



Juzgado Décimo Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020)

Ref. 110014003010-2019-00736-00

Agotado el trámite que le es propio a la instancia, procede el despacho a pronunciarse de fondo sobre lo que en derecho corresponde al proceso de la referencia, previo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES.

1. Alexander Alberto de Armas Medina, actuando a través de apoderada judicial, presentó demanda contra Wilmar Alberto Guapacha Quebrada, Diana Carolina Guapacha Loaiza, Jhon Alejandro Rodríguez Ávila y Martha Inés Ávila, con sustento en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, por lo que solicitó se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con los demandados, respecto de la bodega, ubicado en la calle 24 sur No. 12 H -73 de esta ciudad.

2. La demanda fue admitida mediante auto del trece de septiembre del dos mil diecinueve (fl. 11), notificándose la parte demandada por aviso, tal como milita a folios 13 a 59 de la presente encuadernación.

3. Como quiera que la parte demandada no contestó la demanda en el término que la ley le otorga, se procederá conforme a lo establecido en el numeral 3° del artículo 384, que dispone: *"[a]usencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

II. CONSIDERACIONES.

1. En el presente asunto no se encuentra reparo alguno frente a los presupuestos procesales, cuales son la demanda en forma, la capacidad procesal y para ser parte, la jurisdicción y la competencia. Así mismo, no se advierte vicio de nulidad que invalide la actuación, pues la misma se surtió con observancia de las normas aplicables al

caso, garantizándose al extremo pasivo el debido proceso y derecho de defensa.

2. Es objeto de los procedimientos la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, por ello, en el ordenamiento procesal civil, el legislador ha dispuesto de los diferentes trámites para resolver las diversas reclamaciones de quienes concurren al órgano jurisdiccional, correspondiéndole a esta clase de reclamación, el denominado proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, al cual precisamente ha recurrido la parte demandante en procura de que se haga efectivo el derecho que considera tiene, cual es la restitución del bien inmueble que constituye el objeto de la relación tenencial por el incumplimiento que endilga de los arrendatarios demandados.

En este orden de ideas, dispone el artículo 384 del Código General del Proceso, que con la demanda deberá allegarse la prueba del contrato de arrendamiento que vincule al arrendador con los arrendatarios y que tenga como objeto el inmueble cuya restitución se pretende.

Al respecto, importa resaltar que el contrato de arrendamiento con fines comerciales, es decir aquel cuyo objeto es el disfrute de un establecimiento de comercio o del inmueble para sentar un establecimiento de comercio, es una especie particular de arrendamiento instituido por la codificación mercantil, normatividad que regula aspectos puntuales contenidos en el libro de los bienes mercantiles, y en especial sobre la protección de la referida universalidad de bienes, siendo imperante, también, dar aplicación a las normas generales consagradas por la codificación civil para el contrato de arrendamiento, aunque, en tratándose de locales comerciales se observen las reglas especiales y tuitivas, consagradas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

3. En el presente caso, con la demanda se aportó el documento privado contentivo del contrato de arrendamiento con el que se prueba la existencia del precitado negocio jurídico entre las partes, así como las obligaciones, deberes y derechos de las mismas.

De la revisión del documento que obra en el expediente, se evidencia que el negocio jurídico fue suscrito el 1 de agosto de 2016, entre el señor Alexander Alberto de Armas Medina como arrendador, y Wilmar Alberto Guapacha Quebrada, Diana Carolina Guapacha Loaiza, Martha Inés Ávila y Jhon Alejandro Rodríguez Ávila, como arrendatarios y coarrendatarios. El negocio jurídico recae sobre la bodega ubicada en la calle 24 Sur No. 12H-73 de esta ciudad.

El contrato de arrendamiento aparece suscrito por la parte pasiva, sin que dentro de la oportunidad legal tacharan de falso el mencionado documento, lo que se traduce en que el mismo se presuma auténtico de conformidad a lo dispuesto en el artículo 244 del C. G. del P.

4. Ahora bien, el demandante pretende la declaración de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes, invocando como causal la falta de pago y mora de la renta.

Sobre la cláusula tercera del contrato de arrendamiento debe indicarse que constituye una obligación de la esencia del contrato, toda vez que hace referencia a la contraprestación por el goce del bien, de manera tal, que de no existir esa obligación se estaría en presencia de otro negocio jurídico.

La parte demandante al presentar la demanda, señaló en los hechos del libelo introductorio que la pasiva ha incumplido ese deber y se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento desde marzo de 2019, manifestación que tiene la calidad de afirmación indefinida exenta del tema de prueba (Art. 167 del C. G. del P.), lo que implica una inversión de la carga probatoria. En este caso, es la parte pasiva la que debe demostrar el cumplimiento de la obligación o la existencia de un hecho que la exonere de ese deber contractual.

En el caso sometido a estudio, no aparece cumplida en manera alguna tal exigencia, puesto que como ya se dijo, el extremo pasivo no contestó la demanda, lo que conlleva a que se presuman como ciertos todos aquellos hechos susceptibles de confesión, al tenor de lo previsto en el artículo 97 de la codificación adjetiva.

5. Así pues, como la parte demandada incumplió su deber contractual de pagar oportunamente los cánones mensuales por el arrendamiento del inmueble arrendado, se impone declarar la terminación del contrato de arrendamiento acusado de incumplido, la restitución del inmueble y la condena en costas al extremo pasivo.

En virtud de lo expuesto el Juzgado Décimo Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley.

III. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Alexander Alberto de Armas Medina, en calidad de arrendador y Wilmar Alberto Guapacha Quebrada, Diana Carolina Guapacha Loaiza, Jhon Alejandro Rodriguez Ávila y Martha Inés Ávila, en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble -bodega-, ubicada en la calle 24 sur No. 12 H -73.

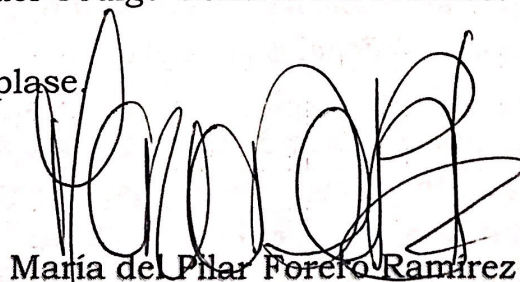
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** a la parte demandada restituya el inmueble, bodega, ubicada en la calle 24 Sur No. 12H-73 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran descritos en la demanda, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

De no efectuarse la restitución en el término aquí concedido, para la práctica de la diligencia de entrega, dando alcance al Acuerdo PCSJA17-10832 del 30 de octubre de 2017 emanado por el Consejo Superior de la Judicatura en concordancia con el artículo 38 del Código General del Proceso, este Juzgado dispone comisionar a los Juzgados 27, 28, 29 y 30 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá para Conocimiento de Despachos Comisorios Reparto y/o Alcaldía Local Respectiva y/o Consejo de Justicia de Bogotá, a quien se dispone librar despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. En la liquidación de costas del presente asunto, inclúyase la suma de \$1.600.000, por concepto de agencias en derecho, conforme lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María del Pilar Forero Ramírez

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA

La presente providencia se notificó en el estado electrónico No. 55 publicado en el micro sitio web del Juzgado 10° Civil Municipal de Bogotá.

NOVIS DEL CARMEN MOSQUERA GARCÍA
Secretaria