

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., veinticuatro (24) de abril de dos mil veinticuatro

Código Único: 11 001 4103 001 **2023 00637 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:

JIMMY FERNANDO PIRAQUIVE CRISTANCHO sexo: masculino; edad: sin información; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, actuando por medio de apoderado, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de **OMAR FERNANDO PARRA BERNAL**, sexo: masculino; edad: sin información; discapacidad: ninguna, con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 5 de noviembre de 2022, respecto del local comercial ubicado en el primer piso y una bodega ubicada en el segundo piso del inmueble distinguido con la nomenclatura en la carrera 26 No. 76 B 58 sur, barrio Los Alpes de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2022 (\$300.000,00), noviembre de 2022 hasta el mes de abril de 2023, en cuantía de \$4'500.000,00 (\$300.000,00 y 400.000,00, cada uno).

Este Despacho Judicial mediante auto calendado 27 de septiembre 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 8° de la Ley 2213 de 13 de junio de 2022, a la dirección electrónica madeparra-colombia@hotmail.com, el 22 de enero de 2024 10:14 a.m., según consta en el certificado de entrega, visible a folios 84 a 85 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.

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

Con la demanda se allegó prueba sumaria que corrobora la existencia del contrato de arrendamiento verbal celebrado el 5 de noviembre de 2022 entre el demandante JIMMY FERNANDO PIRAQUIVE CRISTANCHO, en calidad de arrendador y el demandado OMAR HERNANDO PARRA BERNAL, en calidad de arrendatario, esto es, actas de declaración juramentada con fines extraprocesales No. 904 y 907, rendidas el 8 de febrero de 2023 por los señores Yari del Pilar Carrillo y María Heidi Piñeros Riaño ante el Notario 57 del Círculo de Bogotá, las cuales militan a folios 10 y 111 del expediente, conforme las previsiones del artículo 188 del estatuto procesal, infiriéndose la concurrencia del presupuesto procesal de 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 el arrendatario como se acotó en precedencia.

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 la arrendadora, al incurrir en mora en el pago de los cánones correspondientes a partir del mes de septiembre de 2021 hasta el mes de febrero de 2022 y que al día de hoy arrojan una suma total de \$3'600.000,00 (18 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 contractual,² 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 arrimó como prueba documental

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

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).

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 1º 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, confluye como el asiento físico del establecimiento de comercio, que corresponde aquella unidad técnica que permite el ejercicio de la actividad económica organizada, denominada empresa (artículo 25 del Código de Comercio), que dentro del ámbito normativo aplicable, en el numeral 5º 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, que en el presente asunto corresponde al expendió de bebidas alcohólicas y servicios de entretenimiento (bolirana), conforme se esgrimió en el hecho 6 de la demanda impetrada. 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 1° 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 1° 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 del demandado, correspondiente a las rentas vencidas y no pagadas desde noviembre de 2022 a abril de 2023, en cuantía de \$4'500.000,00 (\$400.000,00 y \$300.000,00 cada uno), más los cánones que se han causado en curso del proceso que al día de hoy arrojan la suma de \$12'900.000,00.

Sobre el particular, establece el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso 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 5 de noviembre de 2013 entre **JIMMY FERNANDO PIRAQUIVE CRISTANCHO**, en calidad de arrendador y **OMAR HERNANDO PARRA BERNAL**, en calidad de arrendatario, respecto del local comercial ubicado en el primer piso y una bodega ubicada en el segundo piso del inmueble distinguido con la nomenclatura carrera 26 No. 76 B – 58 sur, barrio Los Alpes de esta ciudad, estipulándose las sumas de \$300.000,00 y \$400.000,00, como cánones de arrendamiento o contraprestación que debía sufragar el demandado dentro de los cinco primeros días de cada mes, en forma anticipada.

SEGUNDO.- En consecuencia, se **DECLARA** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 5 de noviembre de 2022 entre **JIMMY FERNANDO PIRAQUIVE CRISTANCHO**, en calidad de arrendador y **OMAR HERNANDO PARRA BERNAL**, en calidad de arrendatario y que es objeto del presente proceso, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de octubre de 2022 hasta el mes de abril de 2023, más lo que se han

causados en curso del presente proceso, que a la fecha ascienden a la suma de **\$12'900.000,00** (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 **26 de abril hasta el 3 de mayo** del año que avanza, haga entrega al demandante del local comercial ubicado en el primer piso y una bodega ubicada en el segundo piso del inmueble distinguido con la nomenclatura carrera 26 No. 76 B – 58 sur, barrio Los Alpes de esta ciudad, 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 **23 de mayo** del año en curso. Por secretaría líbrese oficio dirigido a la Policía Nacional, Defensoría de Familia y Secretaría de Integración Social.

QUINTO.- CONDENASE en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$700.000,00**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



GABRIELA MORA CONTRERAS
Juez

JUZGADO 1° DE PEQUEÑAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **26** hoy **25/04/2024** a la hora de las **8:00 A.M.**

Laura Camila Herrera Ruíz
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: **87a3284238ace313a9721717301f00874ae63bc3073758181f09c99ffa783bca**

Documento generado en 24/04/2024 04:11:00 PM

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