

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**

Bogotá D.C., veintitrés de noviembre de dos mil veinte

Radicación n.º 11001-40-03-038-2019-00605-00

REF: Restitución de bien inmueble arrendado de **Luz Marina Ortiz Arcella** contra **XAX S.A.S.**

Procede el Despacho a proferir la sentencia dentro del asunto del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

1. Dan cuenta los autos que mediante demanda recibida en este despacho, la señora **Luz Marina Ortiz Arcella** por intermedio de apoderada judicial demanda a la sociedad **XAX S.A.S.** para que mediante sentencia definitiva se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y como consecuencia se ordene la restitución de los inmuebles arrendados (locales comerciales) ubicados en la calle 150 n.º 16-56 Locales 1-40 y 1-41 de la ciudad de Bogotá.

Los linderos generales del inmueble se encuentran consignados en libelo documento obrante a folios 69 a 76 y se consideran parte integrante de este fallo para los efectos pertinentes.

2. Como soporte de sus pretensiones adujo en síntesis que mediante contrato de fecha 9 de abril de 2008 la señora Luz Marina Ortiz Arcella dio en arrendamiento los inmuebles ubicados en la Calle 150 n.º 16-56 Locales 1-40 y 1-41 a la sociedad XAX S.A.S. por intermedio de su representante legal Diana Marcela Mora, el cual se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción, el canon de arrendamiento mensual pactado inicialmente era de \$2'000.000

pagadero por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

Añade que se estipuló la prórroga automática vencido el primer año de vigencia por lo que ha tenido una duración de 11 años, 1 mes y 14 días y a la fecha de presentación de la demanda se encuentra prorrogado desde el 9 de abril de 2019 hasta el 8 de abril de 2020, el canon de arrendamiento fue reajustado por última vez en abril de 2019 de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 5° del contrato, esto es, no inferior a la tasa efectiva anual publicada a la fecha de renovación del contrato ni superior a una y media vez dicho índice, por lo que para el mes de abril de 2018 el canon quedo reajustado a la suma de \$5'703.000 y para el año 2019 a la suma de \$5'959.065 y de acuerdo a la cláusula décimo tercera la administración de los inmuebles para el año 2018 es, para el local 1040 la suma de \$503.500 y para el local 101 la suma de \$482.965 y para el año 2019 la suma de \$524.000 para el local 1040 y para el local 1041 la suma de \$498.320, sin embargo la arrendataria ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento junto con las cuotas de administración.

Agrega que debido al incumplimiento en el mes de septiembre de 2019 entre las partes se firmó un documento privado...para reconocimiento de la deuda y el compromiso de pago, en el cual se estipuló que *"para el año 2018 el valor de administración corresponde a la suma de \$503.550 para el local 1-040 y \$478.610 para el local 1-041, para un valor total por concepto de administración mensual de \$982.160, los cuales se suman dentro de la obligación principal"*, asimismo la demandada se comprometió a adquirir a favor del acreedor una póliza de arrendamiento, la cual debía ser renovada anualmente y la demandante accedió a no cobrar la cláusula penal, siempre que la empresa demandada XAX S.A.S., le cancelara los cánones pendientes puntualmente, pese a dicho acuerdo solo se logró el pago de tres mensualidades atrasadas, los cuales corresponden por antigüedad a los meses de junio, julio y agosto de 2018 y además se efectuó el pago de los honorarios por la gestión pre-jurídica realizada.

Manifiesta que a la fecha de presentación de la demanda, la empresa demandada XAX S.A.S., presenta mora en cancelar valores de la administración de la propiedad horizontal correspondiente a los meses de septiembre a diciembre de 2018, enero a mayo de 2019.

3. El escrito así presentado y una vez subsanada la demanda se ordenó tramitar mediante providencia calendada 13 de junio de 2019 (fl. 79), de la cual la empresa demandada XAX S.A.S. se notificó personalmente quien dentro del término del traslado no contestó la demanda ni propuso ningún medio exceptivo (fls. 108 y 109).

De manera y forma que el despacho procede a dictar sentencia con apoyo en las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Dado que la parte demandada no se opuso a las pretensiones de restitución procede el despacho a emitir sentencia como lo impone el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Previamente a adentrarnos en el estudio de las exigencias contempladas por el legislador para la procedencia de la pretensión restitutoria de locales comerciales, es advertir desde ya, que nos encontramos ante el arrendamiento de dos locales comerciales.

En ese orden de ideas, tal acuerdo de voluntades ha de disciplinarse por el Código de Comercio; no obstante, en lo no regulado habrán de aplicarse las disposiciones del Código Civil, dada la remisión dispuesta en el artículo 822 del Código de Comercio.

La legislación mercantil, enmarcada bajo un principio netamente proteccionista ha establecido una serie de prerrogativas que le dan una fisonomía propia a ese vínculo tenencial (por ejemplo, ver art. 518 del Código de Comercio). Es así como las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son de carácter personal y, por lo tanto, las

acciones encaminadas a obtener declaraciones con relación a él, deben ser invocadas por los sujetos vinculados al mismo.

Entre las obligaciones que adquiere el arrendatario se cuentan la de pagar el canon, hacer uso apropiado del bien, conservarlo en el estado que lo ha recibido, restituirlo a su debido tiempo y abstenerse de ceder su uso salvo autorización legal o convencional.

Cuando el arrendatario incumple con el pago del canon de arrendamiento incurre en mora y el arrendador tiene la vía de acudir ante la jurisdicción a fin de que le sea restituido el bien, eventualidad a la que nos referimos por ser la invocada en este asunto como causal de restitución.

2. Sea lo primero precisar 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.

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.

Adviértase que la primera de tales exigencias se cumple con el documento aportado y enunciado en la demanda, el cual no fue tachado ni redargüido 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 arrendador, mientras que el demandado de arrendatario.

Adicionalmente teniendo en cuenta que la accionante alegó la falta de pago de los canones de arrendamiento, queda entonces relevada de demostrar la falta de pago, dada que se trata de una negación indefinida (artículo 167 *Ibidem*); siendo entonces el extremo pasivo de la

litis el que habrá de desvirtuar el cargo mediante la demostración del debido y cabal cumplimiento del acuerdo de voluntades lo que aquí no hizo. Así las cosas, no hay otro camino que dar por acreditada la causal invocada para la restitución, lo que determina la prosperidad de las pretensiones.

Como quiera que la empresa demandada XAX S.A.S. no contestó la demanda, como tampoco acreditó el pago de los cánones de arrendamiento (septiembre de 2018 hasta la fecha de presentación de la demanda), es del caso dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 4° del canon 384 del Código General del Proceso que dispone "*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*", sin que se acreditara el pago de los cánones de arrendamiento, no es otro el destino del presente trámite que proceder conforme al numeral 3° de la misma normatividad.

Aunado a lo expuesto, nótese que el pago que hace el arrendatario con causa en la convención correspondiente, ha de ser realizado en la forma, período, lugar y a la persona convenidos, cual lo disponen los artículos 1634 y 1645 del Código Civil, y resulta que en este asunto, no se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los septiembre de 2018, hasta la fecha de presentación de la demanda (27 de mayo de 2019), sin que se diera cumplimiento a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento suscrito el 9 de abril de 2008 denominado "*precio, forma de pago y reajustes*" donde se había pactado para el efecto que el pago de la renta mensual debía efectuarse dentro de los cinco primeros días calendario de cada mes.

Por supuesto que la mora surge simplemente por el no pago en el plazo estipulado, conforme lo prevé el numeral 1° del artículo 1608 del Código Civil.

Resultaría inadmisibles, que el pacto en el que se fija un plazo para el pago es inocuo y consecuentemente también lo sería la voluntad de las partes, dado que podría el demandado, en abierta e injustificada trasgresión al contrato, pagar cualquier día, después del plazo fijado en el contrato.

Así las cosas, este despacho procede a declarar terminado el contrato; ordenar la restitución del inmueble por la sociedad demandada a la demandante; y a condenar al extremo pasivo en las costas ocasionadas en el proceso, por haber resultado vencida (ver art. 365 del C.G.P).

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

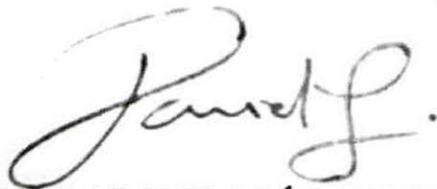
I. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento existente entre **Luz Marina Ortiz Arcella** en calidad de arrendadora y **XAX S.A.S.** en calidad de arrendataria, sobre los locales comerciales 1-40 y 1-41, ubicados en la Calle 150 No. 16-56; dado el incumplimiento de la arrendataria en el pago de los cánones desde septiembre de 2018, y a la fecha de presentación de la demanda.

II. ORDENAR a la parte demandada que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia RESTITUYA a favor de Luz Marina Ortiz Arcella, los locales comerciales 1-40 y 1-41, ubicados en la Calle 150 No. 16-56 (identificados con números de matrículas inmobiliarias 50N-20028374 y 50N-20028375).

III. COMISIONAR al Alcalde Local de la Zona Respectiva, para que proceda a la entrega de los locales comerciales ubicados en la calle 150 n.º 16-56 Locales 1-40 y 1-41 (identificados con números de matrículas inmobiliarias 50N-20028374 y 50N-20028375) de la ciudad de Bogotá, en caso que la empresa demandada no lo haga dentro del término señalado. En su momento, librese el despacho comisorio con los insertos del caso.

IV. CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas ocasionadas en este proceso a favor del demandante, para el efecto se fija como agencias en derecho al suma de **\$2'000.000,00** M/Cte. Liquidense.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



DAVID ADOLFO LEÓN MORENO
Juez

Rama Judicial del Poder Publico.	
JUZGADO 38 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA	
D.C.	
La presente providencia se notifica por anotación	
ESTADO No. 124 NOV 2020	firmado hoy
a la hora de las 8:00 A.M.	
ELSA YANETH GORDILLO COBOS	
Secretaria	