



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO OCHENTA Y CINCO (85) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
(Transitoriamente JUZGADO SESENTA Y SIETE (67) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BOGOTÁ D.C.– Acuerdo PCSJA-18-11127 del
12 de octubre de 2018 del Consejo Superior de la Judicatura)**

RADICACIÓN: 110014003085-2017-00720-00

Bogotá D.C., Dos (02) de julio de dos mil veinte (2020)

Teniendo en cuenta los memoriales arribados al correo institucional de esta sede judicial el pasado jueves 18 de junio de los corrientes, presentados por la Auxiliar de la Justicia **CECILIA DOLORES RINCÓN CAMACHO**, y como quiera que la perito en el área de la contaduría pública justifica su no comparecencia, circunstancia que es de aceptación para el Despacho, se procederá a correr traslado del mismo, dado que de su corrección se observa cumple con los postulados exigidos por el Estatuto Civil Adjetivo.

De otro lado, en atención al memorial visto a folio 217 del expediente, allegado por la procuradora judicial de la parte ejecutante, observa esta Judicatura que se indicó erróneamente la fecha de notificación por estado del proveído adiado el pasado 25 de noviembre de 2019 (fl. 214 C – 1), por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 286 del C. G del P, se subsanará dicha inconformidad.

En consecuencia de lo anterior, el Juzgado:

DISPONE:

PRIMERO: AGREGAR a los autos el dictamen pericial ordenado de oficio por el Despacho, corregido y aportado por la Auxiliar de la Justicia, **CECILIA DOLORES RINCÓN CAMACHO**, en calidad de perito experto en contaduría pública.

SEGUNDO PÓNGASE en conocimiento de las partes el dictamen pericial aportado, por el término de diez (10) días, para los fines legales a que haya lugar, de conformidad a lo previsto en el artículo 231 del Código General del Proceso.

TERCERO: VENCIDO el término señalado en el numeral anterior, éntrese nuevamente el expediente al Despacho para proceder con lo que en derecho corresponda.

CUARTO: POR SECRETARÍA, contrólese el término enunciado en el numeral anterior.

QUINTO: CORREGIR el auto de fecha 25 de noviembre de 2019 (fl. 214 C - 1), en el sentido de indicar que la fecha de notificación por estado corresponde al 26 de noviembre de 2019, con fecha de ejecutoria el 29 del mismo mes y año, y no como se indicó en el auto objeto de corrección.

NOTIFIQUESE,

EL JUEZ,

JORGE ANDRÉS VELASCO HERNÁNDEZ

JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., 03 de julio de 2020

Por anotación en estado **No. 031** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las **8:00 a.m.**

ERIKA MORENO IBÁÑEZ
Secretaria

JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ

Bogotá D.C., 08 de julio de 2020

En la fecha, se da constancia que el presente proveído quedo ejecutoriado.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO OCHENTA Y CINCO (85) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
(Transitoriamente JUZGADO SESENTA Y SIETE (67) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BOGOTÁ D.C. – Acuerdo PCSJA-18-11127 del
12 de octubre de 2018 del Consejo Superior de la Judicatura)**

RADICACIÓN: 110014003085-2017-00781-00

SENTENCIA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Bogotá D.C., Dos (02) de julio 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.

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.P., de igual manera, cabe mencionar que de acuerdo a lo normado en el inciso 2º del artículo 39 de la Ley 820 de 2003, cuando la causal de restitución sea la mora en el pago de los cánones de arrendamiento el proceso se tramitará en única instancia circunstancia que se verifica plenamente en el caso que aquí se falla.

2. ANTECEDENTES

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

La parte demandada, **NELSON ENRIQUE LÓPEZ RODRÍGUEZ, ADRIANA MABEL URBANO JOYA** y **GLORIA MERCEDES LÓPEZ RODRÍGUEZ**, en calidad de arrendatarios, mediante CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA COMERCIAL No. LAR-01-16 09-ABRIL-2016, celebraron la tenencia, uso y goce del bien inmueble ubicado en la CARRERA 19 B No. 23 – 14, BARRIO

SAMPER MENDOZA, de la ciudad de Bogotá, con la señora **MARÍA LUCERO ARBELÁEZ DE RUCINQUE**.

De conformidad con lo pactado en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA COMERCIAL, las partes acordaron que el término de duración sería por doce (12) meses y la parte arrendataria cancelaría, por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$2.800.000,00) M/CTE.**, pago que debía efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado al arrendador o a su orden, como también se obligó a que, en caso de realizar reparaciones locativas, avisar previamente a la arrendadora para su aprobación, de conformidad a lo rezado por las cláusulas primera y sexta del contrato objeto de disputa.

La parte demandada incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma pactada, toda vez que incurrió en mora en los meses de diciembre del año 2016 y los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2017, tampoco efectuó los pagos a las empresas de servicios públicos domiciliarios y como tampoco comunicó su intención de realizar las reparaciones locativas al inmueble que se pretende restituir.

En consecuencia, la parte actora, actuando por conducto de apoderado judicial, pretende en su demanda que el Despacho: **i)** declare terminado el contrato de arrendamiento de casa comercial suscrito entre las partes, por las causales de: (a). mora en el pago del canon de arrendamiento, (b). incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios y (c). a falta de comunicar previamente, para su aprobación por la arrendadora, la realización de reparaciones localistas **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

Por cumplir el lleno de requisitos consagrados en la Ley adjetiva, fue admitida la demanda el día 14 de junio de 2017 (fl. 88 C- U), ordenándose notificar a la parte accionada al tenor de lo prevenido en el artículo 291 y 292 de C.G.P.

Se debe destacar, en primera medida, que la parte llamada a juicio por pasiva se notificó del auto admisorio de la demanda como a continuación se presenta; de manera personal, el día 06 de julio del año 2017, el demandado **NELSON ENRIQUE LÓPEZ RODRÍGUEZ**, como da fe el acta de notificación vista a folio 93 de este cuaderno, de conformidad a lo previsto en el artículo 291 del Estatuto Procesal Vigente, quien guardó silencio absoluto y no presentó medios excepciones en contra de las pretensiones formuladas en su contra.

Por su parte, las demandadas **ADRIANA MABEL URBANO JOYA** y **GLORIA MERCEDES LÓPEZ RODRÍGUEZ** se notificaron de manera personal, a través e curador *Ad – Litem*, el día 06 de septiembre de 2019, como da fe el acta obrante a folio 193 del expediente, de conformidad a lo prevenido en el artículo 293, en concordancia con lo dispuesto en el canon 108 de la Ley procesal; quienes dentro del término legal contestaron la demanda y solicitaron pruebas, no obstante ello, avizora esta Judicatura la omisión a lo advertido en el inciso 1 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, cuyo tenor enseña que:

*“(...) 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, **este 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 (...)”.* **Énfasis del Despacho.**

De menara que, la curaduría de la parte demandada echó de menos lo previsto en la norma en cita, además de ser inocua y escueta la argumentación ofrecida por el auxiliar de la justicia, naturalmente, a falta de comunicación con los demandados, advierte de ante mano el Despacho. Esto, en atención a que obra plenamente en el expediente el contrato celebrado entre las partes del cual no se debatió su legalidad y autenticidad por el demandado **NELSON ENRIQUE LÓPEZ RODRÍGUEZ, quien si se enteró del proceso en su contra de manera personal en las instalaciones de esta sede judicial (fl. 93 C – U).**

Siendo ello así, no se tendrá en cuenta lo manifestado por la parte demandada, por lo que se entenderá que ésta guardó silencio y no se pronunció respecto de la demanda interpuesta en su contra, según lo contemplado en la precitada norma y las pruebas que se evidencian en el plenario.

Ahora bien, 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 vigente, 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 acreditada, como quiera que la parte demandante, en su calidad de

arrendadora del inmueble materia de restitución, se encuentra facultada para instaurar la demanda (art. 384 del Código General del Proceso), y los arrendatarios son los llamados a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual de arrendamiento vigente entre las partes; esto es, el contrato militante del folio 70 al 73.

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. CONSIDERACIONES

4.1 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO COMERCIAL.

Como es sabido, el arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso y consensual, a través del cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa por determinado tiempo, y la otra, a pagar por este goce, de modo que al tenor del artículo 1501 del C. C., el precio constituye la esencia de dicho contrato, so pena de desembocar en otra convención.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento así:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."

De esta definición podemos colegir las obligaciones de las partes contratantes: del arrendador entregar la cosa para el uso y goce del arrendatario y éste a pagar un precio como renta por el uso y goce de esa cosa, en el tiempo y forma convenidos y a restituir el bien al terminar el periodo pactado si no se da la renovación.

Esta clase de acuerdos de tenencia, como ya se dijo, se enmarca dentro de los contratos bilaterales, cuyas obligaciones recíprocas, consisten en permitir el uso y goce del bien por parte del arrendador, y en el pago de la renta como consecuencia de dicho uso, a cargo del arrendatario (1973 C. C.).

De manera que cuando se asiente por los contratantes, sobre las tratativas del negocio, el contrato de arrendamiento adquiere fuerza vinculante, que se traduce en el respeto del compromiso asumido, como consecuencia de la autonomía contractual, que permite a los intervinientes disciplinar sus propias estipulaciones en la forma que lo consideren conveniente para sus intereses, pero, una vez formalizado el acuerdo, deben ser fieles a la

206

ejecución de sus propias atestaciones, de ahí que el incumpliendo de lo pactado por parte del arrendatario, de lugar a la terminación de la tenencia y la consecuente restitución del inmueble.

Debe tenerse en cuenta que para que proceda la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora por el pago en los cánones de arrendamiento, tanto la doctrina como la jurisprudencia han establecido que no basta que se presente un retardo en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, sino que es menester que se presente la mora, la mora se presenta, según lo dicho por el Tribunal Superior del distrito Judicial de Bogotá, en providencia del 4 de julio de 1997:

"Cuando el plazo para el cumplimiento de la obligación se venció sin haberse ejecutado por culpa del contratante incumplido y una vez se han operado los requerimientos o reconvenciones a que haya lugar, por manera que la mora puede definirse como el retardo injustificado por lo mismo culpable por el incumplimiento de una obligación".

En este orden de ideas, se tiene que, en los contratos de arrendamiento, la legislación es clara en establecer que entre las obligaciones del arrendatario no solo se encuentra la de pagar los cánones pactados, sino que además dichos pagos se encuentran supeditados a que se efectúen en la forma, periodo y lugar convenidos.

5. CASO CONCRETO

En consonancia con el *petitum* de la demanda, en el presente caso las causales alegadas por la parte actora son: (a). mora en el pago del canon de arrendamiento, (b). incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios y (c). a falta de comunicar previamente, para su aprobación por la arrendadora, la realización de reparaciones localistas, pactados en el contrato de arrendamiento de casa comercial No. LAR-01-16 09-ABRIL-2016, visto del folio 70 al 73 de esta encuadernación.

Se incorporó al plenario prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el bien inmueble materia de restitución. Dicho contrato se suscribió el 09 de abril del año 2016, con un término de duración de un (1) año, en el cual el arrendatario se comprometió (se obligó), entre otras obligaciones, a: **i)** cancelar a la parte arrendadora el canon de arrendamiento de cada periodo contractual, **ii)** a pagar el valor de los cánones con sus respectivos reajustes de Ley **(iii)** a pagar las facturas de los servicios públicos domiciliarios **(iv)** a comunicar su intención de realizar reparaciones locativas, para que previamente fueran aprobadas por la parte arrendadora. Documento que se aportó en original, y que tiene plena validez por no haber sido tachado de falso.

Así las cosas, en lo que toca con la mora en el cumplimiento de una obligación en forma imperiosa debemos remitirnos a lo dispuesto en el

numeral 1 del artículo 1608 del Código Civil, en cuyo tenor se 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..."

De igual manera, la Ley 820 de 2003, norma general en los contratos de arrendamiento, en su Capítulo VII, artículos 21 y siguientes establece las causales de terminación del contrato, así:

"(...) Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

... 5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario (...) Énfasis del Despacho.

Es entendido de acuerdo con la Ley, que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba, según el artículo 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, como la no cancelación en el pago de los servicios públicos domiciliarios y de la falta de comunicación respecto de las reparaciones locativas, para que haya de presumirse como verdaderos tales hechos, en tanto que la parte arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados y los que sean pertinentes.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso 2 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 (...)**". Énfasis del Despacho.

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo genitor, respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento, falta de pago en las facturas correspondientes a los servicios públicos domiciliarios y la omisión a la comunicación respecto de la realización de las reparaciones locativas

invocados en la demanda, le correspondía a la parte demandada, y como quiera que esta no lo hizo, pues incurrió en violación a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, razón por la cual no fue oída, como tampoco allegó escrito contradictorio alguno a efecto de ser valorado. Debe concluirse entonces que las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento aducidas por la parte demandante aparecen acreditadas. En consecuencia, se impone acceder a las súplicas deprecadas por la parte actora.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado OCHENTA Y CINCO (85) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (Transitoriamente JUZGADO SESENTA Y SIETE (67) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BOGOTÁ D.C. – Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del Consejo Superior:**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA COMERCIAL No. LAR-01-16 09-ABRIL-2016, celebrado el 09 de abril de 2016, entre **MARÍA LUCERO ARBELÁEZ DE RUCINQUE**, como arrendadora y **NELSON ENRIQUE LÓPEZ RODRÍGUEZ, ADRIANA MABEL URBANO JOYA y GLORIA MERCEDES LÓPEZ RODRÍGUEZ**, en su calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 19 B No. 23 – 14, BARRIO SAMPER MENDOZA, de esta ciudad, por la causal de mora en el pago de canon arrendamiento, mora en el pago de los servicios públicos domiciliarios e incumplimiento a las disposiciones correspondientes a las reparaciones locativas.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada, se sirva **RESTITUIR** a la parte arrendadora, 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 la ALCALDÍA LOCAL ZONA RESPECTIVA, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, cuya ubicación y linderos se encuentran descritos en la demanda.

CUARTO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C.G.P. Líquidense por la Secretaría. **SEÑALAR** como agencias en derecho la suma de **DOS**

(DOS) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, condena que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con los lineamientos contenidos en el acuerdo 1887 DEL AÑO 2003 "*Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho*", emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: EFECTÚESE por secretaria la cuantificación de costas procesales, en cumplimiento de la norma adjetiva.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

JORGE ANDRÉS VELASCO HERNÁNDEZ

JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., 03 de julio de 2020

Por anotación en estado **No. 031** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las **8:00 a.m.**

ERIKA MORENO IBÁÑEZ
Secretaria

JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ

Bogotá D.C., 08 de julio de 2020

En la fecha, se da constancia que el presente proveído quedo ejecutoriado.