



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

Rad No. 110014003005-2020-00514-00

DEMANDANTE: CONSTRUCTORA C & A S.A.S.

DEMANDADA: PROYECTOS DE INGENIERIA Y SERVICIOS PARA EL MEDIO AMBIENTE LTDA.

DECISIÓN: SENTENCIA

Superado el rito que le es propio a esta instancia y sin advertir causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada, se decide lo que legalmente corresponde dentro del asunto en referencia.

I. ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

El extremo demandante actuando a través de apoderado judicial, promovió demanda de Restitución del Inmueble dado en arrendamiento contra Proyectos de Ingeniería y Servicios Para el Medio Ambiente Ltda respecto del inmueble relacionado en la demanda, solicitando se accediera a las siguientes pretensiones:

a) Que “*se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad Constructora C & A S.A.S, como sociedad arrendadora, y la sociedad Proyectos de Ingeniería y Servicios Para el Medio Ambiente Ltda, como arrendataria, el cual recayó sobre el inmueble ubicado en la carrera 70 D # 53 – 30 Oficina 2 con garaje, de la Urbanización Normandía de la ciudad de Bogotá*”, y cuyos linderos reposan en la escritura publica No. 1144 del 20 de junio de 2003 de la Notaría 61 del Círculo de Bogotá.

b) En consecuencia, se ordene a la demandada restituirle el inmueble objeto del contrato.

c) Que “*se decrete el lanzamiento de la arrendataria Proyectos de Ingeniería y Servicios Para el Medio Ambiente Ltda del inmueble ubicado en la carrera 70 D # 53 – 30 Oficina 2 con garaje de la Urbanización Normandía de la ciudad de Bogotá, así como de todas las personas y cosas que allí se llegaron a encontrar*”.

d) Por último, se condene a la parte demandada al pago de las costas procesales.

B. Fundamentos de las súplicas:

1. Constructora C & A S.A.S, entregó mediante contrato de arrendamiento escrito en favor de la sociedad Proyectos de

Ingeniería y Servicios Para el Medio Ambiente Ltda, el goce del inmueble ubicado en la carrera 70D #53-30 Oficina 2, cuyos linderos generales y específicos se encuentran en la Escritura Publica No. 1144 del 20 de junio de 2003 de la Notaria 61 del Circulo de Bogotá.

2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce meses a partir del día primero de febrero de 2018, habiéndose fijado como canon de arrendamiento la suma de \$3.781.513 mensuales, *pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual*, el cual para el año 2020 correspondía al valor de \$5.103.011 incluido IVA.

3. La demandada se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020.

C. Actuación Procesal:

La demanda fue admitida mediante proveído adiado el veintiocho (28) de octubre de 2020 (consecutivo 04 del dossier digital).

La demandada se notificó conforme lo dispuesto en los artículos 291 y 292 Código General del Proceso, quien dentro del término legal no formuló oposición alguna en contra de la acción restitutoria aquí instaurada (pdf 18 del plenario digital).

Así, agotado el trámite de esta instancia, es menester emitir la decisión de fondo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES.

1. Dígase de entrada, que los presupuestos procesales, es decir, aquellos requisitos que ineludiblemente deben estar presentes en toda relación jurídico procesal, para predicar válidamente formado un proceso, como demanda en forma, capacidad jurídica y procesal de las partes y competencia del Juez, confluyen en el caso estudiado y ello permite poner fin al debate mediante providencia de mérito.

2. Se ejercita por la parte actora la acción de restitución del inmueble arrendado, que se determina y alindera en la demanda, invocando para ello como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2020 por parte de la arrendataria.

2.1. El numeral 1º del artículo 384 del C. G. del P., contempla que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2.2. Ahora, el contrato de arrendamiento se define como *“Aquél en 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.”* (artículo 1973 del C. C). De dicha definición se desprende que son elementos esenciales del acuerdo, la cosa y el precio, en donde la obligación principal del arrendador es conceder el goce

de un bien, al paso que la del arrendatario es la de pagar por el goce, el precio estipulado.

Aunado a lo anterior, se resalta, que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito. Empero, tal como lo preceptúa la Ley 820 de 2003 (artículo 3º), norma aplicable por analogía, en uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago; e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; f) Término de duración del contrato; g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Así, es evidente que si la codificación procesal civil vigente, exige una prueba de la relación contractual, al menos esta deberá contener los requisitos anunciados anteriormente, para servir de fundamento a la acción incoada, pues las simples afirmaciones del arrendador en su demanda no son suficientes para demostrar la existencia del contrato.

3. En el *sub examine*, se adosó como prueba de la relación contractual, “*contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial*”, suscrito el 24 de enero de 2018 entre Constructora C&A SAS, en calidad de arrendador, y Proyectos de Ingeniería y Servicios para el Medio Ambiente LTDA, en calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 70D # 53-30 OFICINA 2 de esta ciudad**, en donde se pactó como término de duración doce meses, contados a partir del día primero (1) de febrero del año dos mil dieciocho (2018), el cual se prorrogaría automáticamente por un periodo igual, en el que se fijó como canon de arrendamiento originario, la suma de \$3.781.513. Así mismo, en la demanda se indicó que los linderos del predio arrendado se encuentran contenidos en la escritura pública No. 1144 del 20 de junio de 2003 de la Notaría 61 del Círculo de Bogotá, la cual fue aportada.

Tales documentos no fueron tachados, ni redargüidos de falsedad, por lo cual constituye plena prueba de la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en este asunto y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador), y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

Teniendo ello claro, el Despacho se ocupa de examinar la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada en la demanda. En dicha labor cumple señalar que aquélla no fue otra que la mora en el pago de la renta, sin que la parte demandada la hubiese desvirtuado, por cuanto no formuló oposición y dejó de cumplir con la carga procesal que le imponía el numeral 4º inciso 2 del artículo 384 del C.G.P.

En esas condiciones y demostrada la relación negocial en los términos antes expuestos, no queda alternativa distinta que la de dar aplicación al numeral 3º de la referida norma procesal.

Por último, de conformidad con el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., se condenará en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado **QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. R E S U E L V E

1° DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento convenido entre Constructora C&A SAS, en calidad de arrendador, y Proyectos de Ingeniería y Servicios para el Medio Ambiente LTDA, en calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en la CARRERA 70D # 53-30 OFICINA 2 de esta ciudad, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública No. 1144 del 20 de junio de 2003 de la Notaría 61 del Círculo de Bogotá, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

2°. ORDENAR, en consecuencia, a la parte demandada a restituir a la demandante el inmueble materia de aquel dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

3° CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Para el efecto señálase como agencias en derecho la suma de \$2.000.000,00 M/Cte. Liquidense.

NOTIFÍQUESE,

JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO

Juez

JUZGADO 5° CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por ESTADO del 15 de septiembre de 2022 en la Secretaría a las 8.00 am

LINA VICTORIA SIERRA FONSECA
Secretaria

Firmado Por:

Juan Carlos Fonseca Cristancho

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

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: 99011b4f98bca1c2dfd1ba7d90703f4afcc6c5d7f3cf9e73f56aa92ca1adc6d1

Documento generado en 14/09/2022 11:36:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>