

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 2020-00132

Procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso, emitiendo el fallo que en derecho corresponda para dirimir la instancia, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial Gracia Asociados Finca Raíz Ltda interpuso demanda en contra del Grupo Empresarial R.I.V. S.A.S. con base en el contrato de arrendamiento suscrito entre aquellos el 29 de enero de 2009 sobre el 85% del bien inmueble ubicado en la carrera 23 #166-39 de esta ciudad cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 3778 del 12 de noviembre de 2013 de la Notaría 5 de esta ciudad, para que previo el trámite procesal de rigor, se declare su terminación por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento acordados; como consecuencia, pide que se ordene la restitución y entrega del inmueble entregado, y se condene a la parte convocada al pago de costas procesales.

La causa petendi se resume como sigue:

1. Mediante documento privado del 29 de enero de 2009 la demandada celebró para con la demandante contrato de arrendamiento, a través del cual le fue entregado a la convocada el predio señalado en líneas anteriores, a cambio del pago de un canon mensual.

2. Dicho convenio fue celebrado con una fecha de iniciación del 1 de febrero de 2009 y finalización del 31 de enero de 2019, acordándose un pago por concepto de arrendamiento de \$17.000.000 m/cte, los que se obligó a cancelar la demandada dentro de los primeros 5 días de cada mes en las oficinas del arrendador o en el lugar que este autorizara, además de un 10% o el monto que la ley tributaria determine por concepto de impuesto a las ventas, valores que serían reajustados de acuerdo a la cláusula 7 del contrato.

3. La demandada incumplió su obligación de pago de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020.

ACTUACIÓN PROCESAL

Subsanada la demanda frente a los yerros advertidos en auto inadmisorio del 10 de septiembre de 2020, la demanda fue admitida por este Despacho a través de auto del 29 de septiembre de 2020.¹

¹ Archivo digital No.08

Por auto del 18 de noviembre de 2020², se tuvo por notificada a la parte demandada por conducta concluyente, y se decretó la suspensión del litigio por el término de 12 meses bajo lo pedido por las partes y lo regulado en el art. 161 del Código General del Proceso, reanudándose la actuación por auto del 6 de julio de 2022³, ordenando a la Secretaría contabilizar el término con que la pasiva contaba para ejercer su derecho de defensa, sin que tal y como consta en el expediente hubiere realizado manifestación alguna.

Dado lo anterior y agotado como se encuentra el trámite de instancia corresponde emitir la respectiva decisión de fondo, a lo que se procede previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Resulta preciso destacar que los denominados presupuestos procesales se cumplen a plenitud en las presentes diligencias. Este Despacho es el competente para conocer de la acción impetrada por el actor; los sujetos enfrentados en la *litis* cuentan con capacidad procesal al igual que la especial para ser parte; y el líbello genitor reúne los requisitos mínimos establecidos por el estatuto de procedimiento civil. Tampoco se evidencia la configuración de causal de nulidad alguna que impida al Despacho pronunciarse de fondo sobre el asunto bajo estudio, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada entre las partes.

2. LEGITIMACIÓN

Respecto de la legitimación en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular. La demandada en este trámite declarativo es la arrendataria que suscribió el contrato adosado con la demanda; por su parte la demandante figura como arrendadora, por lo que en el recae, para el caso que nos ocupa, la legitimidad por activa para impetrar la acción deprecada.

3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Pretende la parte actora la terminación del contrato de arrendamiento suscrito sobre una parte del bien inmueble ubicado en la carrera 23 #166-39 de esta ciudad, suscrito con la parte demandada por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020.

Es objeto de los procedimientos la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, por ello, en el ordenamiento procesal Civil, el legislador ha dispuesto de los diferentes trámites para resolver las diversas reclamaciones de quienes concurren al órgano jurisdiccional correspondiéndole a esta clase de reclamación, el denominado proceso de restitución de inmueble arrendado, al cual precisamente ha

² Archivo digital No.12

³ Archivo digital No.15

recurrido la parte demandante en procura de que se haga efectivo el derecho que considera tiene, cual es la restitución del bien inmueble que constituye el objeto de la relación tenencia por el incumplimiento que endilga de la arrendataria demandada.

En este orden de ideas, dispone el Art. 384 del C.G.P., que con la demanda deberá allegarse la prueba del contrato de arrendamiento suscrito por los arrendatarios que vincule al arrendador con el arrendatario y que tenga como objeto el inmueble cuya restitución se pretende.

En el presente caso, con la demanda se aportó el documento privado contentivo del contrato de arrendamiento con el que se prueba la existencia del precitado negocio jurídico entre las partes, así como las obligaciones, deberes y derechos de las mismas. En tal virtud, se puede colegir del documento aportado que existió el contrato de arrendamiento celebrado entre aquellas y que este reunía los elementos esenciales de dicha relación contractual, es decir, precio o canon, cosa arrendada y consentimiento de las partes.

Así las cosas, y de la revisión del documento que obra en el expediente se evidencia que el negocio jurídico fue suscrito el 29 de enero de 2009 por quienes en este asunto intervienen, documento que recae sobre parte del bien inmueble ubicado en la carrera 23 #166-39 de Bogotá.

Este convenio no fue tachado de , lo que se traduce en que el mismo se presume auténtico de conformidad a lo dispuesto en el artículo 244 *ibídem*.

Sobre el particular, útil resulta precisar que la autenticidad hace referencia a la certeza que se tiene sobre la persona que lo firmó, elaboró o manuscibió, tal como lo dispone la referida norma, presumiéndose en el sub limine que los demandados fueron las personas que firmaron el contrato, tal como aparece en el archivo digital No. 01.

Ahora bien, el art. 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquél en que *“dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*. De lo anterior se establecen algunas características del contrato de arrendamiento, tales como el ser bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, siendo de la esencia del contrato el surgimiento de obligaciones recíprocas para los sujetos contractuales.

Prevé el artículo 1602 del Código Civil que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*

Con la anterior norma se consagra el principio de la autonomía privada de la voluntad, de manera tal que existe libertad de contratación, así como albedrío en la forma del negocio jurídico escogido, e igualmente en la determinación de los efectos

jurídicos pretendidos por los contratantes, teniendo como únicas restricciones el orden público y las buenas costumbres.

La parte demandante al presentar la demanda señaló en los hechos del libelo introductorio, que la pasiva ha incumplido con el contrato y se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento indicados en líneas precedentes, manifestación que tiene la calidad de afirmación indefinida exenta del tema de prueba (artículo 167 del C. G.P.), lo que implica una inversión de la carga probatoria; en este caso, es la parte pasiva la encargada de demostrar el cumplimiento de la obligación o la existencia de un hecho que lo exonere de ese deber contractual.

En el caso sometido a estudio, no aparece cumplida en manera alguna tal exigencia, puesto que como ya se dijo, el extremo pasivo no ejerció derecho de defensa alguno.

En ese sentido, como la parte demandada incumplió su deber contractual de pagar oportunamente los cánones mensuales por el arrendamiento del inmueble ubicado en la KR 51 125 35 AP 203., de Bogotá, se impone declarar su terminación por incumplimiento, así como emitir orden a la demandada para que, en el término señalado en la parte resolutive de esa decisión, proceda a su restitución a favor de la demandante, so pena de ordenar dicha diligencia a través de despacho comisorio.

En mérito de lo expuesto, Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción suscrito entre Gracia Asociados Finca Raíz Ltda y el Grupo Empresarial R.I.V. S.A.S. el 29 de enero de 2009 parte del bien inmueble ubicado en la carrera 23 #166-39 de esta ciudad por incumplimiento en la obligación de pago por parte de esta última.

SEGUNDO: Ordenar al Grupo Empresarial R.I.V. S.A.S. para que en el término de 20 días contados desde la notificación por estado de la presente decisión, proceda a la restitución a favor de la demandante Gracia Asociados Finca Raíz Ltda. del inmueble objeto del contrato de arrendamiento que motivó las pretensiones de la demanda y que se ubica en la dirección venida de señalar.

En caso de que en el término indicado en el ordinal anterior la demandada no acate lo aquí ordenado, **desde ya y sin necesidad de que el expediente ingrese al Despacho**, se ordena la entrega del mentado predio a través de Despacho comisorio en los términos del artículo 37 del Código General del Proceso.

Para la práctica de la diligencia, se comisiona con amplias facultades a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva de esta ciudad acorde a lo dispuesto en el artículo 38 del C. G. del P., adicionado por la Ley 2030 de 2020. y a los Juzgados 087 a 090

Civiles Municipal de Bogotá creados mediante Acuerdo PCSJA22-12028, que conocen exclusivamente de despachos comisorios. Líbrese despacho comisorio con los insertos y copias del caso.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.160.000. Liquídense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**PILAR JIMENÉZ ARDILA
JUEZ**

**Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cb1b76183974eaa6387596449d6ccc8dde9c94c5ba5918a4dc215c30e98f0b59**

Documento generado en 23/01/2023 05:07:04 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**