



Bogotá D.C., veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)
Ref: 11001400305220210059900

DEMANDANTE: VALOR TIERRAS S.A.S.
DEMANDADO: JUAN CARLOS DUARTE

Agotado el trámite de la instancia procede el Despacho a tomar la decisión de fondo que corresponde en este asunto.

ANTECEDENTES

VALOR TIERRAS S.A.S., a través de apoderado judicial, promovió acción de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de JUAN CARLOS DUARTE, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el veintiuno (21) de octubre de 2015, sobre el semisótano ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 83 – 38, físicamente 83 - 40, de esta ciudad, porque incumplió en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo de 2020 a julio de 2021; se ordene la consecuente restitución y se condene en costas a la parte demandada.

Añadió que, el contrato se suscribió, el 21 de octubre de 2015, cuya vigencia fue a partir del 1º de diciembre de esa anualidad y que el arrendatario se obligó a pagar un canon de \$3'000.000,00 mensuales, el cual sería reajustado cada doce meses en el 100% del IPC más 3 puntos porcentuales (págs.65-67).

ACTUACION PROCESAL

En auto del 23 de agosto de 2021 se admitió la demanda mediante el procedimiento verbal (pág.83).

El demandado JUAN CARLOS DUARTE se notificó en la forma prevista en el Decreto 806 de 2020, quien dentro del término de traslado se mantuvo en silencio (págS.88 a 115).

CONSIDERACIONES

Revisada la actuación, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular a los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley se encuentran presentes. En efecto, la demanda reúne las exigencias rituarias, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer, además, la competencia radica en este Juzgado.



En relación con la legitimidad en la causa no hay vicio alguno, por cuanto el demandante VALOR TIERRAS S.A.S., concurrió en calidad de arrendador y el demandado JUAN CARLOS DUARTE, fue citado como arrendatario, calidades que se encuentran debidamente probadas con el contrato de arrendamiento aportado (págs. 3 a 6).

Ahora bien, en aras de resolver el litigio planteado, es preciso señalar que el contrato de arrendamiento es aquel en el “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 este goce, obra o servicio un precio determinado” (C.C., art. 1973), en este sentido las obligaciones del arrendador son las de conceder el uso y goce de la cosa, para lo cual deberá entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la misma. Por su parte, el arrendatario está obligado a usarla según los términos o el espíritu del contrato, a cuidarla como un buen padre de familia, a efectuar las reparaciones locativas, a pagar el precio o la renta, a pagar los perjuicios causados a su arrendador por la terminación anticipada del contrato y que le sea atribuible, a no ceder o subarrendar el bien (excepto si hay estipulación en contrario), y a restituir la cosa al final del arrendamiento (art. 1996 a 1998, 2000, 2003 a 2005; ib.).

Bajo las anteriores prescripciones legales, es claro que las obligaciones que surgen entre las partes contratantes deben cumplirse con miramiento en los parámetros allí establecidos, so pena de dar lugar a la terminación del contrato por incumplimiento.

En el caso bajo estudio, se evidencia que el 21 de octubre de 2015, se celebró el citado negocio, que el arrendador es VALOR TIERRAS S.A.S. y como arrendatario funge JUAN CARLOS DUARTE, que el bien dado en arrendamiento corresponde al semisótano ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 83 – 38, físicamente 83 - 40, de esta ciudad, se acordó, además, que el pago del canon de arrendamiento se realizaría de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual, por un monto de \$3'000.000,00, con un incremento anual en porcentaje igual a 100% del IPC más 3 puntos del año inmediatamente anterior (Cláusula 6ª).

Puestas así las cosas, no hay duda que les correspondía al arrendatario el pago de los cánones de arrendamiento y que de acuerdo con la cláusula décima séptima del contrato aportado: “(...) c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato (...)” (pág.4).

En virtud de lo anterior, se concluye que en el presente proceso obra (i) la manifestación del demandante, según la cual, la parte demandada incumplió en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo de 2020 a julio de 2021 en la



forma pactada en el contrato; (ii) la estipulación de la cláusula décima séptima, que le faculta para dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble, y (iii) el silencio del arrendatario, a pesar de haber sido notificado en debida forma, que posibilitan la aplicación del numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. que dispone que “[s]i el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

De otra parte, no debe perderse de vista que este proceso es de única instancia dada la causal alegada y ante la ausencia de pruebas por practicar, se profiere sentencia por escrito, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2° parágrafo 3° del artículo 390 del artículo del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de octubre de 2015, entre VALOR TIERRAS S.A.S. como arrendador, y JUAN CARLOS DUARTE como arrendatario, sobre el semisótano ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 83 – 38, físicamente 83 - 40, de esta ciudad, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo de 2020 a julio de 2021 en la forma pactada en el contrato, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado a favor de VALOR TIERRAS S.A.S.

Se ordena al demandado JUAN CARLOS DUARTE, hacer entrega de dicho bien al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia. De no adelantarse la misma en el tiempo señalado, para la práctica de la comisión se comisiona al ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA, de conformidad a la circular PCSJC17-10 del 09 de marzo de 2017 y lo dispuesto en el inciso 3° del canon 38 del C. G del P. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas al extremo demandado. Inclúyase en la liquidación la suma de **\$910.000,00** por concepto de agencias en derecho.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Teléfono 2821900
Edificio Hernando Morales Molina

Juez

RT

Firmado Por:

Diana Nicolle Palacios Santos
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 052
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: **1533651da578d0cb2705eda82cc775e8b18051cfd83cc21a19da252e86e030df**

Documento generado en 24/11/2021 12:26:22 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>