

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D. C.

Carrera 10 n.º 14-33 piso 11
cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., trece de octubre de dos mil veinte

Rad. 11001-40-03-038-2019-01001-00.

Restitución de menor cuantía de Benedicta Cáceres contra Wilmar Bayona Ávila, María Teresa Mateus Vargas y Alfonso Bayona Rincón

I. ASUNTO A TRATAR

Toda vez que no se han de decretar otras pruebas, teniéndose en cuenta únicamente la documental que reposa en el plenario, el Despacho profiere **sentencia anticipada** en el presente asunto, de conformidad con lo previsto en el numeral 2, inciso 3 del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. La señora Benedicta Cáceres, por intermedio de apoderado judicial legalmente constituido demandó a los señores Wilmar Bayona Ávila, María Teresa Mateus Vargas y Alfonso Bayona Rincón, para que previos los trámites de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, se declare la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, respecto del inmueble local comercial ubicado en la carrera 39 n.º 130-05 hoy carrera 49 n.º 130-03/05 de la ciudad de Bogotá D.C., por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de abril y mayo de 2019.

Como soporte fáctico de las pretensiones, se adujo, en resumen, que mediante documento privado de fecha 28 de febrero de 2004, la demandante dio en arrendamiento a los aquí convocados el inmueble local comercial anteriormente mencionado por el término de doce (12) meses contados a partir del 28 de febrero de 2004, con un canon inicial de \$1'000.000 pagaderos de forma anticipada dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada

mes.

Que actualmente el canon de arrendamiento se encuentra en la suma de \$3'498.000, y que los demandados adeudan los correspondientes a abril y mayo de 2019.

2. Por auto de 18 de septiembre de 2019, se admitió la demanda (fl. 14), ordenando correr traslado a los convocados por el término de veinte (20) días.

El extremo demandado fue enterado de la anterior providencia, por aviso según certificaciones obrantes en el plenario (fl. 31 a 58 respectivamente), quienes exceptuando Alfonso Bayona Rincón dentro del término de traslado contestaron los hechos de la demanda, se opusieron a las pretensiones proponiendo la excepción de mérito que denominaron “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”.

Como sustento de su excepción, esgrimieron que no se cumple ninguna de las causales indicadas por el demandante ya que se encuentran cancelados los dos meses de cánones de arrendamiento en las fechas establecidas en el mes de abril y mayo de 2019. Solicitando se de aplicación al artículo 518 de Código de Comercio consistente al derecho de renovación del contrato de arrendamiento por encontrarse al día en el pago de los referidos cánones (fl. 80 a 82).

La parte demandante, no se pronunció respecto a la excepción planteada por los demandados María Teresa Mateus Varga y Wilmar Bayona Rincón.

III. CONSIDERACIONES

1. Se encuentran presentes los presupuestos procesales para emitir la presente determinación.

2. Dentro de las grandes novedades que introdujo el Código General del Proceso, se encuentra la facultad de emitir sentencia anticipada siempre y cuando confluya alguno de los supuestos que enmarca el artículo 278. Dicho canon señala “(...) *En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar*

sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar (...)”.

En el caso presente, nos habilita el numeral 2, habida consideración que no hay pruebas por practicar. Si bien con el escrito de contestación se pidió interrogatorio de parte al demandante, de una revisión del proceso, este no es necesario, a fin de dictar una decisión de fondo, pues nada aportaría, distinto a las pruebas que existen en el expediente. Nótese que en la contestación de la demanda, se pretenden hacer valer unos pagos de cánones de arrendamiento de los meses, de abril, y mayo de 2019; sin que tales erogaciones, y los documentos soporte, hayan sido desconocidos en modo alguno por el demandante.

No sobra mencionar, que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado, que el juez está en posibilidad de decidir acerca de las pruebas, aún, en la sentencia anticipada (ver fallo de tutela del 27 de abril de 2020, dentro del radicado 47001 22 13 000 2020 00006 01. M.P. Octavio Tejeiro Duque). En el caso presente, se itera, nos habilita el numeral 2, habida consideración que no hay más pruebas por practicar.

3. Así las cosas, es de precisar ahora, que para la prosperidad de la acción de restitución de inmueble arrendado se requiere acreditar la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes respecto del inmueble objeto de la *litis*, la legitimidad de los intervinientes y la evidencia de la causal de restitución invocada.

En segundo lugar, el artículo 384 del Código General del Proceso establece que con la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, confesión de este o prueba siquiera sumaria del acuerdo de voluntades.

Adviértase que la tal exigencia se cumple con el documento aportado y enunciado en la demanda, el cual no fue tachado ni reargüido de falso y del que, además, surge nítida la legitimidad de los intervinientes dado que allí aparece que la parte demandante ostenta la calidad de arrendadora mientras que los demandados son los arrendatarios tal como se evidencia de la

revisión del contrato allegado y obrante a folio 2 de este paginario.

Para el caso en concreto, es preciso recordar que el artículo 1973 del Código Civil, establece que: *“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 prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*. Contrato que impone una serie de obligaciones entre las partes, entre ellas, la de pagar la renta convenida (artículo 2000 *ibídem*), obligación que es de su esencia, porque sin ella degeneraría en otra clase de contrato (comodato), precio que se puede pagar en dinero o en otro bien, según el convenio de las partes, dentro del término pactado.

En el *sub examine* pretende la parte actora que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del local comercial entregado en tenencia, argumentando como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2019.

Expuesto lo anterior y en punto de la discusión aquí planteada se observa que en la cláusula 1° del contrato las partes convinieron que *“El plazo de este contrato será por doce (12) meses contados a partir del 28 de febrero de 2004 hasta el 28 de febrero de 2005”* así mismo en la cláusula 2° se pactó que *“el canon o precio será de \$ un millón de pesos m/cte (\$1'000.000) mensuales pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes por anticipado; en la mismo (sic) lugar del arrendador o a su orden”*.

En este punto es preciso señalar que para este caso, la mora es entendida como el incumplimiento de la obligación en el plazo de convenido (artículo 1608 del Código Civil), y que, la falta de pago constituye negación indefinida (ver art. 167 del C.G.P), esto es, se refiere a un hecho que no envuelve proposiciones que puedan ser determinadas por circunstancias de tiempo, modo o lugar, por lo que tal circunstancia debe tenerse por probada, salvo, claro está, que el demandado demuestre el hecho contrario. Desde luego que la carga de la prueba del cumplimiento en tiempo corresponde al demandado (ver art. 1757 del Código Civil, en concordancia, con el num. 1° del artículo 1625 del mismo estatuto).

Aquí también se hace necesario recordar que el pago que hace el

arrendatario con causa en la convención correspondiente, debe ser realizado en la forma, período, lugar y a las personas convenidas, tal como lo supone los artículos 1634 y 1645 del Código Civil.

Ahora bien, los demandados Wilmar Bayona Ávila y María Teresa Mateus Vargas contestaron la demanda y oponiéndose a las pretensiones formularon la excepción de mérito que denominaron “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”, para lo cual alegaron, que cancelaron los cánones de arrendamiento objeto de demanda el 5 de abril de 2019 y el 7 de mayo de la misma anualidad respectivamente, por ende no se encuentran en mora.

Y para acreditar su dicho, allegaron copias de los depósitos de los cánones de arrendamiento adiados 11 de marzo de 2019 (fl. 59), 11 de marzo de 2019 (mes de febrero) (fl. 60), 5 de abril de 2019 (fl. 61), 7 de mayo de 2019 (fl. 62), 7 de junio de 2019 (fl. 63), 5 de julio de 2019 (fl. 64), 9 de agosto de 2019 (fl.65), 10 de septiembre de 2019 (fl. 66), 11 de octubre de 2019 (fl. 67), 15 de noviembre de 2019 (fl. 68), 20 de diciembre de 2019 (fl. 69) y 14 de enero de 2020 (fl. 70) ante el Banco Agrario, así como una certificación de pago expedida por dicho banco obrante a folios 71 a 72.

En efecto, de conformidad con la pactado en el contrato de arrendamiento los demandados debían cancelar los cánones así:

Canon	Mes del pago	Día de pago	Fecha Consignación
Del 28 de marzo al 28 de abril	Abril de 2019	1 de abril de 2019	5 de abril de 2019 (fl. 61)
Del 28 de abril al 28 de mayo	Mayo de 2019	2 de mayo de 2019	7 de mayo de 2019 (fl. 62)

Al revisar la prueba documental con lo convenido en la cláusula 2 del contrato se logra establecer que si bien las consignaciones realizadas por los demandados para los meses de abril y mayo de 2019 fueron realizadas, estas no se efectuaron dentro del término pactado de 5 días de cada periodo mensual; no obstante tal tardanza, por su insignificancia con relación al objeto del contrato, y no aparecer demostrada su relevancia, sería

instrascendencia para dar por terminado el contrato. No se pierda de vista, que por tratarse de un contrato mercantil (arrendamiento de local comercial para una salsamentaría –ver arts. 20, 21, y 22 del C. Co-), los plazos convencionales de días son corrientes, y no hábiles (parágrafo 1º del artículo 829 del C. Co).

Pese a lo anterior, no pasa desapercibido para el despacho, que los demandados realizaron dichos pagos a través del Banco Agrario, y en este aspecto el Código Civil –aplicable por remisión del artículo 822 del Código de Comercio-; contempla que ha debido preceder una oferta por parte del arrendatario dirigida al arrendador, con todas y cada una de las exigencias del artículo 1658 del estatuto civil; no obstante, tal ‘comunicación de oferta se echa de menos’. Téngase en cuenta, que solo la consignación válida, con las exigencias de la ley, extingue la obligación (ver art. 1663 del Código Civil).

Por lo que al hacer uso los demandados del procedimiento extrajudicial para consignar los correspondientes cánones de arrendamiento como en efecto lo hizo, también era imperativo hacer la oferta previa con todas las exigencias del artículo 1658 del Código Civil, y seguir el trámite correspondiente en los artículos 1656 y a 1665 de dicho estatuto.

Como es apenas obvio, si el arrendador no tenía noticia del pago realizado extrajudicialmente; mal puede entenderse que solucianaron los respectivos cánones en oportunidad por parte del arrendatario.

Por otra parte, si bien obra en el plenario una certificación expedida por el Banco Agrario en donde se certifica sobre el pago que este hizo de algunos cánones, este documento no es el medio adecuado o propicio para inferir que el arrendador hizo la oferta echada de menos, ni siquiera, que puso en conocimiento del arrendador la existencia de tales desembolsos.

Traduce lo anterior que el medio exceptivo propuesto y que propugnaba por restar eficacia a la causal invocada, carece de cualquier mérito, pues el pago que se pretende hacer valer no se realizó como lo disponen las normas que disciplinan la materia. Así que, previa declaración de que la excepción no prospera, se accederá a las pretensiones de la demanda, y por ser de imperativo legal, y por estar causadas, se condenará en las costas de la instancia a la parte demandada (ver art. 365 del C.G.P).

IV. DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probadas la excepción de “*COBRO DE LO NO DEBIDO*” propuestas por los demandados Wilmar Bayona Ávila y María Teresa Mateus Vargas de conformidad con las motivaciones que anteceden.

SEGUNDO: Con ocasión del incumplimiento de los demandados, declárase terminado el contrato de arrendamiento de local comercial del cual da cuenta el proceso, y que fuera celebrado entre Benedicta Cáceres, como arrendadora y Wilmar Bayona Ávila, María Teresa Mateus Vargas y Alfonso Bayona Rincón, como arrendatarios, en relación con el inmueble local comercial ubicado en la carrera 39 n.º 130-05 hoy carrera 49 n.º 130-03/05 de la ciudad de Bogotá D.C.

TERCERO: En consecuencia, ordénese a los demandados Wilmar Bayona Ávila, María Teresa Mateus Vargas y Alfonso Bayona Rincón que un término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a favor de la demandante Benedicta Cáceres, el inmueble de marras y señalado en el numeral anterior. Si la ordenada restitución no se produce en el plazo fijado en este fallo, para que tenga lugar la diligencia de entrega, comisionese desde ya, al señor Alcalde Local y/o al Inspector y Corregidores Distritales de Policía de la zona respectiva. Líbrese el correspondiente despacho comisorio con los insertos que sean del caso.

CUARTO.- Se condena a los demandados al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la demandante. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$877.803. Liquídense.

NOTIFÍQUESE



DAVID ADOLFO LEÓN MORENO

Juez

Rama Judicial del Poder Publico
JUZGADO 38 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La presente providencia se notifica por anotación
ESTADO No. , fijado hoy a la hora
de las 8:00 A.M.

ELSA YANETH GORDILLO COBOS
Secretaria