

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C. Ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Expediente No. 11001310304120200005600
Demandante: **CARLOS FELIPE SAMANIEGO CELY**
Demandado: **COLOMBIAN OUTSOURCING SOLUTIONS SAS**

SENTENCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

PETITUM

El señor **CARLOS FELIPE SAMANIEGO CELY** promovió demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** contra la persona jurídica denominada **COLOMBIAN OUTSOURCING SOLUTIONS SAS**, a fin de obtener a su favor la restitución del inmueble Bodega con cabida de 850 M2, conocida con el nombre de SOLARES, marcada con los Nos. 4 y 5 de la manzana 4 de la Urbanización Ejido, de la carrera 43 No. 14-49 de Bogotá, previa la terminación del contrato celebrado entre las partes.

HECHOS

El petitum del libelo introductorio se sustenta en que el 30 de junio de 2017, el demandante como arrendador dio en arrendamiento a la demandada el citado inmueble, por un término de 37 meses a partir del 1º de julio de 2017, con canon de arrendamiento inicial de \$19.000.000, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes, e incrementado anualmente en forma automática en el equivalente al IPC del año inmediatamente anterior, por lo que el canon para el mes de enero de 2020 ascendía a la suma de \$21.679.926, más IVA para un valor total de \$25.665.832; que la demandada se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento

correspondiente al mes de enero de 2020, siendo esta la causal de restitución que se invoca.

TRÁMITE PROCESAL

En providencia del 7 de febrero de 2020, la demanda fue admitida imprimiéndosele el trámite del procedimiento verbal ordenando notificar al extremo demandado con traslado de 20 días para el ejercicio del derecho de contradicción.

La demandada una vez notificada de la admisión de la demanda, se opuso a sus pretensiones, señalando como sustento de su oposición, haber pagado el canon de arrendamiento y los días de febrero de 2020; que siempre ha estuvo en disposición de entregar el inmueble. En su favor alegó excepciones de mérito que denominó **“COBRO DE LO NO DEBIDO”**, sustentada en que el canon de arrendamiento de enero de 2020 fue pagado en su totalidad; **“CULPA EXCLUSIVA DEL DEMANDANTE”**, por cuanto el demandante se ha negado a recibir el inmueble, por lo que se le enviaron las llaves del inmueble el 4 de febrero de 2020.

Se surtió traslado al demandante de las excepciones propuestas por la demandada, las cuales fueron replicadas. Posteriormente se practicó audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., en la que los extremos del litigio absolvieron interrogatorio de parte.

Posteriormente se practicó la audiencia de instrucción y juzgamiento y se agotó la etapa de alegatos, siendo este el momento de proferir sentencia.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad tanto procesal como para ser parte de los contendientes no existe ningún reparo. Tampoco se advierte causal de nulidad que impida en este momento proferir sentencia.

Continuando con el análisis de la acción, se trata de restitución de inmueble arrendado, prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso, al señalar que **“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado...”**, señalando para su procedencia en el numeral 1º del mismo artículo que **“1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”**, requisito en el sub judice se satisface toda vez que con la demanda se

aparejó documento que contiene el contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos de este litigio sobre el inmueble pedido en restitución. Este contrato no fue desconocido por ninguno de las partes ni fue tildado de falso o nulo, por lo cual constituye prueba del vínculo contractual que gobierna a las partes, siendo su finalización la pretensión del demandante.

Y para claudicar el contrato en mención, la parte demandante alegó la mora en el pago en el canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2020, mora que se encuentra acreditada sin dubitación alguna, para lo cual basta volver la mirada a la respuesta de la demanda, donde la sociedad demandada a través de su apoderado, señaló que el valor del canon de arrendamiento de dicho periodo contractual se consignó en el mes de febrero de 2020, junto con los días transcurrido de dicho mes, durante los cuales el inmueble estuvo ocupado por la parte demandada.

La manifestación de la demandada, constituye prueba del incumplimiento del contrato, si aplicamos las reglas generales en materia contractual, según las cuales el contrato es una ley para las partes, según lo contempla el artículo 1062 del Código Civil, y debe ser ejecutado de buena fe y obliga no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella, como lo advierte el artículo 1603 del mismo protocolo sustancial.

Debe decirse que en el presente caso y según se pactó en el contrato de arrendamiento, CLAUSULA SEGUNDA del contrato, la pasiva se obligó a pagar el valor del arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, y en la cláusula OCTAVA además se pactó que la mora en el pago daría lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

En este orden de ideas, se tiene acreditado el contrato de arrendamiento, demostrada la causal invocada en la demanda, siendo procedente la terminación del contrato, ante el incumplimiento de la parte demandada del contrato de arrendamiento celebrado con su contraparte.

DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Siguiendo la técnica jurídica, ante la procedencia de las pretensiones del demandante, se abre paso al análisis de las excepciones formuladas por el extremo demandado, rotuladas “**COBRO DE LO NO DEBIDO**”, sustentada en que el canon de arrendamiento de enero de 2020 fue pagado en su totalidad; “**CULPA EXCLUSIVA DEL DEMANDANTE**”, por cuanto el demandante se ha negado a recibir el inmueble, por lo que se le enviaron las llaves del inmueble el 4 de febrero de 2020.

Sobre la primera, el pago del canon de arrendamiento fundamento de la acción, ciertamente se probó. Sin embargo, quedó determinado que el periodo contractual de enero de 2020 fue pagado en el mes de febrero de la misma anualidad, a sabiendas de que ese pago debía hacerse dentro de los 5 primeros días de cada mes. Luego a pesar de que el pago se hizo, ello no tuvo como efecto alterar el contrato en cuanto a la oportunidad para cumplir la obligación, ni sanea la mora ni el incumplimiento en que incurrió la parte demandada, pues ninguna norma de nuestro ordenamiento jurídico así lo permite. A ello hay que sumar que, en todo caso, el extremo demandado estaba en la obligación de pagar la renta así fuera tardía, pues es otra obligación propia del contrato, como prestación por la tenencia del inmueble, sin que por el pago se haya saneado la mora o alterado el contrato.

Con relación a la segunda glosa, no aparece probado que el extremo demandante del litigio se encontraba obligado a recibir el inmueble en el mes de enero de 2020 como lo alega el demandado. No alegó ni probó el arrendatario que el convenio para ese mes ya se había terminado de común acuerdo entre las partes o por decisión judicial, por lo que para entonces, el contrato estaba vigente, continuaba en ejecución y las partes, en especial la demandada, estaba obligada a su cumplimiento, sin que válidamente pudieran sustraerse de las obligaciones que emanan del convenio

Por el contrario, lo que emana de la contestación de la demanda y del interrogatorio de parte que absolvió el representante legal del extremo demandado, es que dicha parte, de manera unilateral y antojadiza, decidió entregar el inmueble sin que mediara acuerdo previo con el arrendador, ni sentencia judicial que declarara la cesación del pacto, y simplemente consideró que el demandante estaba en la obligación de recibirle el inmueble y por ello, aparentemente lo desocupó y sin fundamento alguno remitió las llaves de la bodega por correo al demandante.

Al respecto, debe reiterar este estrado judicial lo señalado con anterioridad, que, por ser un contrato legalmente celebrado, la parte demandada estaba obligada a su cumplimiento, sin que válidamente pudiera desconocerlo, a no ser que operara una de las formas legales de terminación, ya por mutuo acuerdo con el arrendador ora por sentencia judicial, pero nada de esto se alegó ni se probó.

De otra parte, aunque la parte demandada alega algunos daños en el inmueble, ello tampoco se demostró. No se incorporó al proceso, prueba susceptible de ser valorada, que demostrara a la administración de justicia que las condiciones del inmueble impedían su normal uso o destinación y que por ello ameritaba su inmediata restitución al demandante.

Así las cosas, la mera voluntad del inquilino de terminar el contrato de arrendamiento en forma intempestiva, no es suficiente para considerar jurídicamente que la obligación de pago del inquilino cesó, que el demandante estaba obligado a recibir el inmueble, y que el contrato para diciembre de 2019 ya estaba terminado. Todo ello carece de fundamento jurídico, por lo cual las excepciones de mérito alegadas por el extremo demandado no desvirtúan la causal de terminación del contrato debidamente demostrada dentro del plenario.

Como quiera que la parte demandada, con el fin de ser escuchado, efectuó una consignación parcial de los cánones de arrendamiento causados durante el proceso, en la suma de \$145.000.000, habiendo resultado imprósperas las excepciones propuestas, se ordenará la entrega de dichos dineros a la parte actora, imputándolos a cánones adeudados, sin que haya lugar a la aplicación de la sanción del 30% de que trata el artículo 384 del C.G.P., por cuanto la parte demandada no formuló excepción de pago ni desconoció la calidad de arrendador del demandante.

Lo anterior por cuanto si bien la entidad demandada alegó como excepción lo que denominó “cobro de lo no debido”, lo cierto es que ello lo fundamentó en que había cancelado el canon de arrendamiento del mes de enero y unos días de febrero, lo que ciertamente se realizó, diferente es que dicho pago no hubiese tenido la virtualidad de desvirtuar la causal alegada, además de considerar no adeudarlo, alegando que el contrato de arrendamiento se había terminado, pero de ninguna forma que dichos cánones se habían cancelado.

Fruto de lo considerado es que se dictará sentencia estimatoria de las pretensiones y desestimatoria de las excepciones, con la correspondiente condena en costas a la parte demandada por el trámite de este litigio.

DECISION

Con fundamento a lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 30 de junio de 2017 entre **CARLOS FELIPE SAMANIEGO CELY** y **COLOMBIAN OUTSOURCING SOLUTIONS SAS**

TERCERO: En consecuencia, de lo anterior se ordena a la entidad demandada, dentro del término de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, restituirle al demandante el inmueble arrendado, es decir la bodega conocida con el nombre los SOLARES, marcados con los Nos. 4 y 5 de la manzana 4 de la Urbanización Ejido, ubicada en la carrera 43 No. 14-49 de Bogotá, debidamente determinado y alinderado en la demanda.

Si no hay entrega voluntaria en el término previsto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Código General del Proceso, se comisiona con amplias facultades al Juez Civil Municipal de esta ciudad que le corresponda por reparto, para que haga la entrega aquí ordenada. Por secretaría líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: ORDENAR la entrega de los dineros consignados por la parte demandada en la suma de \$145'000.000.00 a la parte actora, los cuales serán imputados a los cánones adeudados.

QUINTO: NO DAR aplicación de la sanción del 30% de que trata el artículo 384 del C.G.P. por los motivos expuestos en la parte considerativa del presente proveído.

SEXTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$10'000. 000.00

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
JUEZ