

JUZGADO 45 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C..

Carrera 10 No. 14-33, piso 19, Tel. 2821885

cmpl45bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Ref. Restitución de inmueble arrendado de **ANA CECILIA CARDOSO ARANGUREN**, en contra de **ÉDGAR** y **FRANCISCO CUEVAS MÉNDEZ** y **GERMÁN ALFONSO MORALES ZAMORA** (Rad. 11001-40-03-045-2019-00324-00).

I. ASUNTO A TRATAR

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir la sentencia dentro del proceso de la referencia.

II. ANTECEDENTES

La demanda

Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió a este Juzgado, la señora **ANA CECILIA CARDOSO ARANGUREN** demandó a los señores **ÉDGAR** y **FRANCISCO CUEVAS MÉNDEZ** y **GERMÁN ALFONSO MORALES ZAMORA**, para que, previos los trámites propios del proceso verbal correspondiente, se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ellos, respecto del

local comercial ubicado en el primer piso de la transversal 54 No. 103B-25 de Bogotá.

Como consecuencia de ello, que se ordenara la restitución del inmueble antes referido a favor de la parte actora y que se condenará en costas a los integrantes del extremo demandado.

Los hechos

Como fundamento fáctico, la demandante indicó que el 22 de octubre de 2010 celebró, por escrito, un contrato de arrendamiento con los demandados respecto del inmueble antes identificado, obligándose éstos a cancelarle a aquélla un canon mensual de \$2.500.000.

Afirma la actora que los demandados no solo no pagaron a tiempo los cánones de arrendamiento a partir de octubre de 2018, sino que no cubrieron la totalidad de su valor, de modo que incurrieron en mora.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

El conocimiento de la demanda correspondió, por reparto, a este estrado judicial (fol. 21), el que la admitió a trámite mediante providencia adiada 8 de abril de 2019 y ordenó correr traslado de la misma, por el término legal, a los diferentes componentes de la parte demandada (fol. 23).

Los demandados **ÉDGAR** y **FRANCISCO CUEVAS MÉNDEZ** y **GERMÁN ALFONSO MORALES ZAMORA** se notificaron, por aviso, el 20 de junio de 2019; oportunamente contestaron la demanda y presentaron excepciones de fondo (fols. 71 a 75), de las cuales se corrió traslado a la demandante (fol. 75 vuelto), quien se pronunció al respecto (fols. 76 a 81).

Con todo, la parte actora presentó una reforma de la demanda, la cual se admitió a trámite el 17 de abril del año próximo pasado y de la misma se corrió el traslado correspondiente a los diferentes integrantes del extremo pasivo (fol. 107), quienes se pronunciaron al respecto (fols. 108 a 113), pero no acreditaron el cumplimiento de la carga procesal prevista en el inciso 3º del numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P..

En vista de lo anterior, el pasado 5 de febrero se dictó auto en el que se requirió a los diferentes componentes de la parte demandada para que, dentro del término de ejecutoria de dicha providencia, acreditaran *“el pago de los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha, para lo cual deberán allegar los comprobantes de los títulos judiciales constituidos con dicho propósito, los soportes de las consignaciones bancarias o los recibos de pago correspondientes”*, carga procesal que no cumplieron y, por eso, debe aplicarse la consecuencia prevista en el numeral 3 del artículo 384 del C.G. del P., lo cual se hará enseguida.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Presupuestos procesales

Conforme a la cuantía, a la ubicación del inmueble y a la vecindad de las partes, la competencia estuvo bien radicada en este Despacho judicial; se observa que las partes son sujetos de derecho, que tienen capacidad para actuar y que no se encuentra acreditada causal de nulidad alguna que afecte la actuación, motivo por el que se profiere sentencia sin oposición, en los términos del numeral 3 del artículo 384 del C.G. del P..

A través de la presente acción, pretende la demandante que se declare la terminación del contrato de arrendamiento respecto de un local comercial, ubicado en el primer piso de la transversal 54 No. 103B-25 de Bogotá, para lo cual invocó las causales de mora en el pago de la renta y de subarriendo del inmueble sin autorización.

El numeral 3 del artículo 384 del código General del Proceso, señala que *“si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

Por su parte, el inciso 3º del numeral 4 del artículo ya citado prevé que, cualquiera que fuere la causal invocada, el extremo demandado deberá consignar, a órdenes del Juzgado, los cánones que se causen durante el transcurso del proceso y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando allegue el comprobante del depósito judicial respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador o la consignación efectuada en proceso ejecutivo, documentos que no se arrimaron al plenario a pesar del requerimiento que efectuó el despacho el pasado 5 de febrero y, por eso, **la contestación de la demanda reformada debe tenerse como no presentada, situación que trae aparejada la consecuencia de considerar que no existió oposición alguna frente al libelo**, como fácilmente puede comprenderse.

En este punto, es pertinente advertir que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, cuya restitución es viable, además, en los casos que se encuentran contemplados en el artículo 518 del C. de Co., como son “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”, causales, de las cuales, aquí se configura la primera.

Se observa en el plenario que se allegó copia del contrato de arrendamiento, en el cual puede constatarse la existencia de los elementos esenciales del mismo, así como la descripción del bien arrendado.

Por ende, como la causal de restitución esgrimida (mora en el pago de los cánones) es suficiente para solicitar la terminación del negocio jurídico y los demandados controvirtieron la demanda, pero no demostraron que hubiesen pagado los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha, se accederá a las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 22 de octubre de 2010 entre la señora **ANA CECILIA CARDOSO ARANGUREN**, en calidad de arrendadora, y los señores **ÉDGAR** y **FRANCISCO CUEVAS MÉNDEZ** y **GERMÁN ALFONSO MORALES ZAMORA**, como arrendatarios, respecto del local comercial ubicado en el primer piso de la **transversal 54 No. 103B-25** de Bogotá, por la causal de mora en el pago de la renta.

SEGUNDO.- ORDENAR a los arrendatarios ya citados que entreguen, voluntariamente, el inmueble antes relacionado a la señora **ANA CECILIA CARDOSO ARANGUREN**, en el término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO.- Si la restitución no se cumple en el término antes señalado, por Secretaría comisionese al señor Alcalde Menor de la Localidad respectiva para que practique la diligencia de entrega, autoridad pública que, en todo caso, podrá subcomisionar a quien legalmente corresponda.

CUARTO.- Atendiendo las previsiones del artículo 366 del C.G. del P., en concordancia con lo señalado en el artículo 5, numeral 1, acápite “En primera instancia”, literal b), del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016, se condena en costas a la parte demandada. Se señala como agencias en derecho la suma equivalente a **UN (1) SMMLV**. Por Secretaría, liquídense.

QUINTO.- Cumplido todo lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente que contiene el proceso de la referencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

RICARDO ADOLFO PINZON MORENO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 045 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

a3adb1589a43133ddb9fe542bcddc2ddc5a9bd88ff503328d811192e681d3024

Documento generado en 24/02/2021 08:35:40 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**