



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso Declarativo N° 1100140030022022-00121

Una vez agotado el trámite que le es propio, procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado de la referencia,

ANTECEDENTES:

La entidad demandante **AUTOSTOK S.A.S.**, actuando a través de apoderado, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra la entidad **PRINTED GRAPHICS INDUSTRY S.A.S** para que se realizaran las siguientes declaraciones:

1.- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble de uso comercial ubicado la carrera 28 A No.65-50 de esta ciudad, celebrado el día 22 de enero de 2020, entre **AUTOSTOK S.A.S.**, en calidad de arrendador y **PRINTED GRAPHICS INDUSTRY S.A.S.**, en calidad de arrendataria, por haber incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de diciembre de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda.

2- Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, el cual está ubicado en la Carrera 28 A No.65-50 de esta ciudad.

3.- Se condene al pago de costas y agencias en derecho que se causen dentro del proceso.

Lo anterior, con respaldo en los **HECHOS** que a continuación se sintetizan:

1.- La entidad **AUTOSTOK S.A.S**, en calidad de arrendadora, suscribió, mediante documento privado de fecha 22 de enero de 2020, un contrato de arrendamiento de una bodega, con la empresa **PRINTED GRAPHICS INDUSTRY S.A.S.**, en calidad de arrendataria, otorgándole el goce del inmueble, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-1378868**.

2.- El término de duración del contrato de arrendamiento fue acordado por las partes por término de un (1) año, contados a partir del 1° de febrero de 2020, y las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de \$6.500.000, pago que debía efectuarse dentro de los primeros cinco (5) días del mes correspondiente.

3.- La arrendataria ha incumplido con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos pactados, encontrándose en mora desde el mes de diciembre de 2020.

4.- El arrendatario continúa ocupando actualmente la Bodega, incrementando la deuda por concepto de cánones de arrendamiento, el cual a la fecha de presentación de la demanda ascendía a la suma de \$6.799.000.

Actuación procesal

Repartida la demanda a este Despacho, fue admitida por auto de fecha 1° de marzo de 2022, (archivo digital No. 003), en el que además se dispuso la notificación del extremo pasivo de acuerdo a los lineamientos fijados en los artículos 291 al 293 y 301 del Código General del Proceso o del art. 8° del Decreto 806 de 2020, vigente actualmente con la Ley 2213 de 2022.

La demandada se notificó mediante de conformidad a lo establecido en el Decreto 806 de 2020, vigente actualmente con la Ley 2213 de 2022, tal y como consta en las diligencias de notificación aportadas por la parte demandante (archivo digital No. 004), sin embargo, dentro del término establecido no realizó pronunciamiento alguno.

Por lo anterior, el Juzgado procederá en la forma contenida en el numeral 3° del artículo 384 del Estatuto Procesal, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado (artículos 29 C.P. y núm. 1° del art. 17, 25 y núm. 6° del art. 26 del C.G.P).

Se precisa la legitimación en la causa que le asiste a la demandante dentro del presente asunto, comoquiera que la acción de lanzamiento nace no del derecho de propiedad que se tenga sobre la cosa cuyo goce se da, sino del contrato por el cual el arrendador de la misma, sea o no propietario ha concertado con la arrendataria darle el goce de aquella. Así mismo, se encuentra demostrada la legitimación en la causa por pasiva, toda vez que la demanda se dirige exclusivamente contra la arrendataria PRINTED GRAPHICS INDUSTRY S.A.S.

La restitución de inmueble por ser un proceso de naturaleza esencialmente declarativa, permite decidir cuestiones relacionadas con la pretensión principal de terminación del contrato de arrendamiento y la orden de restitución del inmueble. El artículo 2005 del Código Civil dispone que el arrendatario está obligado a restituir la cosa al término del arrendamiento, oportunidad que se presenta cuando ocurre cualquiera de las circunstancias previstas en la ley o en el contrato.

En principio debe tenerse de presente que el Código Civil en su artículo 1495 regula el *contrato* como una fuente generadora de obligaciones y en específico el *contrato de arrendamiento* según el artículo 1973 *ibidem* consiste en que dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso de una cosa y la otra a pagar por ese uso un precio determinado que puede consistir en dinero o en frutos naturales como lo enseña el artículo 1975 de esa codificación.

Así como todos los contratos, el de arrendamiento también impone obligaciones que cumplir a cargo de las partes como expresamente se refieren los capítulos II y III del título XXVI *ejusdem*, ahora, respecto al

contrato de arrendamiento de vivienda urbana la Ley 820 de 2003 señala las obligaciones que de él se derivan en cabeza tanto del arrendador como del arrendatario en sus artículos 8 y 9.

Resolución del caso en concreto:

Como quiera que en el asunto que ocupa la atención de este Juzgado el pilar sobre el cual se cimenta la acción restitutoria ha sido la mora en el pago de la renta, se impone, desde ahora, admitir que las súplicas están llamadas a prosperar si se tiene en cuenta, de forma particular, que dicha causal no fue demostrada como incierta, ni mucho menos desvirtuada en el momento procesal oportuno.

Con temprana regulación en el Código Civil, es principio universal en materia probatoria aquel consistente en que corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que ellas persiguen (art. 1757); o, en los términos de la legislación procesal civil patria, que le incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (art. 167 C.G.P.).

Ello implica, necesariamente, que si la parte a la cual la ley impone dicha carga¹ se desinteresa de ella, esa conducta, por regla general, tiene la virtualidad de generar una decisión desfavorable a sus intereses.

Está visto que la pretensión restitutoria descansa sobre la base del incumplimiento contractual de los demandados en el pago de la renta y, por ende, en una proposición indefinida² de las que contempla el artículo 167 del C.G.P., razón por la cual, 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 sostenido por su contraparte demostrando el pago de la renta imputada como morosa.

Comoquiera que la demostración del pago, por parte del extremo pasivo, no se produjo, es del caso dar aplicación a las previsiones del numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, pues resulta perfectamente válido que se invoque la causal de mora en el pago de los cánones denunciados en la demanda y de los que se han causado durante el curso del proceso.

En virtud de lo anterior y como, además, no se vislumbra irregularidad alguna capaz de invalidar en todo o en parte lo actuado, de conformidad con lo normado en el precitado numeral 3° del artículo 384 se impone el proferimiento de sentencia de restitución y se accederá a las pretensiones de la demanda y se dicta sentencia decretando la terminación del contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la carrera 28 A No.65-50 de esta ciudad.

En mérito de lo expuesto, y atendiendo las anteriores consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de inmueble – Bodega, celebrado entre **AUTOSTOK S.A.S.**, en calidad de arrendador y **PRINTED GRAPHICS INDUSTRY S.A.S.**, en calidad de

¹ Sobre la caracterización de la carga de la prueba como una auténtica carga procesal, véanse los siguientes fallos de casación: SSC CSJ del 12 de febrero de 1980 (M.P. José María Esguerra); del 25 de mayo de 2010 (M.P. Edgardo Villamil).

² Respecto de la conceptualización de la alegación del no pago de las rentas en los contratos de leasing como proposiciones indefinidas, exentas de prueba, véase: Sentencia del 30 de enero de 2008. Tribunal Superior de Bogotá. Sala Civil. M.P. Rodolfo Arciniegas.

arrendataria, respecto de la bodega ubicada en la carrera 28 A No.65-50 de esta ciudad, por encontrarse demostrada la causal de terminación del contrato, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados **PRINTED GRAPHICS INDUSTRY S.A.S.**, y demás personas que lo ocupen **RESTITUIR** el inmueble referenciado en el numeral anterior, a favor de la demandante **AUTOSTOK S.A.S.**, dentro de los **diez (10) días** siguientes a la contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: COMISIONAR al señor Alcalde Local y/o al Inspector de Policía de la Zona Respectiva de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del canon 38 del C.G.P., para que proceda a la entrega del bien mueble arrendado ubicado en la carrera 28 A No.65-50 de la ciudad de Bogotá. En caso de que la parte demandada no lo haga dentro del término señalado. En su momento, líbrese el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso. Tásense por Secretaria. Fijense como agencias en derecho la suma de un S.M.L.M.V. **\$3.575.000**. Líquidense en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE,


ROCÍO CECILIA CASTILLO MARIÑO
JUEZ

LNRC

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
La presente providencia se notifica por anotación en estado No.
18 hoy 23 de mayo de 2023, a las 8:00 A.M.

CRISTIAN ADELMO HERNÁNDEZ PEDROZA
Secretario