



**JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) ADMINISTRATIVO DE
ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECCIÓN TERCERA**

INTERNO:	O-0675
MEDIO DE CONTROL:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN No.:	2016-00552
DEMANDANTE:	INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL – I.P.E.S.
DEMANDADO:	JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR

Bogotá D.C., veinticinco (25) de enero de dos mil dieciocho (2018)

Procede el Despacho a decidir el proceso ordinario dentro del medio de restitución de inmueble arrendado iniciada por el **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL – IPES** a través de apoderada judicial, en contra del señor **JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR**.

I. ANTECEDENTES.

1.1. HECHOS.

1.- El 16 de septiembre de 2016 (fl. 58) el Instituto Para la Economía Social IPES promovió medio de control de restitución de inmueble arrendado tendiente a obtener que se declare el incumplimiento y terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre dicho ente y el señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR, así como la restitución del bien inmueble denominado *"módulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, PLAZOLETA COMERCIAL FLORES CALLE 200, en Bogotá*

D.C." y el pago de los cánones de arrendamiento atrasados debidamente actualizados y los intereses moratorios.

2.- Como fundamento fáctico del medio de control adujo la entidad que el 11 de marzo de 2011 entregó en calidad de arrendamiento el inmueble antes identificado, a cambio de un canon mensual de CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/C (\$56.000) que se reajustaría anualmente, al tiempo que el arrendatario renunció a los requerimientos por constitución en mora.

3.- Dijo que la demandada ha incumplido su obligación de pagar el arrendamiento del inmueble y que a la fecha de presentación de la demanda adeudaba la suma DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS M/C (\$2.574.000) por ese concepto, correspondientes al valor del arrendamiento causado desde el marzo de 2012 y ha hecho caso omiso de los requerimientos de la entidad para que proceda al pago.

4.- Afirmó que el incumplimiento en el pago del canon da lugar a la terminación del contrato.

1.2. PRETENSIONES.

Como pretensiones solicitó se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

"1. Se declare que el señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR ha incumplido su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, encontrándose en mora a la fecha de presentación de la demanda, por lo cual está oficialmente en mora.

2. Se declare terminado el contrato de arrendamiento No. 50-2011 suscrito el 11 de marzo de 2011 entre el señor JOREGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR y el INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL-IPES sobre el modulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, PLAZOLETA COMERCIAL FLORES CALLE 200, en Bogotá D.C.

3. En consecuencia, se ordene al demandado la restitución del módulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, PLAZOLETA COMERCIAL FLORES CALLE 200, en Bogotá D.C., a fin de efectuar el lanzamiento del bien de forma inmediata una vez dictada la sentencia.

4. Se ordene al demandado efectuar el pago de los cánones de arrendamiento debidos y actualizados.

5. Se ordene el pago de los intereses moratorios establecidos en la ley 1437 de 2011 en su artículo 195 y siguientes.” (fl. 8).

1.3. ACTUACIÓN PROCESAL

- La demanda fue presentada el dieciséis (16) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), correspondiendo por reparto a este Despacho Judicial, como consta en el Acta Individual de Reparto visible a folio 58 del cuaderno principal.
- En ese orden, por auto del veintisiete (27) de octubre de dos mil dieciséis (2016), se admitió la demanda, ordenando notificar personalmente al señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR (Fls. 60 y 61).
- El señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR, fue comunicado y citado para notificación personal de la providencia relacionada en numeral anterior el día 16 de noviembre de 2016 (fls. 69 y 70), sin que se presentara al Despacho para surtir la notificación personal.

Resulta oportuno aclarar, que se surtió en debida forma la notificación al demandado como lo dispone el artículo 291 del C.G.P., a la dirección de residencia del mismo, tal y como fue convenido al momento de suscribir el contrato de arrendamiento No. 50-2011 del 11 de marzo de 2011 (fl. 64), numeral 6 de las obligaciones del arrendamiento, establecidos dentro del Contrato de Arrendamiento No. 50 -2011. Entre el señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR y el INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL –

IPES sobre el modulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, PLAZOLETA COMERCIAL FLORES CALLE 200, en Bogotá D.C.

Como quiera que el demandado no se presentó al Despacho a notificarse personalmente, se procedió al envío de la notificación por aviso la cual se surtió el día 10 de abril de 2017 de acuerdo con la certificación de la empresa de servicios postales 472 visible a folio 80 del expediente, conforme al art. 292, inciso 3 y 4 del C.G.P.

1.4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDADA

El señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR, demandado en esta causa no contesto ni presentó excepciones dentro del presente asunto.

II. CONSIDERACIONES

2.1 JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Este Despacho judicial es competente para conocer y decidir el presente medio de control de *Restitución de Inmueble Arrendado*, por provenir la misma de un contrato estatal. Ello por cuanto si bien, el contrato de arrendamiento se rige por las normas de derecho privado, es un **contrato estatal** cuando es celebrado por una entidad pública, tal como se desprende de la definición establecida en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993¹.

Por su parte, el artículo 75 *ibídem*, señala que las controversias que se deriven de los contratos estatales y de los procesos de ejecución o cumplimiento serán de competencia de la jurisdicción contencioso administrativa. Aparte de la norma se transcribe en esta providencia:

¹ Norma que dispone: "*Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad...*"

*"... El juez competente para conocer de las **controversias derivadas de los contratos estatales y de los procesos de ejecución o cumplimiento** será el de la jurisdicción contencioso administrativa."*

De igual manera, la competencia de este Despacho también tiene su fuente en el artículo 82 del Código Contencioso Administrativo, el cual establece:

*"La Jurisdicción de lo contencioso administrativo está instituida para juzgar las controversias y litigios **originados en la actividad de las entidades públicas**, incluidas las sociedades de economía mixta con capital público superior al 50% y las personas privadas que desempeñen funciones propias de los distintos órganos del Estado. Se ejerce por el Consejo de Estado, los tribunales administrativos y **los juzgados administrativos** de conformidad con la constitución y la ley."*

2.2. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico se circunscribe en determinar si en el presente caso se configura la causal invocada por la parte demandante, para la restitución del inmueble consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento e incumplimiento de las obligaciones pactadas dentro del contrato base de la acción.

Para dar respuesta a este interrogante, deben emplearse los parámetros establecidos en el artículo 384 del Código General del Proceso, que en su numeral 4º inciso 2º, preceptúa:

"(...)

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."

2.3. HECHOS PROBADOS

Por medio de escritura pública No. 00959 del 19 de julio de 2002, el Fondo de Ventas Populares y Fondo de Desarrollo Local de Usaquén y el señor JORGE NORIEGA SANTOS celebraron contrato de compraventa sobre el bien registrado con matrícula inmobiliaria No. 50N-278206 (fls. 15 a 25).

La anterior por medio de certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 50N-20371416 (fls. 26 y 27).

Por medio de contrato de arrendamiento No. 50-2011 de fecha 11 de marzo de 2011, suscrito entre el INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL y el señor JORGE ELIERCER RUÍZ AGUILAR, se entregó en arrendamiento a éste último el módulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, plazoleta comercial flores calle 200 (fls. 28 a 33).

Dentro de las obligaciones del arrendatario se pactaron las que se destacan a continuación:

actuación fue registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos

"Obligaciones del arrendatario"

1. Pagar cumplidamente el canon de arrendamiento. **2.** Usar el módulo con el esmero y cuidados debidos a fin de garantizar su integridad y conservarlo en perfecto estado, salvo deterioro natural proveniente del uso y goce legítimo. **3.** Mantener en perfectas condiciones de aseo, higiene, seguridad, salubridad y moralidad el bien dado en arrendamiento. **4.** Trabajar de manera directa, personal y continua el módulo asignado teniendo en cuenta el carácter social del proyecto de reubicación. **5.** No ocupar con mercancías u objetos módulo distinto al asignado, áreas comunes o de circulación. **6.** Informar por escrito al arrendador la nueva dirección y número telefónico, cuando se produzca cualquier cambio en su domicilio. **7.** Cumplir las directrices fijadas por la Dirección General del Instituto para la Economía Social IPES y las establecidas en el manual de convivencia y/o reglamento interno de funcionamiento aprobado para el programa, el cual hace parte integral del presente contrato. **8.** Efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias por daños o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa o la de sus dependientes. **9.** Cancelar oportunamente el valor de acueducto, alcantarillado, aseo y teléfono. **10.** Cancelar Oportunamente el valor de los

servicios públicos y/o cualquier otro servicio que el inmueble reciba diferente a los que cancela el IPES (...)"

De igual forma, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes estableció expresamente la prohibición de cesión total o parcial del contrato sin previa autorización del arrendador, siempre y cuando no verse sobre el bien objeto de arrendamiento (fls. 32 y 33).

El día 11 de marzo de 2011 por medio de acta de la misma fecha, el I.P.E.S., efectuó la entrega del módulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, plazoleta comercial flores calle 200 al señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR (fl. 34).

Por medio de Oficio sin número de fecha 14 de julio de 2015, por medio del cual la Profesional de Cartera del IPES hace requerimiento al señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR por el pago de los cánones de arrendamiento adeudados (fl. 35).

A folios 36 a 38 se acreditó que el señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR abandonó el módulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, de acuerdo con lo que consta en el acta de reunión suscrita por el IPES el día 21 de agosto de 2015.

El I.P.E.S., efectuó informes y requerimientos que dan cuenta del incumplimiento de las obligaciones del señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR pactadas en el contrato, conclusión a la que se llegó de acuerdo con las documentales que se relacionan a continuación:

- Copia simple del formato "SEGUIMIENTO A MÓDULOS REDEP, PUNTOS COMERCIALES Y PROGRAMA MECATO SOCIAL" de fecha 3 de septiembre de 2015 por el cual se deja constancia del abandono del módulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, por parte del señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR (fls. 39 a 40).

- Copia simple del Oficio sin número de fecha 15 de septiembre de 2015, por medio del cual la Subdirectora de Gestión, Redes Sociales e Informalidad del IPES hace requerimiento al señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR para que entregue el Módulo No. 20, requerimiento por abandono y cartera Módulo 50 (fls. 41 y 42).
- Copia simple del Oficio sin número de fecha 7 de octubre de 2015, por medio del cual la Subdirectora de Gestión, Redes Sociales e Informalidad del IPES hace un segundo requerimiento al señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR para que entregue el Módulo No. 20, requerimiento por abandono y cartera Módulo 50 (fls. 43 y 44).
- Copia simple del Oficio sin número de fecha 19 de enero de 2016, por medio del cual la Subdirectora de Gestión, Redes Sociales e Informalidad del IPES hace un tercer requerimiento al señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR para que entregue el Módulo No. 20, requerimiento por abandono y cartera Módulo 50 (fls. 45 y 46).
- Copia simple del Oficio sin número de fecha 16 de febrero de 2016 por el cual la Profesional de Cartera del IPES hace requerimiento al señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR titulado pago de los cánones de arrendamiento adeudados y se reitera el informe de abandono y no pago de cartera del módulo 50 – Punto Comercial Flores de la 200 (fls. 47 a 50).

Así las cosas ante el incumplimiento del arrendatario en sus obligaciones la Subdirectora de Gestión, Redes Sociales e Informalidad por medio de memorando No. 110701 del 9 de marzo de 2016 solicitó a la Subdirectora Jurídica y de Contratación que se adelantara proceso de restitución del módulo 50 – Punto Comercial Flores de la 200 (fls. 51 a 53). Para tal efecto se remitió el estado de cuenta del comerciante

JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR por medio de memorando No. 110601 del 25 de agosto de 2016 (fls. 54 y 55).

2.4. CASO CONCRETO

En consideración a que el extremo demandado no propuso excepciones, es imperativo dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 numeral 3º del Código General del Proceso, aplicable por disposición del inciso final del artículo 308 del C.P.A.C.A., dispone:

"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

En efecto, en el presente caso por tratarse de la causal de restitución de inmueble relativa al no pago de los cánones de arrendamiento encontrándose la causal de no pago del canon de arrendamiento e incumplimiento de las obligaciones pactadas en el Contrato de Arrendamiento No. 50 – 201, el demandado no podía ser oído hasta tanto pagara o consignara lo adeudado según lo prevé el inciso 2 numeral 4 de la norma en comento.

Luego, las obligaciones asumidas por el señor JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR en la celebración del Contrato de Arrendamiento IPES No. 50-2011, no se cumplieron en su totalidad, ya que aún está pendiente el pago de los cánones causados desde el 11 de octubre de 2011 hasta la fecha; pues no se advierte prueba alguna de haberse realizado pago alguno.

De otra parte, al abstenerse de abonar dicha obligación –cuyo pago no fue acreditado en el proceso ni alegado como excepción-, el demandado desconoce el contenido mismo del Contrato que suscribió, en donde se dispuso como causal de terminación unilateral del contrato, por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo (Fl 31); de suerte que al operar en el presente caso dicha causal de terminación, habida cuenta que el incumplimiento del señor RUÍZ AGUILAR, la

consecuencia inmediata es la devolución del módulo o local comercial a favor del arrendador I.P.E.S.

El Despacho reitera, que durante la actuación procesal, el accionado JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR no aportó los comprobantes de consignación o abono de las cuotas o cánones correspondientes a períodos comprendidos entre el mes de octubre de 2011 hasta la fecha de presentación de la demanda, y tampoco efectuó ninguna consignación por dicho concepto durante el trámite del medio de control que nos ocupa, como lo impone el artículo 384 del C.G.P. Por ello, es claro que el accionado no acreditó el pago de las mensualidades causadas en virtud del Contrato de Arrendamiento IPES No. 50-2011, contentivo del *contrato de arrendamiento* que celebró con el INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL – I.P.E.S.; razón por la cual ha de tenerse como **demostrada la causal invocada para la solicitud de restitución del inmueble**; aunado a lo anterior se advierte igualmente que el demandado se encuentra incurso en el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el numeral primero de la cláusula referente a las obligaciones del arrendatario del contrato, aportando como prueba de ello están las copias de cada uno de los requerimientos realizados por la entidad demandante.

En consecuencia, este Despacho **declarará la terminación del Contrato de Arrendamiento IPES No. 50-2011** y ordenará a su arrendatario JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR, que proceda a la restitución del inmueble que en virtud de dicho Contrato, le había sido entregado para uso comercial y con el correspondiente pago de los cánones de arrendamiento adeudados con la respectiva actualización.

2.5 COSTAS

Este Despacho no impondrá condena en costas en el presente proceso, por no haber concurrido los presupuestos previstos en el artículo 171 del C.C.A., reformado por el artículo 188 de la Ley 1437 de 2011 *condena en costas*. Salvo en los procesos en que se ventile un interés público. pues,

en efecto, no se configuró temeridad manifiesta, en la conducta de ninguna de las partes.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Sesenta y Cuatro Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

R E S U E L V E.

PRIMERO. DECLARAR que el señor **JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR** incumplió el contrato de arrendamiento No. 50-2011 del 11 de marzo de 2011, suscrito con el **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES**.

SEGUNDO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento No. 50-2011 del 11 de marzo de 2011, suscrito entre el señor **JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR** y el **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES**, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa.

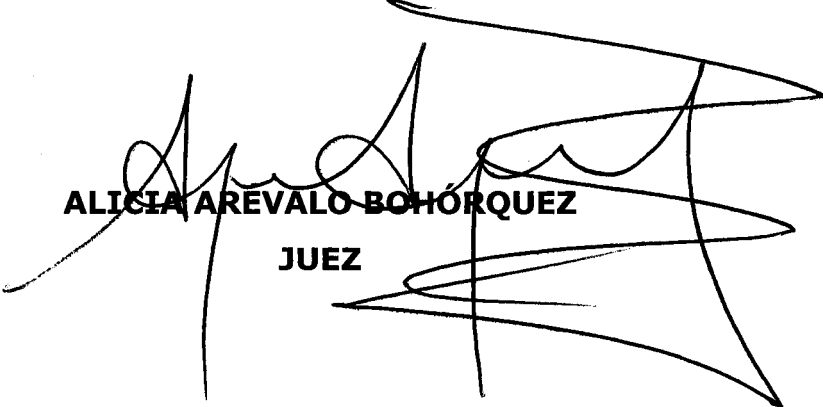
TERCERO. ORDENAR al señor **JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR** a restituir al **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES** el inmueble denominado "*módulo No. 50 ubicado en la AK 45 No. 197-52, PLAZOLETA COMERCIAL FLORES CALLE 200, en Bogotá D.C.*" por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones conforme a la parte motiva de esta providencia.

CUARTO. ORDENAR la ENTREGA DEL INMUEBLE objeto del presente proceso y contrato de arrendamiento .con base en el mismo, el señor **JORGE ELIÉCER RUÍZ AGUILAR**, en su calidad de arrendatario, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria del presente fallo, deberá hacer entrega al INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL el bien inmueble arrendado, Módulo No. 50, ubicado en la *Avenida Calle 45 No. 197-52, PLAZOLETA COMERCIAL FLORES CALLE 200* de Bogotá, cuyos linderos son : "*...El módulo No. 50*

Medianero, al oriente colinda Con el puesto No. 49 en 3 mts, **al occidente colinda** Con el puesto No. 51 en 3 mts, **al norte colinda** Con el muro perimetral que separa del anillo vil en 2.18, **Ubicación General:** costado norte del proyecto; conforme al contrato de arrendamiento aportado."

QUINTO. ORDENAR que en el evento de que la parte demandada no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral cuarto de la presente providencia dentro del término señalado; se COMISIONA al Inspector de Policía correspondiente, para que practique la DILIGENCIA DE ENTREGA O LANZAMIENTO DEL INMUEBLE. Para tal fin, **por Secretaría se libraré el respectivo DESPACHO COMISORIO.**

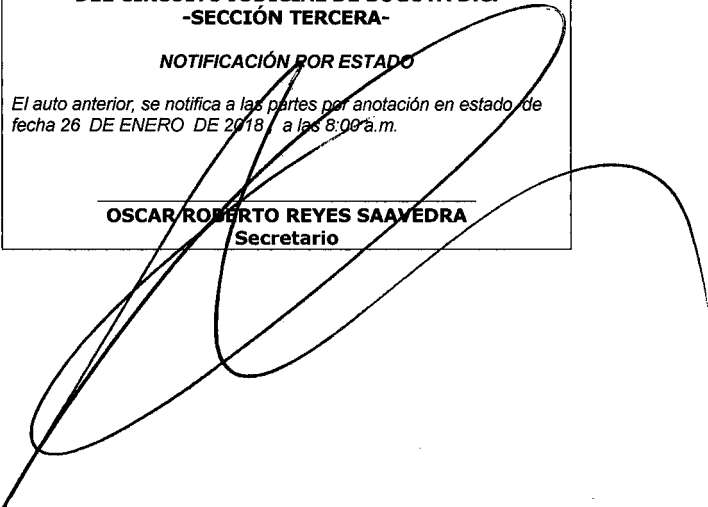
NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE


ALICIA AREVALO BOHÓRQUEZ
JUEZ

**JUZGADO 64 ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD
DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
-SECCIÓN TERCERA-**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior, se notifica a las partes por anotación en estado de fecha 26 DE ENERO DE 2018 a las 8:00 a.m.


OSCAR ROBERTO REYES SAAVEDRA
Secretario