

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., 7 SEP 2021

REF: Expediente No. 110014003043-2019-00993-00

I. ASUNTO

Procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso, emitiendo el fallo que en derecho corresponda para dirimir la instancia, teniendo en cuenta los siguientes:

II. ANTECEDENTES

A través de gestora judicial Julián David Pérez Bejarano en calidad de arrendatario, para que, previo el trámite del proceso verbal sumario se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de marzo de 2017, por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento acordados, como consecuencia, pide que se ordene la restitución y entrega del inmueble arrendado ubicado en la carrera 70 C núm. 63 - 95, identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 50C- 1687143 de esta ciudad.

Adicionalmente pidió que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados y se condene en su oportunidad en costas al extremo pasivo.

La causa petendi se resume como sigue:

1. Se celebró contrato de arrendamiento el 1 de marzo de 2017 (fl. 2 a 6), siendo Miguel H. Profesional Car Audio S.A.S. arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la carrera 70 C núm. 63 - 95 de esta ciudad, el cual fue debidamente alinderado en el libelo inicial (fls. 10 revés y 11), con un canon de arrendamiento de \$2.000.000, por una vigencia de 2 años.
2. Manifestó que la sociedad demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, respecto de los cánones de los meses de 1 de marzo de 2017 a 1 de marzo de 2018 y del 1 de marzo de 2019 al 1 de noviembre de 2019.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Cumplidos los requisitos de ley, se admitió la demanda mediante auto adiado veinticuatro (24) de enero de 2020 (fl. 29).

Mediante auto adiado 18 de marzo de 2021 (fl. 43) se tuvo al demandado notificado por conducta concluyente, empero no se tuvo en cuenta la contestación allegada al plenario, primero porque no se acreditó el derecho de postulación y segundo al no cumplirse lo reglado en los incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del Código

General del Proceso, es decir, no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchados en el asunto.

Sin haberse formulado entonces oposición y agotado como se encuentra el trámite de instancia corresponde emitir la respectiva decisión de fondo, a lo que se procede previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Resulta preciso destacar que los denominados presupuestos procesales se cumplen a plenitud en las presentes diligencias. Este Despacho es el competente para conocer de la acción impetrada por el actor; los sujetos enfrentados en la *litis* cuentan con capacidad procesal al igual que la especial para ser parte; y el libelo genitor reúne los requisitos mínimos establecidos por el estatuto de procedimiento civil. Tampoco se evidencia la configuración de causal de nulidad alguna que impida al Despacho pronunciarse de fondo sobre el asunto bajo estudio, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada entre las partes.

2. LEGITIMACIÓN

Respecto de la legitimación en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular. El demandado en este trámite declarativo es el arrendatario que suscribió el contrato adosado con la demanda; por su parte el demandante figura como arrendador, por lo que en el recae, para el caso que nos ocupa, la legitimidad por activa para impetrar la acción deprecada.

3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Pretende la parte actora la terminación del contrato de arrendamiento, del bien inmueble ubicado en la carrera 70 C núm. 63 - 95, identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 50C- 1687143 de esta ciudad, suscrito con la parte demandada por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde de los meses de 1 de marzo de 2017 a 1 de marzo de 2018 y del 1 de marzo de 2019 al 1 de noviembre de 2019.

Es objeto de los procedimientos la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, por ello, en el ordenamiento procesal Civil, el legislador ha dispuesto de los diferentes trámites para resolver las diversas reclamaciones de quienes concurren al órgano jurisdiccional correspondiéndole a esta clase de reclamación, el denominado proceso de restitución de inmueble arrendado, al cual precisamente ha recurrido la parte demandante en procura de que se haga efectivo el derecho que considera tiene, cual es la restitución del bien inmueble que constituye el objeto de la relación tenencia por el incumplimiento que endilga de la arrendataria demandada.

En este orden de ideas, dispone el Art. 384 del Código General del Proceso, que con la demanda deberá allegarse la prueba del contrato de arrendamiento suscrito por los arrendatarios que vincule al arrendador con el arrendatario y que tenga como objeto el inmueble cuya restitución se pretende.

En el presente caso, con la demanda se aportó el documento privado contentivo del contrato de arrendamiento (fl. 2 a 6) con el que se prueba la existencia del precitado negocio jurídico entre las partes, así como las obligaciones, deberes y derechos de las mismas. En tal virtud, se puede colegir del documento aportado que existió el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en contienda y que este reunía los elementos esenciales de dicha relación contractual, es decir, precio o canon, cosa arrendada y consentimiento de las partes.

Así las cosas, y de la revisión del documento que obra en el expediente se evidencia que el negocio jurídico fue suscrito 1 de marzo de 2017 por quienes suscribieron el contrato, y recae sobre el inmueble ubicado en la carrera 70 C núm. 63 - 95.

Este convenio no fue tachado de falso, lo que se traduce en que el mismo se presume auténtico de conformidad a lo dispuesto en el artículo 244 *ibídem*.

Sobre el particular, útil resulta precisar que la autenticidad hace referencia a la certeza que se tiene sobre la persona que lo firmó, elaboró o manuscibió, tal como lo dispone la referida norma, presumiéndose en el sub limine que los demandados fueron las personas que firmaron el contrato, tal como aparece a folios 2 a 6.

Ahora bien, el demandante con la demanda pretende la declaración de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes, invocando como causal el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquél en que "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". De lo anterior se establecen algunas características del contrato de arrendamiento, tales como el ser bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, siendo de la esencia del contrato el surgimiento de obligaciones recíprocas para los sujetos contractuales.

Prevé el artículo 1602 del Código Civil que: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"

Con la anterior norma se consagra el principio de la autonomía privada de la voluntad, de manera tal que existe libertad de contratación, así como albedrío en la forma del negocio jurídico escogido, e igualmente en la determinación de los efectos jurídicos pretendidos por los contratantes, teniendo como únicas restricciones el orden público y las buenas costumbres.

La parte demandante al presentar la demanda señaló en los hechos del libelo introductorio, que la pasiva ha incumplido con el contrato y se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento indicados en líneas precedentes, manifestación que tiene la calidad de afirmación indefinida exenta del tema de prueba (artículo 167 del C. G.P.), lo que implica una inversión de la carga probatoria; en este caso, es la parte pasiva la encargada de demostrar el cumplimiento de la obligación o la existencia de un hecho que lo exonere de ese deber contractual.

En el caso sometido a estudio, no aparece cumplida en manera alguna tal exigencia, puesto que como ya se dijo, el extremo pasivo no fue escuchado en el presente asunto como quiera que no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento denunciados en mora.

En ese sentido, como la parte demandada incumplió su deber contractual de pagar oportunamente los cánones mensuales por el arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 70 C núm. 63 - 95, de Bogotá, se impone declarar la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento.

En mérito de lo expuesto, Juzgado Cuarenta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción.

SEGUNDO: SEGUNDO: ORDENAR a Miguel H. Profesional Car Audio S.A.S., restituir el bien inmueble ubicado en la Carrera 70 C 63 - 95 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la demanda a Julián David Pérez Bejarano, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: De no cumplirse lo ordenado anteriormente, dicha restitución se hará mediante diligencia, para lo cual se comisiona a la Alcaldía Local y/o Inspección de Policía Correspondiente a quien se librára despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$908.526 (1 SLMMLV¹). Liquidense.

Notifíquese,


JAIRO ANDRÉS GAITÁN PRADA
Juez

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ	
Hoy <u>08</u> SEP 2021	se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No. <u>24</u> .
<hr/>	
CECILIA ANDREA ALJURE MAHECHA	
Secretaria	

¹ Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016