

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 11001400305720210003400
Demandante: Adriana Alexandra Cortes Pastrana (en calidad de curadora de Hernando Cortes Gómez)
Demandado: Gustavo Ramos López y Héctor María Hernández Cruz
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Asunto: Sentencia

Teniendo en cuenta que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el mes de diciembre de 2020, enero, febrero y marzo de 2021 por un valor de \$31.230.986,00; resultaba necesario que el extremo demandado se sirviera probar el pago de la acreencia adeudada para ser escuchado en la causa; circunstancia que efectivamente acreditó el señor Gustavo Ramos López junto con la contestación de la demanda. No obstante a ello, también se tiene que se debe cancelar las expensas causadas en el curso del proceso, mediante consignación a órdenes del Juzgado o directamente a la parte actora, según lo prevé el inciso 3, numeral 4, artículo 384 del C.G.P., a efecto de ser escuchado en el proceso.

Requisito que no se cumplió en la presente causa, ya que los demandados no acreditaron que pagaron los cánones causados con posterioridad a mes de mayo de 2021,¹ en la medida que no obra en el expediente prueba de ello. Empero, la parte actora al descorrer el traslado de las excepciones de mérito refirió, que los demandados solo han cancelado la suma de \$64.748.000,00 adeudando \$85.941.490,00,² correspondiente al mes de diciembre de 2021 a marzo de 2022, y el semestre comprendido entre el mes de abril a septiembre de 2022.

¹ ver folios 45 y 46 del expediente digital

² Ver folio 111 del expediente digital.

CRL LEGAL®
Compliance, Risk & Law

PAGO	FECHA	VALOR
1	18-mar-21	\$ 7.808.000
2	19-abr-21	\$ 7.808.000
3	18-may-21	\$ 7.808.000
4	21-jun-21	\$ 7.808.000
5	19-jul-21	\$ 7.808.000
6	20-ago-21	\$ 3.708.000
7	20-sep-21	\$ 4.000.000
8	19-oct-21	\$ 4.000.000
9	22-nov-21	\$ 4.000.000
10	20-ene-22	\$ 4.000.000
11	26-feb-22	\$ 3.000.000
12	28-mar-22	\$ 3.000.000
	TOTAL CONSIGNADO	\$ 64.748.000

No obstante, los Cánones que se han generado en el decurso del proceso judicial son los siguientes:

CANON CAUSADO	VALOR
Semestre comprendido entre el abril y septiembre de 2021	\$47.627.250
Semestre comprendido entre octubre de 2021 y marzo de 2022	\$51.531.120
Semestre comprendido entre abril y septiembre de 2022	\$51.531.120

Valor total Adeudado \$ 150.689.490,00
Valor total Abonado \$ 64.748.000,00
Saldo Adeudado a la fecha \$ 85.941.490,00

En ese orden de ideas, se evidencia que pese a que la parte pasiva pago el valor de los cánones referidos en el libelo (semestre comprendido entre octubre a diciembre de 2020 y enero a marzo de 2021), la renta causada en el semestre comprendido entre mes de abril a septiembre de 2021, y las expensas de los meses de octubre y noviembre de 2021; también lo es, que dejó de probar que cancelo el canon de los meses de diciembre de 2021 a marzo de 2022, y este último semestre comprendido entre abril a septiembre de 2022. Por tanto, el Despacho dejará de escuchar a la parte demandada y se abstendrá de pronunciarse sobre las excepciones propuestas por el demandado Gustavo Ramos López, al no acreditar la carga que le correspondía, y seguidamente se da paso a la aplicación de lo previsto en el numeral tercero del artículo 384 ibidem.

En consecuencia a lo anterior, y en razón a que las pruebas allegadas a la causa son documentales y resultan suficientes para decidir las pretensiones formuladas por la parte actora, este Despacho se procede a dictar sentencia anticipada sin necesidad de convocar a la audiencia que trata los artículos 372 y 373 del C.G.P., sino que se seguirán los lineamientos del artículo 278, inciso 3, numeral 2 del C.G.P, máxime cuando concurren los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

La señora Adriana Alexandra Pastrana en representación del señor Hernando Cortes Gómez promovió demanda para que por los trámites del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, se decretara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre éste en calidad de arrendador y los señores Gustavo Ramos López y Héctor María Hernández Cruz en calidad de arrendatario y deudor solidario (respectivamente), respecto del inmueble ubicado en la transversal 93 No. 52 - 75 y, consecuentemente se ordenará la restitución del predio, así como la condena en costas. Subsidiariamente pretende el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, junto la cláusula penal, expensas de administración y servicios públicos, los que se ejecutaran tras la sentencia que ordene la terminación del contrato referido.

En sustento de lo anterior, se tiene que las partes celebraron un contrato de arrendamiento por el termino de 12 meses contados a partir del 15 de septiembre de 2010, sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C1902645, el día 7 de septiembre de 2010; pactándose como canon de arrendamiento la suma de \$4.000.000,00 que debía ser cancelado dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, con incremento del 10% anual en forma automática. Mediante otrosí del 10 de septiembre de 2010 se modificó la data en que se pagaría la renta, pactándose que este se realizaría de forma semestral y anticipadamente. En virtud de lo anterior, se expidió la factura No. 1145 del 1 de septiembre de 2020 por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero y marzo de 2021, por la suma de \$46.846.479.00 más IVA. Los demandados, el 15 de septiembre de 2020 solamente consignaron \$15.615.493.00 correspondiente a dos cánones de arrendamiento, encontrándose en mora por la suma de \$31.230.986.00.

El libelo se admitió por auto del 4 de marzo de 2021, ordenando el traslado y notificación de los convocados.

El señor Gustavo Ramos López, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el 7 de mayo de 2021, y el demandado Héctor María González Cruz se notificó por aviso conforme el artículo 292 del C.G.P, sin proponer medios exceptivos. Seguidamente se corrió traslado de

las excepciones de mérito incoadas por el señor Gustavo Ramos López, al acreditar el pago de las expensas adeudas y referidas en el libelo introductor-

No obstante a lo anterior, y teniendo en cuenta que la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon de arrendamiento, no se escuchará al extremo demandado, conforme lo dispone el inciso 3, numeral 4, artículo 384 del C.G.P, toda vez que no acredito el pago de las expensas causadas con posterioridad a la contestación de la demanda, tal y como se indicó en líneas precedentes. Por lo anterior, se itera que el Despacho se abstendrá de pronunciarse sobre las excepciones propuestas por el demandado Gustavo Ramos López, al no acreditar la carga que le correspondía.

CONSIDERACIONES

La acción que se instauró en este asunto, busca obtener por los medios coercitivos del Estado la terminación del contrato de arrendamiento y, la restitución del inmueble arrendado aduciendo como causal la mora en el pago de la renta desde el mes de enero de 2021, y el incremento desde el año mes octubre 2019 a la fecha de la presentación de la demanda.

La prueba de la relación material que vincula a las partes se corrobora con el contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la en la transversal 93 No. 52 - 75 de la ciudad de Bogotá, modificado a través del otrosí suscrito el 10 de septiembre de 2010 los cuales obran en el folio 9 del expediente digital, por lo que resulta susceptible de valoración probatoria respecto de las expresiones de voluntad que allí constan, máxime cuando no se tachó de espurio ni allegó prueba que demuestre lo contrario.

Se deduce entonces, que una de las principales obligaciones del arrendatario es el pago de la renta pactada en el término señalado, significando lo anterior que el no pago de la mensualidad faculta a la arrendadora exigir la entrega del predio por encontrarse la parte demandada incurso en una de las causales legales y contractualmente establecidas para ello.

En ese orden de ideas, configurada la causal deprecada por la parte actora para la terminación de la relación contractual, se impone proferir sentencia accediendo a las pretensiones incoadas en la demanda, esto es, que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento con la consecuente orden de restitución del inmueble y la condena en costas a cargo del extremo demandado.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado por el señor Hernando Cortes Gómez como arrendador y, los señores Gustavo Ramos López y Héctor María Hernández Cruz como arrendatario y deudor solidario (respectivamente), frente el bien inmueble ubicado en la transversal 93 No. 52 - 75 de la ciudad de Bogotá., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 050C1902645

SEGUNDO: ORDENAR en consecuencia la restitución del inmueble ubicado en la transversal 93 No. 52 - 75 de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 050C1902645. La que debe verificarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Si el extremo demandado no hace entrega voluntaria del inmueble en el término señalado, desde ya se comisiona para la entrega del inmueble al señor

alcalde menor de la localidad respectiva. Líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas causadas con la tramitación de este proceso. Líquidense las mismas incluyendo la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) para que el año que avanza.

NOTIFÍQUESE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ

Firmado Por:
Marlene Aranda Castillo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 57
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: **9d21c0196938d272fec49e0af7b49b735b65c493983a9a48428e422e47ff5456**

Documento generado en 30/08/2022 08:46:51 PM

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