



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

44

**JUZGADO OCHENTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
(Transitoriamente Juzgado 67 de Pequeñas Causas y Competencias  
Múltiples de Bogotá - Acuerdo PCSJA-18-11127 de 12 de octubre de 2019  
del Consejo Superior de la Judicatura)  
Carrera 10 N° 14 - 36 Edificio Jaramillo Montoya

**RADICACIÓN:**

110014003085-2019-01137-00

**Bogotá D.C., treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020)**

## **1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante sentencia anticipada de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que su cuantía es mínima, según establece el inciso final del artículo 390 del C. G. del P. el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por tanto, como en este caso no hubo oposición y el material probatorio aportado con la demanda resulta suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P., entonces se proferirá sentencia anticipada escrita.

## **2. ANTECEDENTES**

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

SEGUNDO ALCIDES VELANDIA, en calidad de arrendador, y los señores OSCAR CIFUENTES BELTRÁN, ESPERANZA MUÑOZ VARÓN, LUZ MELIDA VARÓN DE MUÑOZ y MARLENY VARÓN DE PÉREZ -como arrendatarios- celebraron Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, mediante documento privado, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 1 C No. 25 A - 54, Apartamento 201, de la ciudad de Bogotá D.C., cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 2663 del 24 de octubre de 2009 de la Notaría Séptima del Círculo de Bogotá D.C. (fls. 3 a 8 C-U).

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 6 de noviembre de 2009, y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento, como canon mensual, la suma de \$700.000.00 M/Cte., el cual debían efectuar al arrendador dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual.

Los arrendatarios no sufragaron ninguno de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2019 hasta la actualidad.

En consecuencia, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y dada la renuencia del arrendatario para realizar la restitución del inmueble, la demandante pretende: **i)** que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que se condene a los demandados al pago de costas y agencias en derecho.

### **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue presentada el día 5 de julio de 2019 ante la oficina judicial, dependencia que dispuso el reparto del proceso al Juzgado 85 Civil Municipal. Con auto de fecha 14 de agosto siguiente, esta judicatura admitió la demanda y dio las órdenes de rigor.

Posteriormente, el día 27 de noviembre de 2019, a los demandados les fue entregado el correspondiente aviso, entendiéndose notificados el día 29 de noviembre siguiente (fls. 26 a 41 C-U), pese a ello, dentro del término de traslado no se presentó oposición alguna.

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la litis propuesta, como son: la competencia del juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que SEGUNDO ALCIDES VELANDIA, en su calidad de arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentra facultado para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y la parte arrendataria es la llamada a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual de arrendamiento, vigente entre las partes.

Así mismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previo el siguiente estudio:

### **4. PROBLEMA JURÍDICO**

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de cánones de arrendamiento?

## 5. CONSIDERACIONES

### 5.1 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado en la ley 820 de 2003 y es definido en su artículo segundo como "aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo (...)".

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3º) y genera obligaciones reciprocas. La principal obligación que surge para la arrendataria la constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle a la arrendadora en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada. Cuando así se ha estipulado nace para la arrendataria la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil, y si la arrendataria no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

A su vez, en cuanto al pago de servicios públicos, en el contrato de arrendamiento se pueden pactar siguiendo las reglas establecidas en el artículo 15 de la precitada Ley.

## 6. CASO CONCRETO

En consonancia con el *petitum* de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, documento suscrito el 6 de noviembre de 2009, con un término de duración de doce (12) meses, contados desde tal fecha; y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento, como canon mensual, la suma de \$700.000.00 M/Cte., que debían cancelar al arrendador dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual; documento que se aportó en copia y que tiene plena validez por no haber sido tachado de falso ni desconocido (inciso 2º del artículo 244 C. G. del P.).

El numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora "Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora (...)".

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del Código General del Proceso).

Por lo tanto, bástale a la parte arrendadora afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que la arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C.G. del P., según el cual "Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión" (Subraya el Despacho).

En el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo, respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía a la parte demandada. Empero, en el plenario se extraña el cumplimiento del extremo pasivo de la obligación procesal de arrimar al trámite alguna de las pruebas prescritas en el inciso 2º del numeral 4 del artículo 384 C.G. del P., toda vez que, erigiéndose el libelo introductorio en la falta de pago de la renta pactada, no será oído el demandado en el proceso 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".*

Aunada a tal omisión procesal, la parte pasiva obvio consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se vienen causando durante el proceso, supuesto fáctico que amerita como consecuencia legal para la demandada dejar de ser oída "*(...) hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo*" (inciso 3º del numeral 4 del artículo 384 C.G.P).

Corolario de lo expuesto es que se estima acreditada la mora en los cánones de arrendamiento aducida por la parte activa, especialmente ante la ausencia de una debida contradicción por parte de la parte demandada, que demostrara el cumplimiento de su obligación contractual.

En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora.

## 7. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 6 de noviembre de 2009 entre SEGUNDO ALCIDES VELANDIA, en calidad de arrendador, y los señores OSCAR CIFUENTES BELTRÁN, ESPERANZA MUÑOZ VARÓN, LUZ MELIDA VARÓN DE MUÑOZ y MARLENY VARÓN DE PÉREZ, en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en Calle 1 C No. 25 A - 54, Apartamento 201, de la ciudad de Bogotá D.C.; cuyos linderos se encuentran descritos en el escrito introductorio.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada que RESTITUYA al arrendador, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente litis.

**TERCERO: COMISIONAR**, en caso de no llevarse a cabo en forma voluntaria la entrega del mencionado bien, en el plazo concedido para tal efecto, a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple para el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios en la ciudad de Bogotá (Reparto) - Alcaldía Local Respectiva, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, cuyos linderos se encuentran descritos en el escrito introductorio.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C.G.P., para lo cual se fija el valor de las agencias en derecho de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, en la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente, para ser incluidas en la respectiva liquidación.

**NOTIFIQUESE,**

**EL JUEZ,**

**JORGE ANDRÉS VELASCO HERNÁNDEZ**

**JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., 1 de julio de 2020.  
Por anotación en estado **No. 30** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las **8:00 a.m.**

**ERIKA MORENO IBÁÑEZ**  
Secretaría

**JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

Bogotá D.C., 6 de julio de 2020.  
En la fecha, se deja constancia que el presente proveído quedó ejecutoriado.