



JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
Bogotá D. C., tres (3) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Rad. No. 2019-00961

I. ASUNTO POR RESOLVER

Entra el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de restitución bien inmueble arrendado, promovido por DAIRA INÉS BECERRA GUTIÉRREZ en contra de SOLUCIONES QUÍMICAS E INGENIERILES SOLUQUING S.A.S. representada legalmente por MARÍA DEL PILAR OSPINA GALINO Y MARÍA CLAUDIA INFANTE BARRAGÁN.

I.I. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble de uso, distinguido como local comercial, que hace parte del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-90777 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Centro ubicado en la Calle 74 No. 20 A- 63 de esta ciudad celebrado entre las partes el 15 de enero de 2013, por mora de los cánones de arrendamiento desde enero de 2019 y los que se siguieran causando con posterioridad a la demanda.

De igual manera, se solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado en las mismas condiciones que fue dado en arriendo y en caso de no producirse, ordenar el lanzamiento con intervención de la fuerza pública, si fuera el caso, y la condena en costas a la parte demandada.

I.I.I. HECHOS

Expresa que, el 15 de enero de 2013, la señora Daira Inés Becerra Gutiérrez y la sociedad Soluciones Químicas e Ingenieriles "Soluquing" S.A.S. y María Claudia Infante Barragán celebraron contrato de arrendamiento del local comercial respecto del Local 1, que se encuentra ubicado en la Calle 74 No. 20 A- 63 de la ciudad de Bogotá, por una vigencia de un (1) año prorrogable cada año al momento del vencimiento de cada periodo.

Luego, de realizar la parte actora su relato discriminado de los hechos, señala que la causa de incumplimiento en la obligación fue el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma como lo consagró en el contrato de arrendamiento, al haberse constituido en mora, lo que indica como una causal de terminación del contrato señalada en su clausulado. Por lo que el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos privados o extrajudiciales y que en reiteradas ocasiones ha realizado requerimientos a la arrendataria y deudor solidario para la entrega del bien, sin ser posible obtener respuesta alguna.

IV. TRÁMITE PROCESAL

Admitida la demanda en legal forma mediante proveído calendado 8 de julio de 2019 (fl. 36), se ordenó la notificación del demandado; diligencia que se llevó a cabo de manera personal el día 12 de agosto de 2019 (fl.46). De igual manera se solicitó

diligencia de Inspección Judicial contemplada en el numeral 8º del artículo 384 del C.G.P.

En oportunidad, el demandado, contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma mediante al formulación de las excepciones de mérito de "Incumplimiento del acuerdo por parte de la demandante" "inexistencia de Contrato para solicitar su Restitución" "Inexistencia de los presupuestos legales para solicitar la restitución del bien inmueble".

De las excepciones se corrió traslado al demandante (Fl.323), quien se pronunció mediante escrito presentado el 12 de noviembre de 2019 (Fl. 324-329).

Posteriormente, estando en curso el proceso, se inició audiencia el pasado 21 de enero de 2021, donde se concilió la entrega del local comercial, luego de una debatida propuesta, realizándose la misma el 29 de enero de 2021. Ante el hecho de haberse operado la entrega del inmueble durante el curso del proceso, se procederá a emitir el fallo que en derecho corresponde, absteniéndose el despacho de pronunciarse sobre las excepciones de mérito, por sustracción de materia.

V.I. PRESUPUESTOS PROCESALES

Ningún reparo debe formularse sobre el particular como quiera que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte y el Juzgado es competente para conocer y decidir el litigio, todo lo anterior aunado a la carencia de yerros que vicien de nulidad lo actuado, hace procedente el pronunciamiento de fondo en curso.

V.I.I. CONSIDERACIONES

Tiénese como tales la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes respecto del inmueble de la litis, la legitimidad de los intervinientes y la alegación de la causal de restitución invocada.

Adviértese que la primera de tales exigencias se cumple con los documentos aportados y enunciados en la demanda, esto es, con el contrato de arrendamiento comercial, el cual no fue tachado ni redargüido de falso y que, además, surge nítida la legitimidad de los intervinientes dado que allí aparece que la parte demandante ostenta la calidad de arrendadora mientras que la demandada es la parte arrendataria.

Problema jurídico a resolver, zanjar la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado materia de este proceso, y la restitución o entrega al arrendatario por el no pago de los cánones de arrendamiento.

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, la doctrina y la jurisprudencia a determinado que se requiere:

i) la existencia de relación contractual de arrendamiento entre las partes y respecto del inmueble a que se contrae la demanda, lo que permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y

ii) la comprobación de la causal o causales invocadas.

Ante todo, el contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, de donde se infiere, que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

El contrato de arrendamiento impone una serie de obligaciones, entre ellas, la de pagar el precio o renta convenida (Art. 2000 *ibídem*), obligación que es de la esencia, porque sin ella degeneraría en comodato, precio que se puede pagar en dinero o en frutos según el convenio de las partes y dentro del término estipulado.

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Con base en tal óptica y descendiendo al sub-lite, la parte actora demuestra la existencia de la convención como respaldo a lo implorado con el contrato de arrendamiento aportado a folios 3 a 6, el cual fue suscrito por la parte demandante como arrendadora lo que envuelve que está legitimada por activa para deprecar la restitución del inmueble y por el demandado como arrendatario por lo que él debe soportar las pretensiones ya que frente a él se obligaría en principio la terminación del contrato y la entrega del inmueble, en el evento de hallarse prósperas las mismas.

Tengase en cuenta que el mencionado contrato no fue tachado de falso en su oportunidad procesal, por lo que se constituye en plena prueba para ser tenida en cuenta en la presente decisión que se profiere.

Por unidad materia, se resolverán de manera conjunta todas las excepciones:

Frente al análisis de las excepciones propuestas denominadas como "Incumplimiento del acuerdo por parte de la demandante" "inexistencia de Contrato para solicitar su Restitución" " Inexistencia de los presupuestos legales para solicitar la restitución del bien inmueble"., se advierte de entrada que las mismas no están llamadas a prosperar por las siguientes razones, la parte pasiva no demostró con su acervo probatorio el incumplimiento por parte de la demandante, y si por el contrario hizo evidente el no pago de los cánones de manera oportuna tal y como se plasmó en el contrato de arrendamiento.

Aunado a lo anterior, no puede alegar una inexistencia del contrato, cuando el extremo demandado declara ante un juez de la república la existencia del mismo y

sobre el mismo local comercial que aquí se intenta, además obra en el expediente el contrato escrito, que adicionalmente tampoco lo desconoce, pues en la audiencia del pasado 21 de enero de 2021 se intentó conciliar, la representante legal de la sociedad demandada reconoció los términos en los que se había acordado, por lo que es certero lo argumentado por la actora al afirmar que es "contradictorio y alejado a los postulados del Código Civil".

Recuérdese que la carga de la prueba en materia civil se han decantado, hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: "onus probandi incumbit actori", al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; "reus, in excipiendo, fit actor", el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y "actore non probante, reus absolvitur", según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de la acción.

Los principios precedentes están recogidos en la legislación sustancial (C. C., art. 1757) y procesal civil colombiana (C.G.P., art. 167) y responden principalmente a la exigencia para la persona que afirma algo de justificar lo afirmado con el fin de persuadir a otros sobre su verdad.

Vista la anterior normatividad, observa este Juzgador que a falta de pruebas aportadas por la parte pasiva, hacen que las pretensiones de la demandante cobren fuerza, es decir, como quiera que la parte demandada no desvirtuó la existencia del vínculo contractual nacido a partir del documento aportado y base de esta actuación como es el contrato de arrendamiento, por tanto el nacimiento de las obligaciones derivadas del mismo, tales como el pago del canon de arrendamiento y demás emolumentos acordados, entre otros, deben ser cumplidas y satisfechas a favor de la arrendadora.

Por lo someramente expuesto, las excepciones planteadas por el extremo demandado se declararan no probadas y como por lo tanto se ordenará la terminación del respectivo contrato de arrendamiento del inmueble objeto del presente asunto, todo lo expuesto como quiera que el extremo pasivo incumplió con la carga que le señala el artículo 167 del C.G.P., lo que repercute en el fracaso de sus medios exceptivos.

Ahora bien, se hace necesario referirse a la acción restitutoria que tiene como finalidad, obtener la intervención del juez para lograr el restablecimiento del derecho a favor del arrendador, que por su posición de cumplido en dicha relación le asiste derecho para imponer a su contraparte la desocupación y entrega del bien inmueble, para que ese patrimonio generador de la renta continúe cumpliendo su función social conforme lo establece el artículo 58 de la Constitución Nacional, de manera que frente a la ruptura del equilibrio contractual por el incumplimiento del arrendatario, automáticamente queda investido para que por vía judicial se constate esta circunstancia, y se declare que efectivamente la pretensión debe salir adelante.

En cuanto al trámite impartido al proceso, es el reglamento por el artículo 384 del Código General del Proceso, como declarativo de restitución de bien inmueble arrendado, de única instancia para este evento, de conformidad con el numeral 9º

de la misma disposición, como quiera que la causal de restitución sea la mora por el pago del canon de arrendamiento.

Habida cuenta que no prospera la oposición propuesta por el extremo demandado, al no haber probado sus dichos, y si en cambio se allegó el contrato de arrendamiento, se procede en consonancia con el art. 384 del C.G.P. a pronunciar la correspondiente sentencia.

Como prolegómenos tenemos que el artículo 1973 del Código Civil precisa que ***"el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, al una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"***

De su lectura se deduce la reciprocidad en las obligaciones entre las partes, expresada en la concesión del goce de un bien y el pago de la contraprestación correlativa, es decir, el servicio remunerado que se presta por las cosas. En un contrato por medio del cual se permite el goce de una cosa corporal (mueble o inmueble) o incorporeal, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente

Al no haberse declarado prosperas las excepciones del extremo demandado, se hace menester acceder a la declaración de la terminación del contrato celebrado de arrendamiento de local comercial entre la señora Daira Inés Becerra Gutiérrez y la sociedad Soluciones Químicas e Ingenieriles "Soluquing" S.A.S. y Maria Claudia Infante Barragán, respecto del Local 1, que se encuentra ubicado en la Calle 74 No. 20 A- 63 de la ciudad de Bogotá, de acuerdo a la cláusula consistente al incumpliendo del pago de los cánones de arrendamiento descritos en la demanda y así lo ordenara en la parte resolutive de esta sentencia.

No obstante, lo expuesto, sería el caso conceder la pretensión consecuencial, es decir ordenar la entrega del bien inmueble materia de la restitución, de no ser que en diligencia de entrega realizada por este juzgador el pasado 29 de enero de 2021, se entregó con ocasión a una conciliación realizada por las partes. Así las cosas, esta pretensión parece por sustracción de materia y así declarara en la parte motiva de la presente providencia.

Se condenara en costas y agencias en derecho a la parte demandada de conformidad con lo reglado en el art. 365 del C.G.P.

Por mérito de lo expuesto, el Juzgado Once de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar imprósperas y no fundadas las excepciones propuestas por la parte demandada.

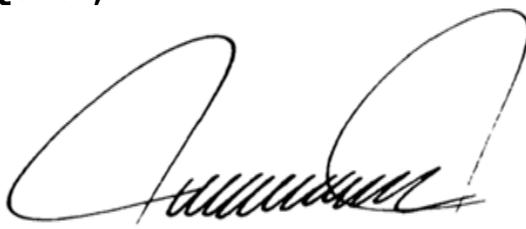
SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **Daira Inés Becerra Gutiérrez** en calidad de arrendadora y la sociedad **Soluciones Químicas e Ingenieriles "Soluquing" S.A.S.** en calidad de arrendatario y **Maria Claudia Infante Barragán** en calidad de coarrendataria, respecto local comercial 1, que hace parte del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-90777 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Centro ubicado en la Calle 74 No. 20 A- 63 de esta ciudad, a partir del día 29 de enero de 2021, fecha a partir de la cual, la demandante se encuentra en poder del inmueble materia de este litigio por lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

TERCERO: No hay lugar a ordenar la restitución del bien, toda vez que se entregó el pasado 29 de enero de 2021, con ocasión a la petición realizada por la demandante de conformidad con lo reglado al numeral 8 del artículo 384 del C.G.P.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, teniendo como agencias en derecho la suma de \$465.000.00.

QUINTO: Una vez cumplido lo anterior, se ORDENA archivar las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE,



JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ

Juez (1)

Pamf

JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en **ESTADO 057**
Fijado hoy 4 de junio de 2021 a la hora de las 8:00AM


Nidia Airline Rodríguez Piñeros
Secretaria