Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE)[1]

Bogotá D. C., tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
No. RAD: 11001-40-03-065-2017-01529-00
DEMANDANTE: ARISTOBULO HERNÁNDEZ ÁLVAREZ
DEMANDADO: JUAN CARLOS ROJAS ZAMORA

Agotado el trámite de rigor, se procede a dictar la sentencia que corresponde, previos los siguientes

I.- ANTECEDENTES

1. Hechos y pretensiones:

El señor ARISTOBULO HERNÁNDEZ ÁLVAREZ, por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda en contra de JUAN CARLOS ROJAS ZAMORA, para que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado respecto del local comercial ubicado en la carrera 13 No. 64-35 de esta ciudad.

Como fundamento de las pretensiones expuso, en síntesis, que celebró contrato de arrendamiento con los señores BEATRIZ DEL ROSARIO VÁSQUEZ GARCÍA, DEYANIRA FANDIÑO CAMELO y GIOVANNI ALEXANDER COPETE GUTIÉRREZ, cedido al señor JUAN CARLOS ROJAS ZAMORA hace más de 12 años; que el inmueble arrendado se encuentra ubicado en la carrera 13 No. 64-35 de esta ciudad; que en el contrato se pactó un término de duración de doce meses, prorrogables, a partir del 1° de junio de 2005; que el canon mensual era de $1.000.000, pagaderos los primeros 5 días de cada mes; que el canon debía incrementarse anualmente; y que el cesionario incumplió con la obligación de pagar los incrementos desde junio de 2006 hasta diciembre de 2017.

2. Actuación procesal:

Mediante auto del 26 de febrero de 2018 se admitió la demanda, providencia de la que fue notificado el demandado JUAN CARLOS ROJAS ZAMORA, de manera personal, conforme al acta visible a folio 45. El demandado guardó silencio.

---

[1] Según Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En proveído del 15 de mayo de 2018 se ordenó vincular a los arrendatarios originarios: BEATRIZ DEL ROSARIO VÁSQUEZ GARCÍA, DEYANIRA FANDIÑO CAMELO y GIOVANNI ALEXANDER COPETE, como litisconsortes necesarios del extremo demandado, mismos que fueron notificados por intermedio de curador *ad-litem*, el 6 de diciembre de 2019, quien se pronunció en tiempo, sin proponer excepciones de mérito.

II.- CONSIDERACIONES

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni reparo que formular frente a los presupuestos procesales. En efecto, la demanda reúne las exigencias formales, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer al litigio y la competencia se encuentra radicada en esta funcionaria, dada la cuantía y la naturaleza del asunto.

De otro lado, el punto relativo a la legitimación en la causa no tiene reparo, por cuanto el demandante concurrió en calidad de arrendador y el demandado fue citado como cesionario de los arrendatarios, al tiempo que se acreditó la condición de estos últimos, con el documento original contentivo del contrato de arrendamiento celebrado.

Ahora, el artículo 384 del Código General del Proceso, en sus numerales 3º y 4º, establece que si el demandado no se opone a las pretensiones o no cancela los cánones adeudados para ser escuchados, durante el término de traslado de la demanda, el Juez dictará sentencia de restitución.

Los anteriores presupuestos se hallan satisfechos en este caso, teniendo en cuenta que el extremo pasivo no acreditó el pago o la consignación en la cuenta de depósitos judiciales de los incrementos a los cánones de arrendamiento adeudados. Aunado a lo anterior, se reitera, se allegó prueba de celebración del contrato de arrendamiento (folio 3 a 5) y de la cesión realizada al demandado JUAN CARLOS ROJAS ZAMORA, de cuyo contenido se extrae que, en efecto, el cesionario adquirió las obligaciones cuyo incumplimiento se le endilga.

La causa de terminación que se invoca es el incumplimiento del contrato por falta de pago de los incrementos a los cánones de arrendamiento causados desde junio de 2006 hasta diciembre de 2017, causal contemplada en el numeral 1º del art. 518 del C. Co., aplicable a este caso al tratarse de un local comercial.

Así, la parte demandada no probó haber pagado los incrementos de los cánones de arrendamiento que el arrendador aseguró se le adeudan, habida cuenta que guardó silencio, por lo que debe concluirse que se encuentra demostrada y configurada la causal aducida para la terminación del contrato

Por lo anterior se considera procedente acceder a las pretensiones de la demanda, sin que haya lugar a ordenar la entrega del inmueble al demandante, por cuanto el mismo fue restituido provisionalmente el 25 de junio de 2018.

En mérito de expuesto, el **JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (Transitoriamente JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE),** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III.- RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ARISTOBULO HERNÁNDEZ ÁLVAREZ, como arrendador, y JUAN CARLOS ROJAS ZAMORA, como cesionario de los arrendatarios BEATRIZ DEL ROSARIO VÁSQUEZ GARCÍA, DEYANIRA FANDIÑO CAMELO y GIOVANNI ALEXANDER COPETE, sobre el local comercial ubicado en la carrera 13 No. 64-35 de esta ciudad.

SEGUNDO: En consecuencia, se decreta la restitución definitiva del inmueble arrendado a favor del demandante ARISTOBULO HERNÁNDEZ ÁLVAREZ. No hay lugar a ordenar la entrega, en la medida que ésta ya se produjo de manera provisional.

TERCERO: CONDENAR en costas a los demandados. Inclúyase en la liquidación la suma de $200.000.00 por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE

MAYRA CASTILLA HERREA
Juez

Lf

JUZGADO OCHENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE)

ESTA PROVIDENCIA FUE NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN ESTADO DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

_____
DOLLY ESPERANZA FORERO CAICEDO
Secretaria

Firmado Por:

MAYRA CASTILLA HERRERA

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 83 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
dc4cf07217189bc12b5f6973e34c7d096d29166b766733bdf65b7041211be778

Documento generado en 03/09/2020 03:11:51 p.m.