

**JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., veintisiete de febrero de dos mil veintitrés

**REF.** Verbal Restitución Inmueble.  
**RAD.** 11001310302720220019300  
**Asunto:** Sentencia

Se halla al Despacho el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, promovido por **INVERJENOS S.A.S.** contra **INVERSIONES BOHÓRQUEZ CAMACHO S.A.S.**, para sentencia, en virtud de lo contemplado en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., toda vez que la parte demandada fue notificada debidamente y no obstante oponerse a la demanda dentro del término legal, esta no procedió conforme lo normado en el inciso 2° del Numeral 4° del art. 384 del CGP,

Así las cosas, a ello se procede conforme a las siguientes argumentaciones.

La demanda se fundamenta en los hechos que resumidos señalan que mediante documento suscrito el 5 de julio de 2012 la sociedad NIKKO AUTO LTDA – arrendadora –, entregó a título de arrendamiento a INVERJENOS S.A.S., el inmueble de uso comercial ubicado en la Calle 98 No 15-14 de la ciudad.

Que el 28 de febrero de 2018 se suscribió el contrato de subarrendamiento DJ-029-18, entre INVERJENOS S.A.S, como subarrendador, e INVERSIONES BOHÓRQUEZ CAMACHO S.A.S., como subarrendatario, sobre parte del inmueble ya indicado bajo la expresa autorización del arrendador.

Que el arrendatario se obligó a pagar los cánones del subarrendamiento en la suma mensual de \$15.966.387, más el IVA, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, cumplió con los pagos acordados durante el primer año de vigencia del contrato de subarrendamiento e incumpliendo los restantes, encontrándose en mora a la fecha de presentación de la demanda en la suma de \$653'758.213.00.

Solicita se declare terminado el contrato con base en lo estipulado en la cláusula décima segunda, causales de terminación del Contrato de Subarrendamiento, y como consecuencia se ordene la restitución del inmueble que tiene por objeto el subarriendo del inmueble de uso comercial ubicado en la Calle 98 No 15- 14 de la ciudad, arrendado a INVERSIONES BOHÓRQUEZ CAMACHO S.A.S, y se condene en costas y gastos del proceso.

**ACTUACIÓN DEL JUZGADO**

Por auto del 21 de julio de 2022, se admitió la demanda de restitución de tenencia de bien inmueble.

La parte demandada fue notificada conforme a los lineamientos de la ley 2213 de 2022 obrante en el consecutivo 12 del expediente digital, esto es, fue notificado vía electrónica al correo: [bohorquezmoises26@gmail.com](mailto:bohorquezmoises26@gmail.com) del auto admisorio de la demanda, el 22 de agosto de 2022, que si bien

procedió a contestar la demanda y presentar excepciones de mérito, el despacho dispuso no ser oídos hasta tanto que se acreditara el pago de los cánones tal y como se ordenó en auto de fecha noviembre 24 del mismo año (cons. 20), sin que a la fecha haya dado cumplimiento.

## CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la parte demandada en calidad de subarrendatario, que constituye plena prueba, como quiera que es auténtico, conforme lo preceptuado en el numeral 1º del recepto 244 idem, sin que se haya tachado de falso dentro del término consagrado en el artículo 269 del C. G. del P.

Ahora bien, el artículo 384, inciso 2º del numeral 4º, del C.G. del Proceso, prescribe: *“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”*

Conforme a esta normativa, tenemos que decir que el pago de los cánones en el contrato de arrendamiento, sólo tienen por objeto, otorgarle la facultad a la parte demandada para ser oído en el proceso.

Es de observar que, tratándose de un negocio comercial, las normas aplicables son las previstas en el Código de Comercio, y es así como el artículo 518 de dicha codificación determina que el arrendamiento cesará *“cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”*, lo que implica que la ley faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento comercial y a exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario deja de cancelar cuando menos un período entero en el pago de la renta.

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar, y la afirmación indefinida, como en el caso presente, gravita en la parte demandada el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por el demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba en cabeza de éste.

Recordemos que la causal de restitución que alega la parte actora es la mora en el pago de los cánones del contrato.

En éste orden de ideas, las pretensiones de la demanda de dar por terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia ordenarse la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento deben acogerse, como quiera que le asiste el deber al arrendatario realizar los pagos de los

cánones de arrendamiento dentro del período contractual, luego la violación en la cancelación de los cánones lo coloca en situación de incumplimiento, por lo que de *ipso facto* faculta al demandante para dar por terminado el contrato, máxime que la parte pasiva no probó de encontrarse al día en dichos pagos.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

Primero: **DECLARAR** terminado el CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DJ-029-18 de fecha 28 de febrero de 2018, celebrado entre **INVERJENOS S.A.S.** – subarrendador –, e **INVERSIONES BOHÓRQUEZ CAMACHO S.A.S.**, en su condición de subarrendatario por incumplimiento contractual, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de ésta providencia.

Segundo: **ORDENAR** al demandado **INVERSIONES BOHÓRQUEZ CAMACHO**, proceda a la entrega del bien inmueble subarrendado de uso comercial local ubicado en la Calle 98 No 15-14 de Bogotá D.C., a la sociedad demandante subarrendadora **INVERJENOS S.A.S.**, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, cuya identificación, individualización y linderos del inmueble subarrendado -local comercial - se encuentran insertos en el contrato de subarriendo, plano anexo 3) y hechos de la demanda los cuales forman parte integral de esta sentencia.

Tercero: En caso de no cumplirse esta orden, de conformidad al art. 38 del CGP adicionado por la ley 2030 de 2020 y 595 del C.G.P, el acuerdo PCSJA17-10832 del Consejo Superior de la Judicatura, se COMISIONA para la práctica de la diligencia con amplias facultades inclusive designación de auxiliar de justicia y sub - comisionar al JUEZ CIVIL MUNICIPAL (Reparto) y/o JUZGADOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTÁ y/o ALCALDÍA LOCAL de la ciudad y/o INSPECCIÓN DE POLICÍA respectiva (Reparto). Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso procediendo de conformidad con la Circular PCSJBTA19-3823.

Cuarto: CONDENASE en costas del proceso a la demandada. Tásense. Se fija la suma de \$8.300.000.00 m/cte., como agencias en derecho para que sean incluidas en las costas.

**NOTIFIQUESE  
LA JUEZ**

**MARIA EUGENIA CASALLAS FAJARDO**

**Firmado Por:**  
**María Eugenia Fajardo Casallas**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 027 Escritural**  
**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: **6df41e4ed04828c3cb0523d6824483f995d3e28823431dc961e902d3d5585e19**

Documento generado en 27/02/2023 10:53:47 AM

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