

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C., once (11) de octubre de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-4003-002-2021-01044-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: TERMINAL DE TRANSPORTE S.A.
DEMANDADO: CARLOS ANDRES RANGEL PUENTES
DECISIÓN: SENTENCIA

Se procede a proferir el correspondiente fallo de instancia dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

I. TERMINAL DE TRANSPORTE S.A. a través de apoderado judicial, promovió la presente demanda de restitución de inmueble dado en arrendamiento contra CARLOS ANDRES RANGEL PUENTES, respecto del inmueble Local No. 3 Zona de Taquillas ubicado en la Terminal de Operación Satélite Periférica Sur, Calle 57 Q Sur No. 75 F - 82 de esta ciudad, solicitando se accediera a las siguientes pretensiones:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrados entre el TERMINAL DE TRANSPORTE S.A. como arrendador y EL ARRENDATARIO CARLOS ANDRES RANGEL PUENTES respecto del LOCAL No. G3 ZONA DE TAQUILLAS, SITUADO EN LA TERMINAL SATELITE DEL SUR, ubicada en la Calle 57 Q Sur No. 75 F 82 DE LA CIUDAD DE BOGOTA.

2. Se ordene la desocupación y entrega del inmueble a la demandante TERMINAL DE TRANSPORTE S.A. mediante lanzamiento.

3. Si el demandado CARLOS ANDRES RANGEL PUENTES no hace entrega del local, se libre despacho comisorio con los insertos del caso, para que se realice el lanzamiento correspondiente.

4. Condenar en costas y agencias en derecho al demandado.

II. Los hechos en que se basaron las anteriores pretensiones fueron:

1. EL TERMINAL DE TRANSPORTES S.A. otorgó a título de arrendamiento al señor CARLOS RANGEL PUENTES mediante contrato escrito No T.S- 2009- CODIGO A-L3 EN Z.T. de fecha 25 de agosto de 2009, el LOCAL COMERCIAL No. 3 de la Zona de Taquillas, denominado por el arrendatario como "DELICIAS EXPRESS" hoy "RICURAS EXPRESS", situado en la Terminal Satélite Sur ubicada en la Calle 57 Q Sur No. 75 F -82 de la ciudad de Bogotá.

2. El contrato fue suscrito por el término de 1 año, contado a partir del 22 de septiembre de 2009 hasta el 22 de septiembre de 2010, el cual se ha venido prorrogando de conformidad con la cláusula cuarta del contrato, subsistiendo hasta la fecha.

3. Los linderos del inmueble tanto generales como especiales se encuentran contenidos en el contrato respectivo allegado como base de la demanda.

4. El demandado CARLOS RANGEL PUENTES ha incurrido en incumplimiento del contrato por falta de pago de los cánones de arrendamiento causados desde febrero de 2020 a mayo de 2020 y septiembre de 2020 a

diciembre de 2021.

5. Los meses de junio, julio y agosto de 2020 según acuerdo fueron condonados

6. El arrendatario se obligó a pagar el canon mensual dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual, en las oficinas del arrendador, ubicadas en la Diagonal 23 No. 69-60 Oficina 502 o mediante consignación en cuenta bancaria.

7. El arrendatario ha incumplido la obligación principal al no pagar los cánones de arrendamiento, incluso luego de haber suscrito un acuerdo de pago, el cual incumplió igualmente

8. El canon de arrendamiento se pactó, se incrementaría cada año en el mes de septiembre, durante todo el tiempo que el inmueble estuviese en poder del arrendatario, por causa y con ocasión de las prórrogas que se han venido causando automáticamente, según lo previsto en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.

III. Trámite procesal.

- La demanda fue admitida mediante proveído de fecha 18 de febrero de 2022.

El demandado se notificó del auto admisorio de la demanda, por aviso, conforme las ritualidades de que tratan los artículos 291 y 292 del C.G.P. y en el término de traslado guardó silencio.

CONSIDERACIONES

1. Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, vemos que se está en presencia de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del Código General del Proceso.

2. Los presupuestos procesales, capacidad de las partes, representación, demanda en debida forma y competencia, se reúnen a cabalidad, de la misma forma no se observa causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, razón por la que se impone proferir sentencia de mérito.

3. Se encuentra que con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 25 de agosto de 2009 por las partes en contienda, cumpliendo así las exigencias de que trata el art. 384 del C.G.P.

4. Valga decir que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador-arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

5. Si bien la ley mercantil no se refiere de manera extensa a los contratos de arrendamiento que recaen sobre los inmuebles usados como locales

comerciales, el artículo 518 del Código de Comercio, refiere como causal para la no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, lo que hace analizar cada caso en concreto respecto de las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

6. Se tiene que la causal invocada para la restitución del inmueble fue el no pago de los cánones de arrendamiento causados desde febrero de 2020 a mayo de 2020 y septiembre de 2020 a diciembre de 2021.

7. Así las cosas, aparece plenamente probada la existencia de un contrato escrito de arrendamiento sobre el bien inmueble del cual la sociedad aquí demandante ostenta la calidad de arrendadora y el demandado el arrendatario, pues fue una situación que ni siquiera fue controvertida dentro del término del traslado de la demanda.

8. Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende que efectivamente el demandado está en mora, por lo que pesaba sobre aquel, la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, lo cual no hizo, y por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar.

9. El numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., establece que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda se proferirá sentencia ordenando la restitución del bien, como lo es en el caso que nos ocupa debido a que no hay oposición que resolver.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LEGALMENTE terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **TERMINAL DE TRANSPORTE S.A.** como arrendador, y **CARLOS ANDRES RANGEL PUENTES** como arrendatario, respecto del inmueble LOCAL COMERCIAL No. 3 de la Zona de Taquillas, denominado como “DELICIAS EXPRESS” hoy “RICURAS EXPRESS”, situado en la Terminal de Operación Satélite Periférica Sur ubicada en la Calle 57 Q Sur No. 75 F -82 de la ciudad de Bogotá D.C.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **CARLOS ANDRES RANGEL PUENTES** restituir a la demandante **TERMINAL DE TRANSPORTE S.A.**, el inmueble LOCAL COMERCIAL No. 3 de la Zona de Taquillas, situado en la Terminal de Operación Satélite Periférica Sur ubicada en la Calle 57 Q Sur No. 75 F -82 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para ello se le concede un término de tres (3) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir el inmueble arrendado.

TERCERO: En caso de que el demandado no proceda a restituir el inmueble aludido en forma voluntaria, desde ahora se comisiona para la diligencia de entrega, con amplias facultades al **ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA y/o JUECES DE PEQUEÑAS CASUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE** creados en Acuerdo PCSJA17-10832. Para la expedición del despacho comisorio, la parte interesada deberá informar a la secretaría del despacho sobre la falta de entrega, para que se proceda con la elaboración

respectiva. Líbrese despacho comisorio con los insertos de ley.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Líquidense por secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$480.000-M/Cte.**

NOTIFÍQUESE,



OMAIRA ANDREA BARRERA NIÑO
Juez

K.A.