para la terminación del contrato es la mora en el pago de los saldos de los cánones de arrendamiento impagados de los meses de junio a septiembre de 2012, tal como lo ordenó el Juez 36 Civil del Circuito de Bogotá en el numeral 4º de la sentencia proferida en audiencia del 28 de junio de 2016; es decir, lo que interesa al proceso es establecer si el extremo demandado cayó en mora en dicho pago; que si bien el pago es importante para establecer si el mismo se realizó dentro de los precisos términos pactados en el contrato, o la sentencia traída al plenario, en este caso particular no es de la esencia del debate jurídico planteado, ya que no estamos ante la ejecución de dichos rublos. Sin embargo más adelante y en los otros medios exceptivos se analizará si el pago fue realizado oportunamente y en la forma pactada en el contrato u la orden judicial.

- A los medios exceptivos de fondo denominados: 4) FALTA DE FUNDAMENTO LEGAL PARA DEMANDAR. 7) PURGA DE LA SUPUESTA MORA.

La obligación principal del arrendatario es la de pagar un precio por el goce del inmueble (artículos 1973 y 2000 del C. C.), la mora en su solución, en términos del contrato y de la ley (artículo 2035 ejusdem), da lugar a la terminación del contrato, máxime cuando la manifestación de falta de pago se constituye un hecho indefinido exento de prueba.

El profesor JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ, se refiere a este punto en forma que refuerza la apreciación de este despacho judicial, en los siguientes términos: "... a). El precio debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido con

el arrendador y en la forma estipulada. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio por cuotas anticipadas. Cuando así se conviene, nace para el arrendatario, incuestionablemente, la obligación de pagar anticipadamente, por constituirse, ese acuerdo, en una ley para las partes. Si no lo cubre en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta" [ob. cit., pág. 367, No. 241, a)]. A falta de estipulación sobre la forma de pago, éste se hará con base en la costumbre, y en su defecto, en la forma prevenida en el art. 2002 C.C., y d). Que se verifique en el lugar acordado, y en su defecto, en la forma prevista en la ley.

Entrando en materia, se tiene que las partes pactaron en el contrato de arrendamiento base de esta acción de Restitución en su cláusula TERCERA que el precio de la renta se cancelaría anticipadamente dentro de los primeros CINCO (5) días calendario de cada mes, en la oficina de CARLOS JOSE RUIZ MARTINEZ Carrera 12 No.79-43, Oficina 506 de Santa Fe de Bogotá D.C., o a su orden.

Dentro de la Regulación del canon de arrendamiento, el Juzgado Segundo Municipal de Bogotá, señaló que el reajuste del canon que allí se dispuso "rige a partir de la renovación del contrato, es decir, desde el 1º de junio de 2012 hasta el 31 de mayo de 2013 y dispuso que, en lo sucesivo la renta se incrementaría de acuerdo con el IPC, y ordeno el pago de unas sumas de dinero.

Bajo tal orden, el aquí demandante demandó ejecutivamente para el recaudo del pago ordenado en la sentencia del juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, correspondiéndole conocer al Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá, quien emitió sentencia con fecha 31 de agosto de 2016, ordenando proseguir la ejecución únicamente respecto de: "la diferencia resultante entre lo pagado comprendido entre junio y septiembre de 2012; sentencia que fue confirmada

por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, mediante sentencia de fecha 31 de agosto de 2016.

De lo anotado resulta evidente y diáfano, que los Arrendatarios no cancelaron los reajustes oportunamente o en los tiempos ordenados por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, en la susodicha sentencia 17 de mayo de 2013; es así que el aquí arrendador debió iniciar acción ejecutiva, resultando a su favor, y donde se estableció que los arrendatarios debían los reajustes ordenados por el memorado Juzgado Segundo Civil Municipal, según la sentencia del juzgado 36 civil del Circuito de Bogotá, que ordenó seguir la ejecución por estos.

Ahora, dentro de la ejecución por dichas sumas de dinero, se embargaron unos dineros al aquí demandado, el cual se ha hecho referencia en el escrito de contestación de la demanda o medios exceptivos de fondo, debe decirse que si bien estos pueden producir un pago en final por el reajuste ordenado dentro del contrato de arrendamiento base de esta acción de restitución, lo resultante para el proceso, es que el pago de aquellos no se realizó en el tiempo oportuno, tal como se pactó en el contrato de arrendamiento base de esta acción y lo resuelto por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, cayendo en mora en el pago del arrendamiento.

En ese sentido, y adentrándonos al medio exceptivo propuesto por uno de los demandados, respecto a la "PURGA DE LA SUPUESTA MORA", se ha reconocido que el deudor cuya obligación se encuentra sujeta a plazo entra en mora cuando no realiza la prestación de forma completa antes del término acordado, situación "que perdura en tanto no ocurran algunos de los supuestos de la cesación de la mora (purgatio morae)" Respecto de este último punto, la doctrina ha señalado como casos en los que cesa la mora, a aquellos en los que: a) como manifestación voluntaria del acreedor, éste renuncia al cobro de lo que se le adeuda; b) por concesión de una moratoria de pago por el acreedor, y; c)

cuando el acreedor se pone en una situación de mora que compensa o neutraliza la mora del deudor, siguiéndose la máxima "la mora purga la mora".

Apoyado este despacho en este particular concepto doctrinario, establece que el acreedor - arrendador no ha renunciado al cobro de los reajustes ordenados en sentencia judicial, como tampoco ha consentido de manera voluntaria el pago, debe recordarse que el aludido pago tantas veces insistente por el Arrendatario demandado en este proceso, fue producto de una medida cautelar donde no interviene la voluntad del arrendador, sino que se realiza mediante orden judicial para asegurar el pago de las obligaciones que se ejecutan en el proceso; de esta manera no existe consentimiento o voluntad del arrendador de cesar la mora por parte de su arrendatario.

Por el contrario, las sumas retenidas con ocasión de las medidas cautelares, ratifican su mora en el pago de los reajustes ordenados por el juzgado en mención, aclarando que éstos hacen parte de la renta que al incurrir en el no pago produce de ipso facto la mora.

Como se ha venido dejando advertido, el arrendamiento genera obligaciones recíprocas, de modo que las que una parte asume tienen causa en las que, por otro lado, adquiere la otra parte. En esencia, como ya se dejó dicho, dos obligaciones tipifican el contrato de arrendamiento, se entrecruzan y vuelven correlativas: La entrega de la cosa por parte del arrendador al arrendatario, para uso y goce de este último, y la correspondiente del arrendatario, de pagar el precio o renta cada período previsto, a cambio del disfrute de la cosa. Indiscutiblemente, esta es la primera y principal prestación del arrendatario, y con ella se atiende al interés económico y contractual del arrendador. Así lo da a entender el artículo 2000 C.C., en concordancia con el 1978 ibidem. Dicha obligación (pagar el precio o renta) debe cumplirse por parte del arrendatario, en los precisos términos consagrados en el contrato,

y en los que de modo imperativo o supletivo se deduzcan de la ley, de manera que para que el "pago" de la renta, canon o precio tenga verdaderos efectos liberatorios, y pueda darse por irrevocablemente cumplida o satisfecha la obligación a cargo del arrendatario, se hace necesario que se verifique bajo la preceptiva del contrato, particularmente, en las circunstancias de tiempo, modo y lugar acordadas, y con la observancia plena de las disposiciones legales (imperativas o supletivas).

Por ende, el arrendatario sólo puede afirmar con certeza legal que ha cumplido bien y cabalmente esta obligación, cuando se reúnen las siguientes condiciones: a). Que ofrezca y pague real y efectivamente la suma determinada de dinero (o de frutos naturales) o determinable, finalmente liquidada que ha sido acordada con el arrendador, porque la suma líquida y exacta es la verdadera prestación a su cargo, y el poder liberatorio del pago está en que se cancele o solucione literalmente dicho monto (1626 C.C.). b). El pago del precio o renta no puede hacerse fraccionado, ni ser cumplido en diferentes oportunidades u ocasiones, porque la ley manda, aunque el contrato no lo prevea, que tal pago sea total e indivisible, a menos que por la naturaleza de la prestación, el acreedor consienta en hacerse de esta manera (1649 C.C.).

En apoyo de su criterio cita el despacho al ilustre profesor DARIO PRECIADO AGUDELO, para quien el pago parcial o los abonos que se hacen sobre la mensualidad en mora, que son expresiones de un pago parcial -por ende contrario al principio del pago total e indivisible - no resultan ajustados a derecho, porque el arrendatario no está autorizado para pagar fraccionadamente lo que debe por concepto de renta o precio, a menos de haberse pactado lo contrario, de acuerdo al artículo 1649 C.C., a cuyo efecto indica:... [El Contrato de Arrendamiento, y El Proceso de Lanzamiento, Edit. Librería del Profesional, pág. 111, Bogotá, 1985].

Luego, debe entenderse para este efecto, que tratándose de contrato cuyas prestaciones se ejecutan sucesivamente o por períodos, el pago del precio o renta se concreta y limita a la suma liquidada que resulte deberse en dicho lapso o período, a menos que las partes convengan que el pago del canon o precio se realice en un solo contado, sin interesar la cantidad de períodos a que se extienda el contrato (días, meses o años). c). Que el precio o renta incluya los reajustes previstos en el contrato, o los autorizados legalmente o los convenidos, en la suma de dinero (o de frutos naturales) que deba pagarse en cada período de ejecución del contrato, con la misma exigencia anterior, vale decir, sin que resulte conforme a la ley y al contrato fraccionar el pago de este ítem o efectuarlo en distintos momentos, porque se pierde el sentido de la unicidad en el cumplimiento de la prestación que asume el arrendatario. Con evidente razón, por ello ha sostenido la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, que "... En efecto, jurídicamente, el significado de pagar es cumplir la prestación debida, cualquiera que ella sea; de donde se deduce que pagar no significa solamente entregar cualquier suma de dinero sino exactamente la debida con sus accesorios, si a ello hubiere lugar. Pagar es dar, hacer o no hacer aquello a que se está obligado" [Sentencia, 15 de diciembre de 1995, ponente Mg. Bernardo Morales Casas].

Ratifica aún más la mora en el pago de la renta el hecho que durante el curso de esta demanda de restitución, no se ha acreditado el pago de los cánones de arrendamiento causados dentro de éste, situación que llevó al despacho a no oír al extremo demandado al no dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 384 numeral 4 inciso tercero del C.G.P.

De acuerdo con lo expuesto forzoso es concluir que el extremo demandado incumplió el contrato de arrendamiento, lo que conlleva a su terminación por mora en el pago de la renta.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado **15 Civil del Circuito de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE:

1. **DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento, suscrito el 15 de mayo de 1998, entre **CARLOS JOSÉ RUIZ MARTÍNEZ** como arrendador y **ANTONIO PETRONI, RAFAEL GIOVANETTI y MARINA GÁMEZ DE GIOVANETTI** como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la calle 85 No. 9 - 86 de Bogotá, por **mora** en el pago de la renta, descrito y alinderado como aparece en la demanda, y el contrato de arrendamiento allegado al proceso

2. **DECRETAR** la restitución del bien inmueble objeto de la restitución.

Para tal efecto, se comisiona con amplias facultades al señor Juez Civil Municipal de Bogotá D.C. Librese despacho comisorio con los insertos del caso.

3. **RESTITUYASE** a la parte demandante o a través de su apoderado con facultad de recibir, el bien inmueble objeto de esta sentencia.

4. **CONDENAR** en costas a la parte demandada. Asignar la suma de \$ 3.500.000 = M/cte., como agencias en derecho a favor de la parte actora; inclúyanse dentro de su oportunidad en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

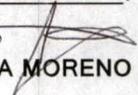
El Juez,


GILBERTO REYES DELGADO

Bogotá, D. C. La anterior providencia
se notifica por anotación en Estado
No. 005 hoy

15 DIC 2021.

La Secretaria,


NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ