

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., Diecisiete (17) de junio de Dos Mil Veintidós (2022).

RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2021 - 00133 - 00

Teniendo en cuenta que la sociedad demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda, ni formuló excepciones de mérito, se procede a proferir sentencia con la decisión que en derecho corresponda (num. 4° art. 384 CGP).

ANTECEDENTES

El abogado CARLOS ALBERTO ACEVEDO POVEDA en nombre propio solicitó que se declare la terminación del contrato de arrendamiento que suscribió con el CENTRO DE INSTRUCCIÓN AERONÁUTICA DE COLOMBIA S.A.S. - AIRMAN COLOMBIA - el 7 de junio de 2012 sobre el predio denominado «*lote de terreno número uno (1)*» de la manzana 9 PS de la Urbanización Las Villas ubicado en la calle 128 B # 57 A 35 de esta ciudad alegando la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 12/07/2020 hasta la fecha con un valor al momento de radicar la demanda de \$3.715.000 mensual.

La acción correspondió por reparto a este despacho, quien por auto del 21/05/2021 ^(pdf 09) dispuso su admisión para tramitarse como un proceso verbal de única instancia, ordenando la notificación al demandado de esa decisión, lo cual ocurrió al radicarse el 03/11/2021 ^(pdf 16) un escrito suscrito por el representante legal de la sociedad arrendataria convocada por el cual dijo conocer la citada decisión, teniendo constancia de presentación ante notario, situación por la que mediante auto del 11/02/2022 ^(pdf 18) se le tuvo notificado por conducta concluyente a partir de la radicación de ese escrito, sin que dentro del término legal hubiera formulado excepciones de mérito, opuesto a las pretensiones de la demanda o pagado los cánones de arrendamiento atrasados y causados durante el proceso.

CONSIDERACIONES

Se encuentra acreditados los presupuestos procesales porque no existe causal para invalidar lo actuado, se encuentra debidamente integrado el contradictorio, la demanda se formuló en legal forma, las partes tienen capacidad para serlo, esta sede judicial es competente por el factor funcional y subjetivo, sin que se haya alegado algún otro factor para rebatir la competencia, el demandante es abogado en causa propia con inscripción vigente y el demandado no se opuso a la demanda.

En cuanto a la situación de fondo, a partir de la máxima «*pacta sunt servanda*», consagrada en la legislación civil de tiempo atrás (art. 1602 CC), el contrato es un acuerdo de voluntades del que se desprenden obligaciones imperativas para las partes y, dentro de la amplia gama de contratos típicos, el arrendamiento se describe como «*un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [...] y la otra a pagar por este goce [...] un precio determinado*» (art. 1973 *ib.*), razón por la que «*el arrendatario es obligado al pago del precio o renta*» (art. 2000 *ibidem*), destacándose la necesidad de que esto se realice en los términos y condiciones pactadas (art. 1627 *eiusdem*).

Cuando se trata de arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda urbana -como es este el caso- se somete tanto a las reglas generales que gobiernan la materia dispuestas en el estatuto sustantivo civil como en las pautas especiales contenidas en la disposición especializada, particularmente, se exige que sea verbal o escrito, tenga el nombre de las partes, la identificación del inmueble, el precio y la forma de pago, la relación de servicios, la duración del convenio y la designación de quien deba ser el encargado del pago de servicios públicos (art. 3° L. 820 de 2003), así como la obligación de pagar el precio en el plazo estipulado y demás obligaciones inherentes al arrendatario (art. 9° *ibidem*).

Por otro lado, la cesión de derechos es un acto por el cual se transfiere a un tercero la posición que se tiene dentro de un contrato para que ese tercero, denominado cesionario, asuma las obligaciones y derechos de quien inicialmente suscribió el convenio, es decir, el cedente, por lo que es un convenio que no requiere mayor solemnidad ni tradición de la cosa, sino la entrega del título y la notificación al afectado (art. 1959 CC).

Para resolver el litigio habrá de determinarse la existencia del contrato de arrendamiento, la mora del arrendatario en su pago y el derecho que le asiste al demandante a exigir la restitución del inmueble.

En primer lugar, se tiene comprobada la existencia del contrato de arrendamiento tal cual fue descrito por el demandante el cual fue celebrado inicialmente por este último y por SARA OFELIA MONTOYA DE VELÁSQUEZ (p. 3-6 pdf 01), quien cedió su posición de arrendataria al CENTRO DE INSTRUCCIÓN AERONÁUTICA DE COLOMBIA S.A.S., siendo expresamente aceptado por el arrendador aquí accionante (p. 7-8 pdf 01), documentos que no fueron desconocidos ni tachados de falso por la pasiva, razón por la cual se les imprime plena validez y autenticidad (art. 244 CGP).

El demandante negó indefinidamente el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 12/07/2020 hasta la fecha de radicación de la demanda, sin que la sociedad demandada se haya pronunciado al respecto o acreditado la prueba del pago dentro del plazo pactado, por lo que se presume cierto el respectivo hecho que es susceptible de confesión (art. 97 CGP), sin que obre prueba que infirme esa situación (art. 197 *ibidem*) por lo que se tiene para todos los efectos que la demandada sí incurrió en mora y, por lo tanto, dio lugar a la terminación del contrato de arrendamiento suscrito (num. 3° art. 384 *ib.*; num. 1° art. 22 L. 820 de 2003).

En consecuencia, habrá de accederse a las pretensiones en los términos pedidos, sin que se encuentren probados hechos que constituyan alguna excepción de mérito que oficiosamente deba de ser declarada (art. 282 CGP).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECISIETE 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 bien inmueble celebrado inicialmente entre CARLOS ALBERTO ACEVEDO POVEDA y SARA OFELIA MONTOYA DE VELÁSQUEZ quien cedió sus derechos y obligaciones al CENTRO DE INSTRUCCIÓN AERONÁUTICA DE COLOMBIA S.A.S. - AIRMAN COLOMBIA, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO. ORDENAR al CENTRO DE INSTRUCCIÓN AERONÁUTICA DE COLOMBIA S.A.S. - AIRMAN COLOMBIA que restituya el inmueble denominado «*lote de terreno número uno (1)*» de la manzana 9 PS de la Urbanización Las Villas ubicado en la calle 128 B # 57 A 35 a favor de CARLOS ALBERTO ACEVEDO POVEDA dentro del término de cinco (5) días siguientes a la notificación por estado de esta decisión.

TERCERO. COMISIONAR al alcalde local y/o inspector de policía con jurisdicción en la respectiva zona en donde se ubica el bien para que adelante la respectiva diligencia de entrega del predio antes identificado (art. 38 CGP). *Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.*

CUARTO. CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, teniendo como estas últimas la suma de \$ 400. 000.00 (art. 365-1 CGP; art. 5 núm. 1 Acuerdo PSAA16-10554 de 2016). *Líquidense por secretaría.*

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE (2),

Estado No.25 del 21 /06/2022 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria
--

MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ

Firmado Por:

**Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
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: **66b64f6a143ab5798a65f4b9b45d95586fdcbb951acf4b4979ad6b935e43a5fc**
Documento generado en 17/06/2022 05:00:59 PM

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