

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: EXP. No. 110014003016201700224 00
DEMANDANTE: YESID RAMÍREZ ESCOBAR
DEMANDADO: JOSÉ RAMÓN LAITON PARDO
NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO

SENTENCIA No. 003

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1.- De la demanda:

1.1.- Yesid Ramírez Escobar, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda y solicitó:

"Primera. Se declare que el arrendatario ha incumplido con las obligaciones a que se comprometió en el contrato de arrendamiento suscrito sobre el parqueadero piso 2 y 3 del centro comercial Megacentro ubicado en la carrera 15 No. 17-60 de esta ciudad, al incurrir en la causal de falta de pago de la administración del inmueble desde el mes de enero de 2012, para un total de \$143.417.920.

Segunda. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se declare terminado el contrato de arrendamiento:

Tercera. Que se ordene la desocupación y entrega de los referidos segundo y tercer pisos de parqueaderos al demandante.

Cuarta. Que, de no efectuarse, la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia se comisione para la respectiva entrega.

Quinta. Condenar en costas al demandado."

Igualmente, presentó varias pretensiones subsidiarias de la primera pretensión, así:

"Primera subsidiaria. Que se declare que el arrendatario ha incumplido las obligaciones a las que se comprometió en el contrato de arrendamiento suscrito sobre el parqueadero pisos 2 y 3 del centro comercial Megacentro ubicado en la carrera 15 No. 17-60 de esta ciudad, al incurrir en la causal de mora en el pago de los meses allí enunciados.

Segunda subsidiaria. Que se declare que el arrendatario ha incumplido las obligaciones a que se comprometió en el contrato de

arrendamiento al incurrir en la causal de incumplimiento del contrato por violar el reglamento de propiedad horizontal al cerrar sin autorización espacios comunes como escaleras, bloquear ascensores y prohibir el acceso a cubiertas, tanques y demás zonas comunales. Tercera subsidiaria. Que se declare que el arrendatario, incumplió el contrato al incurrir en la causal de incumplimiento del contrato por no realizar las obras de reparación locativa sobre las áreas arrendadas llevando el inmueble a deterioros graves y a riesgo de la copropiedad, sin aviso alguno al arrendador."

1.2.- Como fundamento de hechos de sus pretensiones manifestó:

1.2.1.- Mediante documento privado de fecha 2 de junio de 2008, el señor Yesid Ramírez Escobar suscribió un contrato de arrendamiento con el señor José Ramón Laiton Pardo, siendo el objeto de dicho contrato arrendar el local comercial pisos 2 y 3 del centro comercial Megacentro ubicado en la carrera 15 No. 17 A-20 de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran relacionados en el contrato.

1.2.2.- El contrato base de la presente demanda, fue suscrito por el término de 24 meses, y como valor de canon se pactó en la suma de \$7.000.000, más los servicios públicos y cuota de administración, los cuales, se han ido incrementando cada año.

1.2.3.- Se ha requerido en varias ocasiones, personal y telefónicamente al arrendatario para el cumplimiento de los pagos mensuales del canon de arrendamiento y de las cuotas de administración, estas últimas, que no ha cancelado desde el mes de enero de 2012, así como tampoco, los incrementos anuales del canon de arrendamiento.

1.2.4.- El demandado, han efectuado el pago de muchos cánones en favor de una sociedad diferente al demandante, que ha puesto en problemas al demandante, en temas de transferencias y sobrecostos como 4 x 1000.

1.2.5.- El demandado ha incumplido las obligaciones a las cuales se comprometió al cerrar sin autorización espacios comunes, como escaleras, bloqueo de ascensores y permitir el acceso a cubiertas, tanques, etc., y no ha realizado las obras de reparación locativa sobre las áreas arrendadas, llevando el inmueble a deterioros graves y a riesgo de la copropiedad.

2.- De la contestación de la demanda:

2.1.- El demandado, dentro del término legal actuando por intermedio de apoderado judicial, dio contestación a la demanda, formulando las excepciones de mérito denominadas "pago"; "carencia o inexistencia del incumplimiento"; "mala fe del demandante"; "incumplimiento de la arrendadora en el pago de las cuotas de administración por los meses de enero a septiembre de 2017 que estaba obligado desde la iniciación del contrato"; "alegación de su propio incumplimiento por parte de la actora"; y "haber quedado bajo la responsabilidad de la arrendadora los

gastos administrativos, la proporción de los servicios públicos y el mantenimiento general de lo arrendado".

2.2.- Funda sus excepciones en los siguientes hechos que en síntesis son los siguientes:

2.1.- Si bien en el contrato de arrendamiento se habla de los pisos 2 y 3 como un todo, la verdad es que el demandado y una de sus empresas, específicamente Parking Bogotá Center S.A.S., ejercen posesión, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida sobre 62 espacios de parqueaderos situados en el piso 3 desde hace más de 11 años, bienes raíces que no son del arrendador y por los que no puede pedir, restitución de inmueble arrendado.

2.2.- El valor del canon fue pactado, más no sus incrementos, pues estos no se encuentran estipulados dentro del contrato y tampoco existe facultad legal para hacer dicho aumento.

2.3.- La demanda es una excusa para desalojar en forma injusta e ilegal al demandado, y no discrimina en forma correcta, las cuotas de administración.

2.4.- Los pagos han sido superiores a los montos de \$5.000.000 y \$7.000.000, por mes, se hicieron pagos superiores debido a pacto verbal modificadorio de las partes que el demandado desconoció en el proceso de restitución que cursó ante el Juzgado 37 Civil del Circuito de esta ciudad, y que dicho pago adicional, sería para pagar lo respectivo a cuotas de administración, dineros que en efecto recibió y hoy quiere desconocer.

3.- *Del traslado de las excepciones de mérito:*

3.1.- La parte demandante manifestó que en la acción de enriquecimiento sin causa que cursó en el Juzgado 33 Civil del Circuito, donde el aquí demandado fungió como demandante y el aquí demandante como demandado, el señor Laiton reconoció que el canon de arrendamiento pactado aumentaba un 8% anual, pero que se ha sustraído de su obligación, al solo consignar el valor inicial pactado en el contrato de arrendamiento. De otro lado, en cuanto al pago de la administración, fue pactado en el contrato de arrendamiento y se sustrajo de cumplirlo.

4. *Del trámite procesal:*

4.1. Por auto de fecha 25 de junio de 2018 (fl. 54), se admitió la demanda, por parte del Juzgado 16 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá y se avocó conocimiento por parte de este despacho, por auto del 25 de febrero de 2019.

4.2. La parte demandada, se notificó de manera personal el 29 de agosto de 2019.

4.3. Por auto de fecha 18 de febrero de 2021, se convocó a las partes a la audiencia de la cual tratan los artículos 372 y 373 del CGP, y se decretaron

las pruebas correspondientes y en ella se evacuaron todas las etapas consagradas por los artículos 372 y 373 del CGP, emitiéndose el sentido del fallo, por lo que corresponde proferir sentencia de mérito, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- Del proceso de restitución regulado por el código general del proceso:

El Art. 384 del CGP, regula el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, el cual establece entre otros aspectos, que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrita por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria e indica también, que cuando la demanda se fundamente en la falta de pago, el demandado no será oído en el proceso hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los últimos tres períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos en favor de aquél.

También se establece, que cualquiera que fuese la causal invocada, el demandado deberá consignar a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen en el transcurso del proceso y si no lo hiciere dejará de ser oído en el proceso.

Pues bien, a la demanda se acompañó prueba escrita del contrato de arrendamiento existente entre demandante y demandado, y a su vez, si bien no se acreditó ante este despacho el pago de los cánones de arrendamiento, indagada la parte demandante, manifestó que ha venido consignando, pero sólo los \$7.000.000, valor consignado en el contrato inicial.

2.- Problema jurídico:

Revisada la demanda y la contestación que se hiciera de la misma, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si en el caso que nos ocupa, se encuentran probadas la o las causales invocadas por la parte demandante para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

3.- Análisis normativo aplicable al caso:

3.1.- Sabido se tiene que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, tal es la fuerza normativa consagrada en los artículos 1602 del Código Civil y 871 del Código de Comercio, el cual genera para las partes el deber legal de cumplimiento, ya espontáneo, ora forzado (artículos 1535, 1551, 1603, Código Civil), y la imposibilidad de aniquilarlo por acto unilateral. En efecto, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que todo contrato existente y válido, "obliga a su cumplimiento de buena fe, en

175

todo cuanto le pertenece por definición, ley, uso, costumbre o equidad o expresamente pactado, en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria, y su observancia vincula a los contratantes" (cas. civ. sentencia de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-05178-01).

El contrato desde su existencia tiene fuerza obligatoria, es irrevocable y las partes deben cumplirlo de buena fe, sin que, por regla general, una vez celebrado, puedan por acto unilateral dejarlo sin efecto ni sustraerse al vínculo, so pena de incumplimiento e indemnizar los daños causados. La fuerza normativa del contrato y el deber legal de su cumplimiento por las partes, es el principio y la regla. Ninguna, puede sustraerse unilateralmente so pena de incumplimiento y comprometer su responsabilidad.

El contrato de arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, "es un contrato en que las 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 éste goce, obra o servicio un precio determinado".

En el arrendamiento de las cosas corporales, el arrendador es la persona que se compromete a prestar una cosa corporal y el arrendatario, es aquella que va a gozar del bien y a cambio se compromete a pagar un precio, contrato de arrendamiento que puede ser verbal o escrito.

Dentro de las obligaciones que le corresponde al arrendador se encuentran las de:

- a. Entregar la cosa (Art. 1982, núm. 1º del Código Civil; Art. 8º, núm. 1º de la Ley 820 de 2003).
- b. Mantener el bien en estado de servir para el fin convenido en el contrato (Art. 1982, núm. 2º del Código Civil; Art. 8º, núm. 2º de la Ley 820 de 2003).
- c. Reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones necesarias (Art. 1999 del Código Civil).
- d. Reembolsar el valor de mejoras si se obligó a ello.
- e. Librar al arrendatario de perturbaciones de su tenencia, que le sean atribuibles (Arts. 1986 a 1988 del Código Civil).
- f. Sanear la evicción (Art. 1974 del Código Civil).
- g. Sanear los vicios redhibitorios (Art. 1986 del Código Civil).
- h. Entregar copia del contrato (Art. 8º, núm. 3 de la Ley 820 de 2003).
- i. Entregar copia del reglamento de copropiedad (Art. 8º, núm. 4 de la Ley 820 de 2003).
- j. Abstenerse de exigir depósitos o garantías (Art. 16 de la ley 820 de 2003).

Dentro de las obligaciones que le corresponde al arrendatario se encuentran las de:

- a. Pagar el canon (Art. 2000 del Código Civil, Art. 9, núm. 1 de la Ley 820 de 2003).

- b. Cuidar y conservar el bien (Art. 1997 del Código Civil y Art. 9, núm. 2 de la Ley 820 de 2003).
- c. Usar la cosa en los términos pactados o en los que correspondan a la naturaleza del bien (Art. 1996 del Código Civil).
- d. No subarrendar el bien, con las excepciones previstas para el contrato de arrendamiento comercial (Art. 2004 del Código Civil y Art. 17 de la Ley 820 de 2003).
- e. No ceder el contrato a terceros (Art. 2004 del Código Civil y Art. 17 de la Ley 820 de 2003).
- f. Realizar en el bien las reparaciones locativas (Art. 1998 del Código Civil).
- g. Cumplir los reglamentos de propiedad común y cuidar las zonas y servicios de uso común (Art. 9, núm. 4 de la Ley 820 de 2003).
- h. Restituir el bien al término del contrato (Art. 2005 a 2007 del Código Civil).

3.2. De otro lado, el pago, de conformidad con lo normado por el numeral 1º del Art. 1625 del Código Civil, es un modo de extinción de las obligaciones y consiste en la ejecución de la prestación debida, para lo cual se tiene que de conformidad con el Art. 1649 *ibídem*:

"El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria; y sin perjuicio de lo que dispongan las leyes en casos especiales.

El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban."

Y, por último, de conformidad con lo normado por el artículo 1653:

"Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital."

3.- De los medios de prueba:

Ha de indicarse que de conformidad con lo normado por los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, normas vigentes a la fecha de presentación y contestación de la demanda, incumbe a las partes acreditar de manera idónea el fundamento de hecho de sus pretensiones en el caso del demandante, y la demandada, el fundamento de hecho en los cuales funda sus excepciones.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
 - Copia simple del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Yesid Ramírez Escobar como arrendador y el señor José Ramón Laiton Pardo, sobre el bien inmueble local comercial ubicado en la carrera 15 No. 17 A-20 (dirección nueva) piso 2 y 3, con fecha de iniciación 2 de junio de 2008. (fl. 2 a 7).

- Tercera copia de la Escritura Pública No. 0289 del 19 de febrero de 1999, elevada en la Notaría 58 del Círculo de Bogotá, en la cual consta los parqueaderos de los que consta los pisos 2 y 3 y sus respectivos linderos. (fl. 8 a 14 y vuelto).
- Certificación de deuda del administrador del Centro Comercial Megacentro. (fl. 15 a 17).
- Copias de recibos varios. (fl. 18 a 22).
- Copias simples de comunicaciones varias entre la administración, y algunos tenedores. (fl. 37 a 45).
- Facturas varias. (fl. 94 a 99)
- Comunicaciones varias. (fl. 110 a 112).
- Recibos de depósitos bancarios. (fl. 113 a 115).
- Historial del proceso con radicado 2019-201 que cursa o cursó en el Juzgado 18 Civil del Circuito. (fl. 116).
- Historial del proceso con radicado 2018-197 que cursa o cursó en el Juzgado 33 Civil del Circuito. (fl. 118 a 120).
- Historial del proceso con radicado 2018-019 que cursa o cursó en el Juzgado 16 Civil del Circuito de esta ciudad. (fl. 121 y 122).
- Comunicaciones varias. (fl. 142 a 145).
- Plano (fl. 146).
- Audiencias del proceso 218-197 (fl. 150 y 157).

4.- Análisis probatorio y resolución del caso:

Analizadas las pruebas en su conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, ha de decirse, que no es punto de controversia decir que entre la partes se celebró un contrato, a través del cual, el señor Yesid Ramírez Escobar en su calidad de arrendador, arrienda – valga la redundancia – al señor José Ramón Laitón Pardo, en su calidad de arrendatario un local comercial distinguido con nomenclatura antigua carrera 15 No. 17-60 pisos 2 y 3 y nueva nomenclatura carrera 15 No. 17 A -20 pisos 2 y 3 con derecho al ingreso peatonal, escaleras, ascensor y ramplas del centro comercial MEGACENTRO, incluyendo la oficina de administración ubicada en el piso 2, cuyos linderos figuran en la cláusula décimo quinta del contrato, y se establecieron en las cláusulas sexta y novena como obligaciones a cargo del arrendatario, además de pagar el canon de arrendamiento, el pago de los servicios públicos al igual que las cuotas de administración.

Es así entonces, que le correspondía a la parte demandada la carga de la prueba, en el sentido de establecer, que se había llegado a un pacto

con la parte demandante de cancelar el canon más cuotas de administración, prueba que obra por su ausencia.

Lo que sí se pudo determinar, de acuerdo con el proceso con radicado 2018-197 que cursó en el Juzgado 33 Civil del Circuito que en ese mismo contrato de arrendamiento que hoy ocupa la atención de este despacho, no se había pactado la forma en cómo sería incrementado el canon de arrendamiento, para lo cual, quedó establecido en dicho proceso, que el canon aumentaría un 8% anual, pero que no hubo pacto alguno sobre la modificación en el pago de las cuotas de administración, ni que éstas serían asumidas por la parte aquí demandante – arrendador en el contrato de arrendamiento.

Por lo demás, se observa una molestia en la parte demandada, de que el demandante sea el dueño de un 80% de las unidades privadas del Centro Comercial MEGACENTRO, pero no por ello, puede desconocer y sustraerse de las obligaciones adquiridas en el contrato, pues el mismo debe ser ejecutado de buena fe.

De igual manera, en el contrato no se determinó el número de parqueaderos que hacían parte de los pisos 2 y 3, sino que se arrendó el piso como un total, y se señaló los linderos correspondientes, por lo que alegar una posesión, que por lo demás no fue probada, debía demostrar la interversión del título de tenencia, olvidando la parte demandada, que no es de la esencia del contrato de arrendamiento que sólo el propietario pueda arrendar.

Con respecto a los cánones, la parte demandada sólo ha venido consignándole a la parte demandante el valor nominal e inicial del contrato de arrendamiento, sin tener en cuenta, los pronunciamientos judiciales al respecto.

Es así entonces, que la parte demandada no demostró haber dado cumplimiento a la obligación consignada en el contrato, respecto del pago de las cuotas de administración, lo que lleva al incumplimiento del mismo y por consiguiente su efectiva restitución.

6.- Corolario de lo anterior, se declararán no probadas todas y cada de las excepciones de la demanda, con la consiguiente condena en costas a la parte demandada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas todas y cada una de las pretensiones de la demanda, propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se **DECLARA** terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Yesid Ramírez Escobar como arrendador y el señor José Ramón Laiton Pardo, sobre el bien inmueble local comercial ubicado en la carrera 15 No. 17 A-20 (dirección nueva) piso 2 y 3, con fecha de iniciación 2 de junio de 2008, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR al señor José Ramón Laiton Pardo, que en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, **RESTITUYA** y/o haga entrega material a la parte demandante, el bien inmueble local comercial ubicado en la carrera 15 No. 17 A-20 (dirección nueva) piso 2 y 3, cuyos linderos reposan en la cláusula quinta del contrato y en la escritura pública correspondiente, que hace parte integral de la presente sentencia, objeto del contrato de arrendamiento.

CUARTO: en caso de no hacerse la restitución dentro del término anterior, se comisiona con amplias facultades a la Alcaldía Local respectiva. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de **\$1.500.000,00** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL. BOGOTÁ D.C. De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notifica por anotación en el Estado No. <u>13</u> de hoy <u>05 MAY 2021</u> , a las 8:00 a.m. <u>SECRETARIA.</u>
