

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Carrera 10 No. 14-33, Piso 7º
Cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

11001 40 03 013 **2020-00806**

Se procede a dictar sentencia anticipada, conforme al numeral 2º del artículo 278 del CGP, en la medida que no hay pendientes pruebas por practicar y el asunto a resolver es de mero derecho.

ANTECEDENTES

El señor **FERLEN ANTONIO CARO URREGO** mediante apoderado judicial instauró demanda de restitución de inmueble arrendado contra **EFRAIN HERNANDO QUINTERO, LUIS ALBERTO BULLA AGATON y HERNANDO QUINTERO MONSALVE**, respecto del predio ubicado en la **Calle 8 No. 16-56** de esta ciudad, comprendido dentro de los linderos enunciados en la demanda, formulando como causal para instaurarla, el no pago de los cánones de arrendamiento causados entre los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020.

La petición se soportó en que los extremos de la litis suscribieron un contrato de arrendamiento por un término inicial de doce (12) meses contados a partir del 2 de septiembre de 2009, siendo el valor del canon mensual la suma de \$1.500.000 pesos mensuales reajutable anualmente según el IPC más cinco puntos, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020, tal y como se pactó en el contrato, incurriendo con ello en la causal de mora en el pago de las rentas.

ACTUACIÓN PROCESAL

Como quiera que la demanda de restitución de inmueble arrendado reunió los requisitos de los artículos 82 a 84 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 384 *ídem*, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 806/20, el juzgado la admitió el 25 de enero de 2021.

Las notificaciones de los demandados se surtieron así: a los demandados EFRAIN HERNANDO QUINTERO y LUIS ALBERTO BULLA por aviso, quienes dentro del término de traslado guardaron silencio. Por su parte el demandado HERNANDO QUINTERO MONSALVE una vez notificado, contestó tempestivamente la demanda.

En síntesis, adujo en el memorial visto al índice 31 del expediente que solamente adeuda cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2020, por lo que se opuso a la prosperidad de las pretensiones aduciendo que el día 27 de julio de 2021 llegó a un acuerdo verbal con el demandante comprometiéndose a pagar la deuda en dos contados: la mitad por valor de \$21.319.000 pesos para pagar los cánones de junio a diciembre de 2020 y el saldo por igual valor para el 27 de agosto de 2021.

El demandante por su parte, en respuesta a las defensas elevadas por el contradictor, solicitó no acogerlas, pues no formuló excepciones, y al reconocer que se encontraba en mora, pues los pagos de los meses adeudados a la fecha de presentación de la demanda, se hizo apenas en el año 2021, se encuentra demostrada la causal de mora.

Puestas así las cosas, el juzgado descende a finiquitar la instancia, para lo cual se han de efectuarse las siguientes:

CONSIDERACIONES

En el presente caso, los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que el juzgado es competente para conocer el asunto planteado, por razón de su naturaleza, su cuantía y la ubicación del inmueble que se pretende sea restituido; las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley, aunado a que no se observa vicio ni causal de nulidad que invalide lo actuado.

El contrato de arrendamiento, base de la acción, contiene evidentemente la relación contractual de tenencia que refiere la demanda, indica el objeto del mismo así como los contratantes y el canon de arrendamiento pactado para el efecto.

La causal que soporta el incumplimiento alegado por el demandante, es el no pago de la renta en los términos convenidos en el contrato de arrendamiento.

Por mandato expreso del legislador, son causales para que el arrendador pueda plantear la terminación del contrato, "*La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*". Por su parte el numeral 3º del artículo 384 del C. G. P. señala que "*Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda y el demandante presenta prueba del contrato; el juez dictará sentencia ordenando la restitución.*"

Aplicado lo anterior al sub examine, salta a la vista que debe decretarse la restitución del inmueble descrito en la demanda, pues el señalamiento de que la pasiva quebrantó su deber de pago de canon de arrendamiento en los términos convenidos, se enmarca en las causales de finalización contractual anotadas, el cual no fue desvirtuado por la pasiva, quien, mas allá de su propio dicho, no sustentó probatoriamente haber llegado a una transacción con el demandante para cancelar los cánones adeudados y continuar como arrendatario.

Es asunto averiguado que nadie puede valerse de su propio dicho como prueba si este no se encuentra soportado en otros medios de convicción. Para el caso particular está demostrado que para la fecha de presentación de la demanda los demandados adeudaban al demandante los cánones de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, los cuales apenas vinieron a sufragarse en el año 2021, con lo cual se ratifica como demostrada la causal de mora en el pago de los mismos, mientras que los demandados no probaron, siendo suya la carga de hacerlo, la transacción, verbal o escrita, con el demandante, donde supuestamente acordaban continuar la ejecución del contrato de arrendamiento. Los documentos allegados con el memorial de contestación de la demanda únicamente dan cuenta de algunos abonos realizados a la obligación, no de una transacción o acuerdo entre las partes para prorrogar la vigencia del contrato. Nótese que no se solicitaron testimonios ni el interrogatorio de la contraparte, dejando huérfana de prueba la atestación de haber convenido con la contraparte la continuidad del contrato.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, D.C., Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **FERLEN ANTONIO CARO URREGO** como arrendador y **EFRAIN HERNANDO QUINTERO** como arrendatario y los señores **LUIS ALBERTO BULLA AGATON y HERNANDO QUINTERO MONSALVE** como deudores solidarios, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN del inmueble ubicado en la **Calle 8 No. 16-56** de esta ciudad, a favor del demandante, y a cargo de los demandados, a más tardar dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

En caso de no producirse la entrega voluntaria del inmueble arrendado, desde ya se **COMISIONA** con amplias facultades, al señor **ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA**. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas causadas en el presente proceso. Señalar como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) SMMLV. Líquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA

Juez

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL

La providencia anterior se notifica en el ESTADO

No. 15 Hoy 30-03-2023

JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ
Secretario