

República de Colombia
Rama Judicial



JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LAS LOCALIDADES DE CIUDAD BOLÍVAR Y
TUNJUELITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés

Código Único: 11 001 4103 001 **2023 00605 00**

Al verificar la actuación surtida, se advierte que el extremo demandado, debía dar cabal cumplimiento a lo normado en incisos 2º del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, consignar a órdenes de este Despacho judicial, los cánones de arrendamiento en mora indicados en la demanda formulada y los causados dentro del curso del presente proceso, o en su defecto presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos periodos, obligación que a la fecha no acreditó la parte pasiva, como tampoco propuso medio exceptivo alguno, de conformidad con lo preceptuado por la norma en cita, este estrado judicial procede a decidir de fondo el asunto de la referencia, teniendo en cuenta para ello los siguientes

I. ANTECEDENTES:

DARWIN DANILO QUEVEDO DEAZA, sexo: masculino; edad: 71 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, actuando a nombre propio, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de **MARTHA LILIANA SÁNCHEZ**, sexo: femenino; edad: sin información; discapacidad: ninguna, con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 16 de diciembre de 2020, respecto del local comercial No. 03 que hace parte del inmueble distinguido con la nomenclatura urbana carrera 21 No 61 B 04 sur, barrio San Francisco de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de diciembre de 2022 a julio de 2023, en cuantía de \$4.200.000,00 (\$600.000,00 cada uno).

Este Despacho Judicial mediante auto calendado 28 de julio de 2023, admitió la demanda y ordenó el traslado de rigor.

Dispuesta la notificación de la parte demandada al tenor de lo consagrado en el artículo 290 del Código General del Proceso, se surtió conforme las previsiones del artículo 8º de la Ley 2213 de 13 de junio de 2022, según consta en el certificado de entrega, expedido el 8 de octubre de 2023 3:22:29 p.m., por la empresa de servicio postal autorizada Inter Rapidísimo S.A. visible a folios 22 a 35 de la presente encuadernación, quien, dentro del término otorgado por el despacho, guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES

Cumplidos los presupuestos procesales, como son competencia, demanda en forma, capacidad para comparecer al proceso, y al no existir causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el proceso, por lo que es del caso proceder a dictar sentencia.

Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*); debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones contempladas en el artículo 1494 del C. C., las personas resultan obligadas, ya porque contratan, o porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, o bien porque incurren en un hecho ilícito.

Por lo anterior y dado que el acto jurídico es eminentemente una manifestación de voluntad encaminada directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, para el estudio de la acción intentada, en lo atinente al acto volitivo, el cual comporta la voluntad real y la declaración de aquella, pues la voluntad en los actos debe manifestarse, ya que en derecho solo interesen aquellos actos que trascienden su fuero interno y por ello es imprescindible que la manifestación de voluntad sea suficientemente clara e inteligible.¹

Así pues, el contrato constituye la fuente más importante de las obligaciones, toda vez, que se instituye como el instrumento más adecuado de que disponen las personas para regular entre sí sus relaciones jurídicas en orden a satisfacer sus necesidades y servicios.-

Esa autonomía y voluntad de contratar, tiene sólo como limitantes comprometer el orden público, las buenas costumbres o lo que esté prohibido por la ley, haciendo que tal acuerdo adquiera una fuerza vinculante u obligatoria, semejante a la que se deriva de la Ley. Se trata, en esencia, de que los contratantes, cada uno por sí y *a fortiori* juntos, cumplan con las obligaciones que devienen del contrato que les vincula, ya que, como es natural, el efecto de toda obligación es el cumplimiento de la prestación debida. Cumplimiento que por lo mismo, debe darse en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en el contrato.-

Con la demanda se allegó las declaraciones extra proceso rendidas por los señores María Angela Sierra Robayo y Carlos Enrique Soto Rueda, ante el Notario Cincuenta y Seis (56) del Círculo de Bogotá, con fundamento en lo preceptuado por el apículo 188 del Código General del Proceso, en la que, se refiere de manera expresa la existencia del contrato de arrendamiento verbal celebrado el 16 de diciembre de 2020 por los sujetos intervinientes, las cuales militan a folios 2 del expediente, infiriéndose la existencia de la relación contractual entre el demandante como arrendador y la demandada como

¹ Cfr. GUILLERMO OSPINA FERNANDEZ EDUARDO OSPINA ACOSTA. Teoría general del contrato y del negocio jurídico. 5ª edición. Editorial Temis, Bogotá, 1998, pág 28

arrendataria, existiendo entonces legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. Dicha prueba documental, brinda certeza sobre el vínculo existente entre las partes, cuyas obligaciones fueron incumplidas por la arrendataria como se acotó en precedencia; que acreditan a plenitud el ejercicio legítimo de la carga probatoria que contempla en el artículo 167 del ordenamiento jurídico *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, en contraste con el presupuesto sustancial *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o está”* (artículo 1757 Código Civil).

Así las cosas, debe imprimírsele significación en líneas propias o características de una acción contractual, como es el encaminado a obtener un pronunciamiento de esta judicatura en procura de finiquitar la relación, traduciéndose como consecuencia a la terminación del contrato de arrendamiento que incumplió la demandada, según se desprende de la solicitud formulada por el arrendador, al incurrir en mora en el pago de los cánones correspondientes a partir del mes de diciembre de 2020 y hasta la fecha que se presentó la referida demanda, esto es, 19 de julio de 2023 y que al día de hoy arrojan una suma total de \$7'200.000,00 (12 meses), cuyo pago debía verificarse *“por mensualidades anticipadas durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes”*, como es usual pactar en esta clase de relación contractual², circunstancia que se tendrá por cierta, dada la conducta silente asumida por el extremo pasivo, que conlleva como consecuencia jurídica *“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, **harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda**, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”* (Negrilla fuera del texto),

Remitiéndonos ahora al régimen contractual, se ha dicho reiteradamente que la violación o infracción de una regla del contrato que ata a los extremos en debate, preceptiva que según la máxima contenida en el artículo 1602 del Código Civil, esto es *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, constituye el incumplimiento del convenio, lo que a su turno indica que sobre la base del incumplimiento que se alega, el ámbito de la pretensión debe analizarse a la luz de las normas que gobiernan esta parte medular del derecho de los contratos.

Pues bien, como anexo de la demanda se arrió como prueba documental del contrato de arrendamiento celebrado por la arrendataria, el cual se convierte en plena prueba de las obligaciones contraídas, esto es, los arrendadores tienen a su cargo conceder el goce del bien arrendado a cambio del pago de un precio determinado por parte del tenedor (C.C., art. 1973).

² <https://www.ccb.org.co/Costumbre-Mercantil/Listado-de-Costumbres-Mercantiles#accordion-4666-item-4666>

En efecto, la definición de contrato de arrendamiento se encuentra consagrada en el art. 1973 del C.C. como aquel acuerdo consensual "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**" al cual se le ha denominado **renta.**", la prueba de su acreditación debe ir dirigida a establecer precisamente esos elementos principales, a más de que inequívocamente se entienda por las partes que de mutuo acuerdo están celebrando ese contrato y no otro.

Ahora bien, si la prueba del contrato de arrendamiento debe encaminarse a demostrar los elementos constitutivos del arrendamiento y siendo dicho contrato de aquellos clasificados como consensual, con cualquiera de los medios de prueba establecidos en el sistema normativo procesal, pero especialmente de los enlistados en el citado numeral 1° del artículo 384, deben aflorar con nitidez esas condiciones, de tal forma que se pueda determinar sin lugar a duda alguna, la celebración del contrato, **que una parte se haya comprometido a permitir el goce temporal de la cosa** y que el otro contratante se haya obligado a cancelar por ese goce una contraprestación económica es decir, que se haya pactado el valor de la renta, el cual toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente, esto bajo los parámetros del Estatuto Sustantivo Civil.

Ahora bien, si la prueba del contrato de arrendamiento debe encaminarse a demostrar los elementos constitutivos del arrendamiento y siendo dicho contrato de aquellos clasificados como consensual, con cualquiera de los medios de prueba establecidos en el sistema normativo procesal, pero especialmente de los enlistados en el citado numeral 1° del artículo 384, deben aflorar con nitidez esas condiciones, de tal forma que se pueda determinar sin lugar a duda alguna, la celebración del contrato, **que una parte se haya comprometido a permitir el goce temporal de la cosa** y que el otro contratante se haya obligado a cancelar por ese goce una contraprestación económica es decir, que se haya pactado el valor de la renta, el cual toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente, esto bajo los parámetros del Estatuto Sustantivo Civil.

Respecto del objeto del reseñado acuerdo contractual, resulta pertinente memorar que el local comercial, confluente como el asiento físico del establecimiento de comercio, que corresponde aquella unidad técnica que permite el ejercicio de la actividad económica organizada, conforme se acreditó con el respectivo certificado de existencia y representación legal, la constitución de la unidad distinguida con la enseña comercial "MISCELANEA PUNTO CINCO", con matrícula No. 03087391 de 21 de marzo de 2019, propiedad de la demandada (numeral 6° del artículo 28 C.Co.), que dentro del ámbito normativo aplicable, en el numeral 5° del artículo 516, el contrato de arrendamiento a su vez se estructura como un elemento esencial, que le permite al empresario usar y gozar del predio, con fines de explotación comercial. Sin embargo la referida prerrogativa no es absoluta, por cuanto el

artículo 518 del estatuto mercantil, contempla expresamente las excepciones al derecho de renovación que se reconoce en beneficio del comerciante que *“a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio”*, a propósito de evitar cualquier abuso de la posición contractual por parte del propietario del aludido inmueble, de manera concreta el numeral 1º prevé que *“cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”*; circunstancia que legitima al arrendador para deprecar la terminación en forma unilateral del mentado negocio jurídico, en concordancia con las previsiones del numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 *“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”*.

Por consiguiente, la causal invocada encuentra asidero en la mora del pago del canon de arrendamiento por parte de la demandada, correspondiente a las rentas vencidas y no pagadas desde diciembre de 2022 a julio de 2023, en cuantía de \$4.200.000 (\$600.000,00 cada uno), más los cánones que se han causado en curso del proceso que al día de hoy arrojan la suma de \$7'200.000,00 (12 meses).

Sobre el particular, establece el artículo 384 numeral 3º que, si el demandado no se opone en dentro del término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, como ocurre en el presente asunto.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **LA JUEZ PRIMERA MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LAS LOCALIDADES DE CIUDAD BOLÍVAR Y TUNJUELITO**, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

III. RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el 16 de diciembre de 2020 entre **DARWIN DANILO QUEVEDO DEAZA** en calidad de arrendador y **MARTHA LILIANA SÁNCHEZ** en calidad de arrendataria y respecto local comercial que hace parte del inmueble distinguido con la actual nomenclatura carrera 21 No 61 B 04 sur, barrio San Francisco de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40219410, estipulándose la suma de \$600.000,00, como canon de arrendamiento o contraprestación que debía sufragar la demandada dentro de los cinco primeros días de cada mes, en forma anticipada.

SEGUNDO. En consecuencia, se **DECLARA** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 16 de diciembre de 2020 entre **DARWIN DANILO QUEVEDO DEAZA** en calidad de arrendador y **MARTHA LILIANA SÁNCHEZ**, en calidad de arrendataria y que es objeto del presente proceso, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 16 de diciembre de 2022 hasta la fecha en que se impetró la demanda (19

de julio de 2023), más los que se han causados en curso del presente proceso, que a la fecha ascienden a la suma de **\$7'250.000,00** (12 meses), (numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003).

TERCERO. ORDENAR a la parte demandada que, en el término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente providencia, esto es, desde el 14 de diciembre de 2023 hasta el 11 de enero del 2024, haga entrega al demandante del local comercial que hace parte del inmueble distinguido con la actual nomenclatura carrera 21 No 61 B 04 sur, barrio San Francisco de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40219410**, libre de personas, animales y cosas, con la entrega de las respectivas llaves.

CUARTO. En el evento de no darse la restitución voluntaria, se decreta el lanzamiento de la parte demandada del inmueble objeto del referido contrato de arrendamiento, con la restitución del mismo a la parte demandante.

Para la práctica de la anterior diligencia se señala la hora de las **9:00 a.m.** del **5 de febrero** del año en curso. Por secretaría líbrese oficio dirigido a la Policía Nacional.

QUINTO. CONDENASE en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$500.000,00**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



GABRIELA MORA CONTRERAS

Juez

JUZGADO 1° DE PEQUEÑAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **85** hoy **14/12/2023** a la hora de las **8:00** A.M.

Laura Camila Herrera Ruiz
LAURA CAMILA HERRERA RUIZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Gabriela Mora Contreras

Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 001 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **760280e6c4282f3d5825bd029fba85c3c8c33c1551e2f39509dc2e115d03cc78**

Documento generado en 13/12/2023 05:15:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>