

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Diecinueve Civil Municipal

Bogotá D C, treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado No. : 11001-40-03-019-2023-00302-00
Demandante : LIBIA ENITH BUITRAGO VACA
Demandado : NESTOR MAURICIO ABRIL ROJAS y LUZ MARINA
FONSECA BAUTISTA.
Proceso : Verbal de restitución de inmueble arrendado.
Instancia : Primera instancia.

I. ASUNTO A TRATAR

Procede este Despacho a decidir de fondo el proceso de la referencia, emitiendo el fallo de primera instancia que dirime la controversia surgida entre las partes, teniendo en cuenta lo siguiente:

II. ANTECEDENTES:

2.1. PRETENSIONES:

La señora **LIBIA ENITH BUITRAGO VACA**, actuando por conducto de apoderado judicial, formuló demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra **NESTOR MAURICIO ABRIL ROJAS** y **LUZ MARINA FONSECA BAUTISTA**, pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 24 de julio de 2015, respecto del Local comercial No. 01 ubicado en la Calle 4 Sur No. 11 A-37 del Barrio Policarpa Salavarrieta de esta Ciudad (dirección catastral), por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Como consecuencia de lo anterior, se solicita la restitución a favor de la parte actora del bien reseñado en precedencia, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en el contrato de arrendamiento y en el escrito de demanda.

2.2.- DE LOS HECHOS

En sustento de las anteriores pretensiones adujo el demandante:

1.- El 24 de julio de 2015 los señores LIBIA ENITH BUITRAGO VACA y SAÚL ELIECER ARIZA QUIROGA en calidad de arrendadores y NESTOR MAURICIO ABRIL ROJAS y LUZ MARINA FONSECA BAUTISTA, en condición de arrendatarios suscribieron un contrato de arrendamiento

respecto del local comercial No. 01 ubicado Calle 4 Sur No. 11 A-37 del Barrio Policarpa Salavarrieta de esta Ciudad (dirección catastral), cuya vigencia fue de un (1) año contado a partir del 1 de agosto de 2015.

2.-Los arrendatarios se obligaron a cancelar el canon de arrendamiento pactado en la suma de \$2.025.000 pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda adeudan el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2022, enero, febrero y marzo del 2023; adicionalmente, resaltó que los mismos han venido cancelando el canon después de la fecha máxima pactada, toda vez que, el canon del mes de agosto de 2022 fue cancelado solo hasta el 2 de noviembre siguiente, el canon del mes de septiembre hasta el 21 de diciembre de 2022, el canon de octubre de 2022 hasta el 24 de enero de 2023 y el canon del mes de noviembre hasta el 23 de febrero del año en curso, incumplimiento que da lugar a la terminación del contrato.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.- Mediante proveído de fecha 24 de mayo de 2023 se admitió la demanda de la referencia, ordenando notificar a la parte demandada y el traslado de la demanda por el término legal.

3.2. Los demandados **NESTOR MAURICIO ABRIL ROJAS** y **LUZ MARINA FONSECA BAUTISTA**, se notificaron en debida forma; el primero, mediante aviso judicial en los términos del canon 292 del Código General del Proceso y, la segunda personalmente, quienes dentro de la oportunidad legal respectiva para contestar la demanda y/o proponer excepciones permanecieron silentes.

IV. PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico a resolver en este caso es determinar si hay lugar a la terminación del contrato de arrendamiento ajustado entre las partes y, en consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo.

V. CONSIDERACIONES

5.1. En el proceso se han cumplido los presupuestos procesales, en efecto, este Juzgado es el competente, la demanda reúne las exigencias legales y la existencia y representación de las partes se encuentran demostradas; tampoco existe causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el proceso.

5.2. El arrendamiento es un contrato en virtud del cual 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 ese goce, obra o servicio determinado estando claramente comprendido en la categoría de los contratos bilaterales. Es consensual, se perfecciona con el acuerdo de

voluntades sobre la cosa y el precio, por ello puede celebrarse verbalmente. Es oneroso, conmutativo, aleatorio y de tracto sucesivo.

5.3. Aclarado a lo anterior pasa el despacho a analizar la viabilidad de las pretensiones, para lo cual, como primera medida se advierte que la controversia objeto de estudio se circunscribe en el ámbito de una relación de carácter contractual respecto de un local comercial, por tanto, de conformidad con lo normado en el artículo 822 del Código de Comercio es dable aplicar las disposiciones consagradas en la legislación civil en torno al contrato de arrendamiento y su ejecución.

Sobre el punto cumple precisar que, en materia procesal, para que prospere la acción de restitución de inmueble arrendado, que implica no solo la terminación del convenio de alquiler, sino la orden de restitución del bien por parte del demandado, debe acreditarse principalmente los siguientes presupuestos:

- (i) La existencia de un contrato de arrendamiento; y
- (ii) El incumplimiento del arrendatario en alguna de sus obligaciones.

5.4. Así pues, el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso establece de forma expresa que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

En aras de satisfacer tal exigencia, el extremo demandante aportó con el libelo introductor la copia del contrato de arrendamiento celebrado el 24 de julio de 2015 respecto del Local No. 1 ubicado en la Carrera 11B No. 4-08 Sur y/o Calle 4 Sur No. 11 A-37 de esta Ciudad, en virtud del cual los señores **SAÚL ELIECER ARIZA QUIROGA** y **LIBIA ENITH BUITRAGO VACA**, actuando en calidad de arrendadores conceden el uso y el goce del referido inmueble a los señores **NESTOR MAURICIO ABRIL ROJAS** y **LUZ MARINA FONSECA BAUTISTA**, y estos a su vez se comprometieron a cancelar en condición de arrendatarios la suma de \$2.025.000 m/cte., pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, junto con los incrementos anuales correspondientes al 10% sobre el valor del canon vigente.

En ese sentido como el extremo pasivo no ejerció ningún tipo de oposición dentro de la oportunidad procesal pertinente, la documental al no ser tachada de falsa, se convierte en plena prueba, y con ésta se demuestra la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en el presente asunto y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador) y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el numeral 3° de la norma en cita según el cual *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”* Por tanto,

es viable acceder a las pretensiones del libelo introductor y dictar la determinación que en derecho corresponda.

En tal virtud, se ordenará la terminación del contrato de arrendamiento báculo de la presente acción junto con la condena en costas respectiva, sin embargo, en razón a que se efectuó la entrega del inmueble objeto de la Litis el pasado 9 de septiembre hogaño, tal y como se colige del escrito que antecede, el juzgado, por sustracción de materia se abstendrá de ordenar su restitución.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto anteriormente, el Juzgado Diecinueve 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 celebrado el 24 de julio de 2015 por los señores **SAÚL ELIECER ARIZA QUIROGA** y **LIBIA ENITH BUITRAGO VACA**, en calidad de arrendadores y **NESTOR MAURICIO ABRIL ROJAS** y **LUZ MARINA FONSECA BAUTISTA**, en calidad de arrendatarios, respecto del Local No. 1 ubicado en la Carrera 11B No. 4-08 Sur y/o Calle 4 Sur No. 11 A-37 de esta Ciudad, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

SEGUNDO: Condenar en costas de este proceso a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2'000.000. Por Secretaría líquídense.

Notifíquese y cúmplase,¹

IRIS MILDRED GUTIÉRREZ
JUEZ

Firmado Por:
Iris Mildred Gutierrez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 019
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

¹ Esta providencia se notificó por estado No. 131 de 1° de noviembre de 2023.

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: **ababf1b26985b0bd89c2abe656ad8c9e1e62d387e416556c5bdc96f9cbbe27c7**

Documento generado en 31/10/2023 02:45:28 PM

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