

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D. C., Agosto veintisiete (27) de dos mil veinte (2020).

No.110014003012-2020-00361-00

Proceso: Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado

Demandante: CARLOS ENRIQUE GONZALEZ MORA

Demandado: JOSE FERNANDO BUITRAGO GARCES y OTRA

Procede el Despacho a resolver el Recurso de Reposición subsidiario de apelación, interpuestos por el apoderado de la parte actora, contra la decisión tomada en auto calendado, 05 de Agosto del año en curso, mediante el cual se rechazó la demanda presentada al no darse completo y cabal cumplimiento a lo solicitado en el auto inadmisorio de la misma, dado que no se aportó contrato de arrendamiento que reuniera los requisitos del art.3º de la ley 820 de 2003.

Arguye el censor, en síntesis que se permite efectuar el Despacho, que como quiera que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de local comercial las normas a aplicar al mismo son las previstas en el art.518 del C. de Co. concordante con las del C. C., más no a las previstas en el art.3º de la Ley 820 de 2003, como quiera que las mismas aplican es al contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Aduce que si bien es cierto que en el texto del contrato no se indicó la ciudad donde está situado el inmueble, también es cierto que a la demanda se allegaron numerosos documentos donde claramente consta la ciudad donde se encuentra ubicado el inmueble, despejando cualquier duda al respecto.

CONSIDERACIONES:

Indica el art.384 del C. G. del P.:

"Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. 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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria".

Así las cosas, deberá observarse que no necesariamente el contrato de arrendamiento que debe allegarse para iniciar una demanda de restitución de inmueble arrendado deba ser por documento escrito, sino también se puede hacer a través de la la confesión del arrendatario hecha a través de un interrogatorio de parte extraprocésal o por prueba testimonial siquiera sumaria, cuestión que no efectuó la parte demandante al interior de la demanda que nos ocupa.

Por otra parte, no son de recibo los argumentos expuestos por el recurrente en su escrito de recurso, como quiera que las normas por él

indicadas en su recurso en nada hacen referencia a los requisitos del contrato de arrendamiento.

Así mismo deberá tenerse en cuenta que a un contrato de arrendamiento se le aplican normas relativas tanto al contrato de vivienda urbana como al contrato de arrendamiento de local comercial, luego al Código de Comercio no establecer los requisitos para el contrato de arrendamiento de local comercial se le aplicarán las reglas del art.3º de la Ley 820 de 2003, según el cual "**ARTÍCULO 3o. FORMA DEL CONTRATO.** El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. 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 las cosas, revisado el documento acompañado al plenario como contrato de arrendamiento se observa que si bien el mismo reúne los requisitos de los literales a) c) y d), el mismo no reúne los presupuestos de los ítems b) e) f) y g) pues no hace relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, no se indica el término de duración del contrato y no se menciona cual de las partes contratantes asumirá el pago de los servicios públicos que genere el bien inmueble objeto del contrato.

Obsérvese igualmente que en el citado documento no se indicó la ciudad en donde se encuentra ubicado el bien raíz dado en arrendamiento.

Sean las anteriores consideraciones para mantener incólume el proveído objeto de reproche.

En lo referente al recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, este será denegado como quiera que de conformidad con lo previsto en el numeral 9º del art.384 del C. G. del P., cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento el proceso se tramitará en única instancia.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: Mantener incólume el proveído objeto de reproche, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Denegar el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, teniendo en cuenta la causal invocada para iniciar la presente demanda de restitución de inmueble arrendado.

TERCERO: Proceda la secretaría a incluir la presente providencia en el portal Web de la Rama Judicial Estados Electrónicos.

NOTIFÍQUESE,



FRANCISCO ALVAREZ CORTES

Juez.

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. _____ en el día de hoy veintiocho (28) de Agosto de 2020.

SAUL ANTONIO PEREZ PARRA
SECRETARIO

S