

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Diecinueve Civil Municipal

Bogotá D C, veinticinco (25) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Ref. 2023-01238 00

Radicado No. : 11001-40-03-019-2023-01238-00
Demandante : BIENES RAICES SANTANA & CIA EN C A
Demandado : INVERSIONES CARCONDOR S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, JULIO ALEJANDRO GOMEZ ORDUZ, TUCAN PARTES Y DESARROLLOS S.A.S., ALICIA IBETH ORDUZ LADINO, ESCALA TLT S.A.S. Y LILIA PATRICIA ORDUZ LADINO.
Proceso : Verbal de restitución de bien 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 sociedad BIENES RAICES SANTANA & CIA EN C A actuando por conducto de apoderado judicial, formuló demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra INVERSIONES CARCONDOR S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, JULIO ALEJANDRO GOMEZ ORDUZ, TUCAN PARTES Y DESARROLLOS S.A.S., ALICIA IBETH ORDUZ LADINO, ESCALA TLT S.A.S. Y LILIA PATRICIA ORDUZ LADINO, pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 42 sur número 26 a 26 de la ciudad de Bogotá, por mora en el pago de los cánones.

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.- La demandante, en calidad de arrendadora, y los demandados, como arrendatarios, celebraron el contrato de arrendamiento de la bodega para uso comercial ubicada en la Calle 42 sur número 26 A 26 de Bogotá, por el término de doce (12) meses contados a partir del 1° de diciembre de 2018.

2.- El arrendatario se obligó a cancelar el canon de arrendamiento pactado en la suma de \$ 12.326.721,00 para el año 2023.

3.- Para la fecha de presentación de la demanda el arrendatario adeuda los cánones correspondientes a los meses de enero a agosto de 2023, configurándose la causal de falta de pago.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.- Subsana en debida forma el libelo demandatorio, mediante proveído de fecha 14 de diciembre de 2023 se admitió la demanda de referencia, se ordenó la notificación a la parte demandada y el traslado por el término de ley.

3.2. Los demandados INVERSIONES CARCONDOR S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, JULIO ALEJANDRO GOMEZ ORDUZ, TUCAN PARTES Y DESARROLLOS S.A.S., ALICIA IBETH ORDUZ LADINO, ESCALA TLT S.A.S. Y LILIA PATRICIA ORDUZ LADINO se notificaron en la forma prevista en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, quienes dentro del término para ejercer su defensa guardaron silencio.

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 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.

4.3. 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 suscrito el 6 de noviembre de 2018 respecto del bien inmueble situado en la Calle 42 sur número 26 A 26 de la ciudad, en virtud del cual la sociedad BIENES RAICES SANTANA & CIA EN C A actuando en calidad de arrendador concede el uso y el goce del referido inmueble a INVERSIONES CARCONDOR S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, JULIO ALEJANDRO GOMEZ ORDUZ, TUCAN PARTES Y DESARROLLOS S.A.S., ALICIA IBETH ORDUZ LADINO, ESCALA TLT S.A.S. y LILIA PATRICIA ORDUZ LADINO y estos a su vez se comprometieron a cancelar en condición de arrendatario la suma de \$10.000.000,00 m./cte pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

En ese sentido como el extremo actor 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).

4.4. Ahora bien, frente al incumplimiento, conforme a lo dispuesto en el numeral 3° de la norma en cita se indica que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*, por lo que, es viable acceder a las pretensiones del libelo

introducción y dictar la determinación que en derecho corresponda, en especial cuando no se desvirtuó la afirmación de que no se acató el contrato.

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.

VII. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre BIENES RAICES SANTANA & CIA EN C A en calidad de arrendador e INVERSIONES CARCONDOR S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, JULIO ALEJANDRO GOMEZ ORDUZ, TUCAN PARTES Y DESARROLLOS S.A.S., ALICIA IBETH ORDUZ LADINO, ESCALA TLT S.A.S. y LILIA PATRICIA ORDUZ LADINO en calidad de arrendatarios, sobre el bien ubicado en la Calle 42 sur número 26 A 26 de la ciudad de Bogotá, anexo con la demanda y suscrito el 6 de noviembre de 2018, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** al demandado dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, restituir el inmueble ubicado en la Calle 42 sur número 26 A 26 de la ciudad.

En caso de no verificarse la entrega real y material se librará despacho comisorio a la Alcaldía Local de la zona respectiva conforme, con amplias facultades de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso y la Ley 2030 de 2020, para que lleven a cabo la diligencia en comento.

TERCERO: condenar en costas del proceso a la parte demandada. Por Secretaría líquidense incluyendo la suma de \$ 2.600.000,00 m./cte por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase,¹

IRIS MILDRED GUTIÉRREZ
JUEZ

Firmado Por:

¹ Esta providencia se notificó por estado No. 49 de 26 de abril de 2024.

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

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: **08ebc5002f6c60310d40dace15f1767a44b7fd94a6cd6ef1c43fb71519b09e83**

Documento generado en 25/04/2024 04:15:59 PM

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