

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Diecinueve Civil Municipal

Bogotá D C, seis (6) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Ref. 2020-00709 00

Radicado No. : 11001-31-03-019-2020-00709-00
Demandante : GABRIEL ADOLFO CALDERÓN RAMOS y SANDRA IVETTE CALDERÓN RAMOS.
Demandado : ANGELICA MARÍA EUGENIA GARCÍA SANTOS, AURA LUZ SANTOS DE GARCÍA Y OSCAR IVÁN GARCÍA SANTOS.
Proceso : Verbal de restitución de bien inmueble arrendado.
Instancia : Primera instancia.

I. ASUNTO A TRATAR

Procede este despacho a decidir de fondo el proceso de la referencia, emitiendo el fallo de primera instancia que dirime la controversia surgida entre las partes, teniendo en cuenta lo siguiente:

II. ANTECEDENTES:

2.1. PRETENSIONES:

Los señores Gabriel Adolfo Calderón Ramos y Sandra Ivette Calderón Ramos, actuando por conducto de apoderado judicial, formularon demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra Angelica María Eugenia García Santos, Aura Luz Santos de García y Oscar Iván García Santos, pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado, respecto del bien inmueble ubicado en la Transversal 35 No. 114^a – 44 Barrio Alhambra de la ciudad de Bogotá, por mora en el pago de los cánones.

Como consecuencia de lo anterior, solicitaron la restitución a favor de la parte actora del bien reseñado en precedencia, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en el contrato de arrendamiento y en el escrito de demanda.

2.2.- DE LOS HECHOS

En sustento de las anteriores pretensiones adujo el demandante:

1.- El 01 de diciembre de 2011 los señores Gabriel Adolfo Calderón Ramos y Sandra Ivette Calderón Ramos, en calidad de arrendadores, y los señores Angelica María Eugenia García Santos, Aura Luz Santos de García y Oscar Iván García Santos, en condición de arrendatarios, celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble casa de dos pisos ubicado en la Transversal

35 No. 114^a – 44 Barrio Alhambra de la ciudad, cuya vigencia fue del 1° de diciembre de 2019 al 30 de noviembre de 2020.

2.-Los arrendatarios se obligaron a cancelar como canon la suma de \$3.000.000, los quince (15) primeros días de cada mes, acordando que el mismo se reajustaría en un 10 % sobre el valor del mismo, por lo que, a la fecha de presentación de la demanda este correspondía a \$ 5.750.000.

3. Sin embargo, los accionados a la fecha adeudan parcialmente lo correspondiente a los meses de abril de 2020 a septiembre de 2020 y completamente la renta del mes de octubre de 2020, configurándose la causal de falta de pago.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.- Mediante proveído de fecha 08 de abril de 2021 se admitió la demanda de referencia, se ordenó la notificación a la parte demandada y el traslado por el término de ley.

3.2. La demandada Angelica María Eugenia García Santos se notificó por conducta concluyente, reconocida mediante acta de diligencia de inspección judicial del 28 de enero de 2022 en la forma prevista en el artículo 301 del C. G. del P., quien dentro del término para ejercer su defensa interpuso recurso de reposición solicitando se rechazara la demanda o se decretara la suspensión de la misma, sin embargo, mediante auto del 10 de marzo de la presente anualidad, se le indicó que para ser escuchada dentro del presente asunto se debía acreditar la consignación a órdenes del Despacho las sumas presuntamente adeudadas o en su defecto, allegara los recibos de pago de los tres últimos periodos. Así mismo, mediante auto del 19 de abril de 2022 se reconoció al abogado SADDY MARTIN PÉREZ RAMÍREZ como apoderado de todos los demandados.

3.3. Revisadas las documentales aportadas al proceso, el Despacho resolvió el 30 de junio de 2022, teniendo en cuenta que la parte demandada no dio cumplimiento a lo ordenado en auto mencionado anteriormente de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, no sería oída en el proceso, por tanto, no se daría trámite al recurso de reposición incoado, pues las circunstancias alegadas en el escrito que antecede no se consagraron por el legislador como excepción a la regla procesal precitada.

IV. PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico a resolver en este caso es determinar si hay lugar a la terminación del contrato de arrendamiento ajustado entre las partes y consecuencia ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo.

V. CONSIDERACIONES

5.1. En el proceso se han cumplido los presupuestos procesales, en efecto, este Juzgado es el competente, la demanda reúne las exigencias legales y la existencia y representación de las partes se encuentran demostradas; tampoco existe causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el proceso.

5.2. El arrendamiento es un contrato en virtud del cual 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 ese goce, obra o servicio determinado estando claramente comprendido en la categoría de los contratos bilaterales. Es consensual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, por ello puede celebrarse verbalmente. Es oneroso, conmutativo, aleatorio y de tracto sucesivo.

5.3. Aclarado a lo anterior pasa el despacho a analizar la viabilidad de las pretensiones, para lo cual, como primera medida se advierte que la controversia objeto de estudio se circunscribe en el ámbito de una relación de carácter contractual respecto de un bien inmueble (casa de dos pisos), por tanto, es dable aplicar las disposiciones consagradas en la legislación civil en torno al contrato de arrendamiento y su ejecución.

Sobre el punto cumple precisar que, en materia procesal, para que prospere la acción de restitución de inmueble arrendado, que implica no solo la terminación del convenio de alquiler, sino la orden de restitución del bien por parte del demandado, debe acreditarse principalmente los siguientes presupuestos:

- (i) La existencia de un contrato de arrendamiento; y
- (ii) El incumplimiento del arrendatario en alguna de sus obligaciones.

4.3. Así pues, el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso establece de forma expresa que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

En aras de satisfacer tal exigencia, el extremo demandante aportó con el libelo introductor la copia del contrato de arrendamiento celebrado el 01 de diciembre de 2011, respecto del bien inmueble situado en la Transversal 35 No. 114^a – 44 Barrio Alhambra de la ciudad, en virtud del cual los señores Gabriel Adolfo Calderón Ramos y Sandra Ivette Calderón Ramos, actuando en calidad de arrendador, concedieron el uso y el goce del referido inmueble a los señores Angelica María Eugenia García Santos, Aura Luz Santos de García y Oscar Iván García Santos y estos a su vez se comprometieron a cancelar en condición de arrendatarios la suma de \$3.000.000 m./cte pagaderos dentro de los quince (15) primeros días de cada periodo mensual, por lo que el contrato estaba debidamente acreditado.

4.4. Aclarada la existencia del contrato y sus condiciones, de acuerdo a las pruebas obrantes en el expediente, debe revisarse el segundo presupuesto, esto es, el incumplimiento de la convención por parte del arrendatario demandado.

Al respecto, es dable traer a colación lo previsto en el art. 2000 del Código Civil, frente a las obligaciones del arrendatario, que indica: *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. (...)”*; y a su vez, el art. 2002 del mismo estatuto, contempla: *“El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años. (...)”*

Ahora bien, cumple memorar que la parte demandante alegó, como causales de restitución del inmueble arrendado la mora en el pago de los cánones de

arrendamiento y es principio universal, en materia probatoria, que corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que ellas persiguen, o en términos de la legislación procesal civil patria, le *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. Lo anterior implica que, si la parte que debe correr con dicha carga, se desinteresa de ella, esa conducta, por regla general, puede encaminarla a obtener una decisión adversa.

Así las cosas, y como en el presente evento, la causal alegada constituye una afirmación indefinida, tal situación releva a la demandante de su comprobación, de acuerdo con el contenido del artículo 167 del Código General del Proceso, todo lo cual indica que en este aspecto, se invierte la carga de la prueba en cabeza de la parte demandada, a quien le correspondía desvirtuar la veracidad de lo afirmado por su contraparte.

En ese sentido, el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, indica que para poder ser oídos y acreditar que no faltaron a su compromiso contractual los demandados, deben acreditar la consignación a órdenes del Despacho las sumas presuntamente adeudadas o en su defecto, allegar los recibos de pago de los tres últimos periodos, tal como se les requirió por este Despacho en auto de 10 de marzo de 2022.

Sin embargo, el extremo demandado no acreditó la cancelación de los cánones señalados como adeudados y tampoco realizó las consignaciones respectivas a órdenes de este Juzgado, por lo que no pudieron ser oídos, por tanto, no ejercieron ningún tipo de oposición dentro de la oportunidad procesal pertinente y menos aún acreditaron que en efecto acataron el contrato, por ende, se debe ordenar conforme lo dispone el numeral 3º de la norma en cita según el cual *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*.

4.5. En ese orden de ideas, ante el cumplimiento de los requisitos (existencia del contrato e incumplimiento en el pago) y la falta de oposición de los demandados, por no poder ser escuchados conforme los establece el art. 384 del CGP, es viable acceder a las pretensiones del libelo introductor y dictar la determinación que en derecho corresponda.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto anteriormente, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Gabriel Adolfo Calderón Ramos y Sandra Ivette Calderón Ramos en calidad de arrendadores y los señores Angelica María Eugenia García Santos, Aura Luz Santos de García y Oscar Iván García Santos en calidad de arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la Transversal 35 No. 114ª – 44 Barrio Alhambra de la ciudad, anexo con la demanda y suscrito el 1º de diciembre de 2011, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** a los demandados que dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, restituyan el inmueble ubicado en la Transversal 35 No. 114^a – 44 Barrio Alhambra de la ciudad

En caso de no verificarse la entrega real y material se libraré despacho comisorio a la Alcaldía Local de la zona respectiva conforme al Acuerdo PCSJA17-10832 de 2017 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, con amplias facultades, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso, para que lleven a cabo la diligencia en comento.

TERCERO: condenar en costas de este proceso a la parte demandada, en la suma de \$ 1.287.500.

Notifíquese y cúmplase,¹

IRIS MILDRED GUTIÉRREZ
JUEZ

Firmado Por:
Iris Mildred Gutierrez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 019
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: **8db9b71181a36c8b747bd1b7f38d8c5b0f66e32cdb37fa1126ccf6bd03a7dd68**

Documento generado en 06/09/2022 01:35:49 PM

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

¹ Este proveído se notificó por estado No. 98 de 7 de septiembre de 2022.