

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: EXP. No. 110014003050201800462 00  
DEMANDANTE: VERJAN INMOBILIARIA S.A.S.  
DEMANDADO: JULIO ÁLVARO DÍAZ BARRAGÁN Y OTROS  
NATURALEZA DEL PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
ARRENDADO

**SENTENCIA No. 017.**

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

**ANTECEDENTES**

1.- *De la demanda:*

1.1.- La sociedad Verjan Inmobiliaria S.A.S., por intermedio de apoderada judicial, presentó demanda y solicitó:

- "1.- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre mi poderdante VERJAN INMOBILIARIA S.A.S. y los demandados JULIO ÁLVARO DÍAZ BARRAGÁN, CÉSAR AUGUSTO VERA MORENO y MIGUEL GIL GALINDO respecto de la oficina 401 de la Avenida Jiménez #10-34 de Bogotá, por mora en el pago del cañon de arrendamiento.
- 2.- Que como consecuencia de la anterior declaración, se decrete el lanzamiento de los demandados (...) y se ordene la restitución de la oficina 401 (...) por mora en el pago del canon de arrendamiento. (...)
- 3.- Que se condene en costas a los demandados."

1.2.- Como fundamento de hechos de sus pretensiones manifestó:

1.2.1.- Verjan Inmobiliaria – Carmen Verjan, entregó en arrendamiento a los demandados Julio Álvaro Díaz Barragán, César Augusto Vera Moreno y Miguel Gil Galindo, la oficina 401 de la Avenida Jiménez #10-34 de Bogotá.

1.2.2.- El término inicial del contrato fue de 12 meses, a partir del 1 de noviembre de 2002, para oficina de abogados.

1.2.3.- A partir del 1 de mayo de 2013, el contrato fue cedido a la demandante y comunicada dicha cesión mediante carta del 13 de abril de 2013.

214

1.2.4.- Teniendo en cuenta los reajustes realizados al canon de arrendamiento, el canon de arrendamiento para la fecha de presentación de la demanda, era de \$285.400.

1.2.5.- Los demandados incurrieron en mora y se encuentran sin cancelar los cánones de arrendamiento a partir del mes de febrero de 2017 a la fecha, como también con el pago de las cuotas de administración.

## 2.- De la contestación de la demanda:

2.1.- Los demandados, en escritos separados y dentro del término legal actuando por intermedio de apoderada judicial, dieron contestación a la demanda, formulando las excepciones de mérito denominadas "falta de causa pretendi"; "cobro de lo no debido"; y la de "mala fe y temeridad de la demandante".

2.2.- Funda sus excepciones en los siguientes hechos que en síntesis son los siguientes:

2.1.- Sea lo primero señalar, que el día 30 de noviembre de 2018, a las 2:00 PM, se entregó la oficina 401 objeto de restitución.

2.2.- Siempre estuvieron puestos a cumplir con las obligaciones a su cargo, y que no es cierto, que adeuden los cánones de arrendamiento señalados en la demanda, para lo cual aportan originales de los recibos de pago realizados en Banco Caja Social y que corresponden a los meses de febrero a julio de 2017.

2.3.- Que se presentó una controversia con respecto del aumento del canon de arrendamiento, el cual la parte actora, quería subir a su arbitrio y no de acuerdo con lo señalado en el contrato y la inmobiliaria les indicó, que de no consignar lo señalado, pues debían desocupar la oficina.

2.4.- Como quiera que no se llegó a ningún acuerdo, se procedió a consignar en el Banco Agrario el canon de arrendamiento correspondiente con el respectivo incremento según lo acordado en el contrato. Y así, se consignaron los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto a diciembre de 2017 y enero a febrero de 2018 y posteriormente, se consignaron al juzgado, los cánones de arrendamiento del mes de marzo a noviembre de 2018.

2.5.- Igualmente, allegan paz y salvo, expedido por la administración del Edificio, con lo cual demuestran que se encuentran al día por estos rubros.

## 3.- Del traslado de las excepciones de mérito:

3.1.- La parte demandante manifestó que los demandados hicieron entrega del inmueble, no obstante, se encuentran cánones de arrendamiento pendientes de cancelar, así como las costas, y en razón al incumplimiento, se hace efectiva la cláusula penal.

## 4. Del trámite procesal:

4.1. Por auto de fecha 5 de julio de 2018 (fl. 19), se admitió la demanda.

4.2. La parte demandada, se notificó de manera personal el día 8 de febrero de 2019 el señor Julio Álvaro Díaz Barragán y el 4 de marzo de dicha anualidad, los otros dos demandados.

4.3. Por auto de fecha 29 de julio de 2019, se dispuso que se proferiría sentencia anticipada.

### CONSIDERACIONES

1.- *Del proceso de restitución regulado por el código general del proceso:*

El Art. 384 del CGP, regula el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, el cual establece entre otros aspectos, que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrita por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria e indica también, que cuando la demanda se fundamente en la falta de pago, el demandado no será oído en el proceso hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los últimos tres períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos en favor de aquél.

También se establece, que cualquiera que fuese la causal invocada, el demandado deberá consignar a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen en el transcurso del proceso y si no lo hiciere dejará de ser oído en el proceso.

Pues bien, a la demanda se acompañó prueba escrita del contrato de arrendamiento existente entre la señora Carmen Verjan de Ortiz, como arrendadora y los señores Julio Álvaro Díaz Barragán, César Augusto Vera Moreno y Miguel Gil Galindo como arrendatarios sobre el bien inmueble oficina 401 ubicada en la Avenida Jiménez #10-34, que inició el 1 de noviembre de 2002, contrato que fuera cedido a la actual demandante y comunicada dicha cesión a los demandados.

2.- *Problema jurídico:*

Revisada la demanda y la contestación que se hiciera de la misma, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si en el caso que nos ocupa, se encuentran probadas la o las causales invocadas por la parte demandante para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

3.- *Análisis normativo y jurisprudencial aplicable al caso:*

3.1.- Sabido se tiene que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, tal es la fuerza normativa consagrada en los artículos 1602 del Código Civil y 871 del Código de Comercio, el cual genera para las partes el deber legal de cumplimiento, ya espontáneo, ora forzado (artículos 1535, 1551, 1603, Código Civil), y la imposibilidad de aniquilarlo por acto unilateral. En efecto, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que todo contrato existente y válido, *"obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición, ley, uso, costumbre o equidad o expresamente pactado, en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria, y su observancia vincula a los contratantes"* (cas. civ. sentencia de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-05178-01).

El contrato desde su existencia tiene fuerza obligatoria, es irrevocable y las partes deben cumplirlo de buena fe, sin que, por regla general, una vez celebrado, puedan por acto unilateral dejarlo sin efecto ni sustraerse al vínculo, so pena de incumplimiento e indemnizar los daños causados. La fuerza normativa del contrato y el deber legal de su cumplimiento por las partes, es el principio y la regla. Ninguna, puede sustraerse unilateralmente so pena de incumplimiento y comprometer su responsabilidad.

El contrato de arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, *"es un contrato en que las 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 éste goce, obra o servicio un precio determinado"*.

En el arrendamiento de las cosas corporales, el arrendador es la persona que se compromete a prestar una cosa corpóral y el arrendatario, es aquella que va a gozar del bien y a cambio se compromete a pagar un precio, contrato de arrendamiento que puede ser verbal o escrito.

Dentro de las obligaciones que le corresponde al arrendador se encuentran las de:

- a. Entregar la cosa (Art. 1982, núm. 1º del Código Civil; Art. 8º, núm. 1º de la Ley 820 de 2003).
- b. Mantener el bien en estado de servir para el fin convenido en el contrato (Art. 1982, núm. 2º del Código Civil; Art. 8º, núm. 2º de la Ley 820 de 2003).
- c. Reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones necesarias (Art. 1999 del Código Civil).
- d. Reembolsar el valor de mejoras si se obligó a ello.
- e. Librar al arrendatario de perturbaciones de su tenencia, que le sean atribuibles (Arts. 1986 a 1988 del Código Civil).
- f. Sanear la evicción (Art. 1974 del Código Civil).
- g. Sanear los vicios redhibitorios (Art. 1986 del Código Civil).
- h. Entregar copia del contrato (Art. 8º, núm. 3 de la Ley 820 de 2003).
- i. Entregar copia del reglamento de copropiedad (Art. 8º, núm. 4 de la Ley 820 de 2003).
- j. Abstenerse de exigir depósitos o garantías (Art. 16 de la ley 820 de 2003).

217

Dentro de las obligaciones que le corresponde al arrendatario se encuentran las de:

- a. Pagar el canon (Art. 2000 del Código Civil, Art. 9, núm. 1 de la Ley 820 de 2003).
- b. Cuidar y conservar el bien (Art. 1997 del Código Civil y Art. 9, núm. 2 de la Ley 820 de 2003).
- c. Usar la cosa en los términos pactados o en los que correspondan a la naturaleza del bien (Art. 1996 del Código Civil).
- d. No subarrendar el bien, con las excepciones previstas para el contrato de arrendamiento comercial (Art. 2004 del Código Civil y Art. 17 de la Ley 820 de 2003).
- e. No ceder el contrato a terceros (Art. 2004 del Código Civil y Art. 17 de la Ley 820 de 2003).
- f. Realizar en el bien las reparaciones locativas (Art. 1998 del Código Civil).
- g. Cumplir los reglamentos de propiedad común y cuidar las zonas y servicios de uso común (Art. 9, núm. 4 de la Ley 820 de 2003).
- h. Restituir el bien al término del contrato (Art. 2005 a 2007 del Código Civil).

3.2. De otro lado, el pago, de conformidad con lo normado por el numeral 1º del Art. 1625 del Código Civil, es un modo de extinción de las obligaciones y consiste en la ejecución de la prestación debida, para lo cual se tiene que de conformidad con el Art. 1649 *ibídem*:

"El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria; y sin perjuicio de lo que dispongan las leyes en casos especiales.  
El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban."

Y, por último, de conformidad con lo normado por el artículo 1653:

"Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital."

3.- *De los medios de prueba:*

Ha de indicarse que de conformidad con lo normado por los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, normas vigentes a la fecha de presentación y contestación de la demanda, incumbe a las partes acreditar de manera idónea el fundamento de hecho de sus pretensiones en el caso del demandante, y la demandada, el fundamento de hecho en los cuales funda sus excepciones.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:

- Original del contrato de arrendamiento suscrito entre entre la señora Carmen Verjan de Ortiz, como arrendadora y los señores Julio Álvaro Díaz Barragán, César Augusto Vera Moreno y Miguel Gil Galindo como arrendatarios sobre el bien inmueble oficina 401 ubicada en la Avenida Jiménez #10-34, que inició el 1 de noviembre de 2002. (fl. 3 a 6 y vuelto).
- Cesión del anterior contrato de arrendamiento de la señora Carmen Verjan de Ortiz a la sociedad Verjan Inmobiliaria S.A.S. (fl. 7).
- Comunicación de fecha 22 de abril de 2013, mediante la cual, se pone en conocimiento a los demandados sobre la cesión y guía de envío. (fl. 8).
- Copia simple de comunicación enviada a la demanda de fecha 26 de noviembre de 2018, recibo de consignación, servicio de teléfono y acta de entrega de la oficina. (fl. 85 a 88 y 152 a 156).
- Originales de recibos varios. (fl. 89 a 91 y 157 a 159).
- Copias simples de comunicaciones varias y depósitos judiciales. (fl. 95 a 107 y 162 a 183).
- Copias al carbón de depósitos judiciales. (fl. 108 a 115)
- Paz y salvo expedido por el administrador del Edificio Arturo García. (fl. 116 y 184).
- Copias de recibos de caja. (fl. 117 y 118 y 185 a 186).
- Comunicaciones varias. (fl. 119 a 124 y 187 a 192).

#### 4.- Análisis probatorio y resolución del caso:

Analizadas las pruebas en su conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, ha de decirse, que no es punto de controversia la existencia del contrato de arrendamiento y de la cesión realizada del mismo, como tampoco, la entrega del referido bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento desde el pasado 30 de noviembre de 2018.

No obstante, lo anterior y pese a que ya se restituyó el mismo, la parte demandante, solicitó continuar con el presente proceso, en tanto existen unos cánones de arrendamiento debidos, a lo cual, la parte demandante alega no deberlos, como tampoco cuotas de administración.

Así y pese a que el proceso de restitución de bien inmueble arrendado no persigue el pago de cánones de arrendamiento, las partes pretenden discutir el incumplimiento en el pago de los mismos.

De manera, que la parte demandante alega el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de febrero de

21a

2017, para lo cual, la parte demandada allega los siguientes recibos de pago:

FECHA DE PAGO	FORMA	VALOR
9/02/2017	Recibo de pago	\$240.120
9/03/2017	Recibo de pago	\$240.120
11/04/2017	Recibo de pago	\$250.020
9/05/2017	Recibo de pago	\$240.120
9/06/2017	Recibo de pago	\$240.120
10/07/2017	Recibo de pago	\$240.120
6/09/2017	Depósito Banco Agrario	\$255.960
6/09/2017	Depósito Banco Agrario	\$240.120
5/10/2017	Depósito Banco Agrario	\$259.182
20/11/2017	Depósito Banco Agrario	\$275.182
11/04/2018	Depósito Banco Agrario	\$280.000
22/06/2018	Depósito Banco Agrario	\$280.000
22/06/2018	Depósito Banco Agrario	\$280.000

Y obran en el Juzgado títulos de depósito judicial por la suma de \$2.520.000, todos ellos consignados el 21 de febrero de 2019.

De lo cual se colige, que la parte demandante cumplió con sus obligaciones de manera cumplida hasta el mes de julio de 2017, sin que sea cierto, como se indica en la demanda, que se dejaron de cancelar cánones desde el mes de febrero de 2017. Ahora bien, como quiera que no se probaron las razones por las cuales, a partir del canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2017, tuvo que ser consignado a órdenes del Banco Agrario y los subsiguientes, debe decirse, que el incumplimiento en el pago de los cánones se presentó, fue a partir del mes de enero de 2018 y no antes.

Pese a lo anterior, a la fecha de contestación de la presente demanda, la parte demandada, no sólo entregó el bien inmueble, sino que se puso al día con todos los cánones de arrendamiento dejados de pagar y con la certificación del administrador, también queda demostrado, que los pagos por concepto de cuotas de administración, también se encuentran al día.

Bajo este preciso aspecto, y si bien, existió entrega voluntaria, a la demandante sí le asistía causa para demandar, por lo que no hay lugar a declarar probadas las excepciones de mérito propuestas, además, porque vuelve y se itera, el proceso de restitución, no busca el pago de los cánones de arrendamiento.

5.- Corolario de lo anterior, se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento en la fecha de entrega del bien inmueble, se ordenará la entrega de los depósitos judiciales, con lo cual, los demandados quedan al día con el pago de los cánones de arrendamiento, con la consiguiente condena en costas a la parte demandante.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Carmen Verjan de Ortiz, como arrendadora y los señores Julio Álvaro Díaz Barragán, César Augusto Vera Moreno y Miguel Gil Galindo como arrendatarios sobre el bien inmueble oficina 401 ubicada en la Avenida Jiménez #10-34, contrato que fuera cedido a la actual demandante, a partir del día 30 de noviembre de 2018, día en que se recibió materialmente el mismo por la parte demandante.

**TERCERO:** Por Secretaría, entréguese la totalidad de los títulos judiciales existentes en el proceso a favor de la parte demandante hasta por la suma de \$2.520.000, correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a noviembre de 2018, con lo cual, los demandados, quedan al día con el pago de los cánones de arrendamiento.

**CUARTO:** Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de **\$350.000,00** como agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Dora Valencia*  
**DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR**  
**JUEZ**

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL,  
BOGOTÁ D.C.  
De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notifica por apercibición en el Estado No. 4A de hoy 14 DIC 2021, a las 8:00 a.m. SECRETARÍA.