

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., trece de enero de dos mil veintidós

Radicación n.º 11001-40-03-038-2020-00658-00

Restitución de inmueble arrendado de menor cuantía interpuesta por Gamador Comex y CIA SCS contra Agropecuaria del Meta S.A.

Tiene el Despacho por notificada a la sociedad demandada *Agropecuaria del Meta S.A.* mediante mensaje de datos enviado y recibido al correo electrónico admon.soagrometa@hotmail.com el 9 de noviembre de 2021, conforme a lo establecido en el **artículo 8º del Decreto 806 de 2020**. Correo electrónico verificado por esta sede judicial en el aplicativo *RUES*.

De otro lado, según lo establecido en el artículo 384 del C. G. del P. procederá 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 sociedad **Gamador Comex y CIA SCS** por intermedio de apoderado judicial impetró demanda contra **Agropecuaria del Meta S.A.** para que mediante sentencia definitiva se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y como consecuencia se ordene la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Calle 87 N° 8 -51 apartamento 202 junto con el derecho al uso exclusivo de los

estacionamientos distinguidos con los números 46, 47 y 57 y del depósito D15, del Edificio Karon Real de la ciudad de Bogotá D.C.

Los linderos generales, especiales y reales de los inmuebles se consignaron en el acápite de los hechos del libelo genitor.

2. Como soporte de sus pretensiones adujo la parte actora, que mediante documento privado suscrito el 1 de diciembre de 2017, y a partir de esa fecha entró en vigencia el contrato de arrendamiento del inmueble ya mencionado, suscrito entre la sociedad **Gamador Comex y CIA SCS y Agropecuaria del Meta S.A.** como arrendatario, cuya destinación era para *“vivienda familiar, y no podrá dársele un uso distinto sin permiso del ARRENDADOR”*.

El canon se pactó en la suma inicial de ocho (8) millones de pesos (\$8.000.000), con un incremento anual conforme al IPC, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

Para el momento del incumplimiento, el canon de arrendamiento ascendía a la suma de \$8.568.067.

El arrendatario, dejó de pagar los cánones de arrendamiento del inmueble objeto de este proceso a partir del 1 de abril de 2020, sin que a la fecha de la presentación de la demandada se haya efectuado pago alguno.

3. La demanda fue admitida mediante providencia de 4 de marzo de 2021 (anexo 14), de la cual la parte demandada se notificó personalmente conforme con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 (anexo 42 y 43) quien dentro del término de traslado guardó silencio.

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 del inmueble, es advertir desde ya, que nos encontramos ante un arrendamiento de vivienda urbana como se verifica en anexo 5 del expediente digital.

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.

Adicionalmente teniendo en cuenta que el accionante alegó la falta de pago de los cánones 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 sociedad **Agropecuaria del Meta S.A.** no contestó la demanda, como tampoco acreditó el pago de los cánones de arrendamiento de los cuales se alega el incumplimiento, es del caso dar

aplicación a lo dispuesto en el numeral 3° del art. 384 del CGP, ordenando la restitución del inmueble.

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, periodo, 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 meses siguientes a partir del 1 de abril del año 2020, sin que se diera cumplimiento a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de diciembre de 2017 denominado "*CANON Y FORMA DE PAGO*" 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.

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 suscrito entre la sociedad **Gamador Comex y CIA SCS** como arrendadora y **Agropecuaria del Meta S.A.** en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Calle 87 N° 8 -51, apartamento 202, junto con el derecho al uso exclusivo de los estacionamientos distinguidos con los

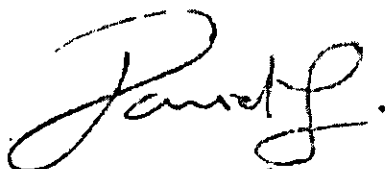
números 46, 47 y 57 y del depósito D15, del Edificio Karón Real de la ciudad de Bogotá D.C.

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 la parte actora el inmueble referido en el numeral anterior.

III. COMISIONAR al alcalde Local de la Zona Respectiva y/o al Inspector y/o Corregidores Distritales de Policía de la Zona Respectiva de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del canon 38 del Código General del Proceso, para que proceda a la entrega del bien inmueble objeto de restitución. 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 a la suma de \$2.500.000.00 M/Cte. Liquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



DAVID ADOLFO LEÓN MORENO

JUEZ