

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

Bogotá D.C., catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Radicación: 11001400305720200063100
Demandante: Inmobiliaria Teleport S.A
Demandado: Enrique Guzmán González
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Asunto: Sentencia

En atención al numeral 3, artículo 384 del C.G.P., y agotado el trámite de instancia procede el Despacho a dictar la sentencia que corresponda al asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

La Inmobiliaria Teleport S.A, a través de apoderado judicial, 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 ésta en calidad de arrendadora y el señor Enrique Guzmán González en calidad de arrendatario, respecto del inmueble (Local 102) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1295783 ubicado en la calle 82 N. 12-35 del Edificio Hotel La Boheme y, consecuentemente se ordenará la restitución de bien, así como la condena en costas.

En sustento de lo anterior informa que entre las partes se celebró el contrato de arrendamiento sobre el mencionado predio, pactándose como canon de arrendamiento la suma de \$2.800.000 que debía ser cancelado dentro de los cinco (5) días de la respectiva mensualidad, a partir del 5 de febrero de 2007, seguidamente indica que rubricaron dos Otrosí al contrato, el primero de fecha 1 de marzo de 2012 modificándose las cláusulas quinta y sexta aumentando el canon de arrendamiento en la suma de \$5.000.000 más I.V.A. pagaderos a partir del 1 de marzo de 2013 *“...y durante sus prórrogas el canon de arrendamiento mensual se incrementará en un porcentaje igual al incremento del salario mínimo legal del año anterior más tres puntos”*, - hecho tercero- el segundo de fecha 29 de julio de 2012 lo fue en razón de modificar la cláusula vigésima cuarta en el sentido de cambiar al deudor solidario José Luis Pinzón Fandiño por el señor Julio Cesar Romero Riaño.

Señala que el canon de arrendamiento sufrió ocho incrementos para los años de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 quedando en los valores de \$5.272.000, \$5.532.437, \$5.900.897, \$6.477.415, \$7.044.189, \$7.543.621, \$8.009.817 y, \$8.554.485 respectivamente más I.V.A. Encontrándose el demandado en mora de los cánones que a continuación se relacionan:

- Mes de marzo de 2020 más I.V.A \$2.470.766
- Mes de abril de 2020 más I.V.A \$10.179.837
- Mes de mayo de 2020 más I.V.A \$10.179.837
- Mes de junio de 2020 (exento de I.V.A.) \$8.554.485
- Mes de julio de 2020 (exento de I.V.A.) \$8.554.485

- Mes de agosto de 2020 más I.V.A. \$10.179.837
- Mes de septiembre de 2020 más I.V.A \$10.179.837
- Mes de octubre de 2020 más I.V.A. \$10.179.837

Para un total de \$70.478.921

Mientras que el señor Enrique Guzmán González (accionado) quedó debidamente notificado del auto admisorio del proceso de restitución de fecha 26 de noviembre de 2020 conforme lo previsto en los artículos 291 y 292 del C.G. del P., imposición que se dio el 20 de enero de los cursantes, dado que el aviso fue recibido el día 19 del mismo mes y año, quien a través de apoderado judicial dentro del término legal contestó la demanda, sin embargo, mediante auto de fecha 21 de abril de los cursantes el Despacho dio aplicación al numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P., disponiendo no escuchar al demandado, en razón a que “...*i) no acreditó haber cancelado los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo de 2020 a agosto de 2020, ii) no se efectuó de manera completa las consignaciones correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero, febrero, marzo y abril hogaño, de cara a lo establecido en el escrito inicial, iii) no determinó a que correspondía cada una de las sumas reportadas en el escrito exceptivo, es decir, si era el valor neto del canon o más su incremento o más su respectivo I.V.A., sin embargo y, en caso de que fuera sólo el valor neto del canon nada se dijo respecto del I.V.A, conforme lo pactado en el OTRO SI que modifica la cláusula quinta del contrato de arrendamiento,¹es decir, si se adeudaba o no, empero dicha omisión, esto era, pagar la diferencia de lo denunciado en la demanda, no lo eximia de consignar a órdenes de este Despacho y para el presente asunto, las sumas total al valor de los cánones de arrendamiento, si consideraba no deber, todo lo que se señaló en la demanda adeudaba así debida manifestarlo y consignado lo que considera no debe para proceder conforme la citada normatividad “...Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos”. -Resalta el Despacho-*”, como consecuencia de ello, se tuvo por no contestada la demanda.

¹ ver página 10 del escrito inicial

CLAUSULA QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon mensual del arrendamiento es la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000.00) M./CTE. mensuales más el IVA de ley, pagaderos entre los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes o período, por anticipado, a El Arrendador o a su orden. **PARAGRÁFO PRIMERO.-** Si el pago se realiza en cheque y éste resultare impagado, sin fondos suficientes, con cuenta cancelada, o su pago rechazado por cualquier causal de las que establece la ley por el Banco contra el cual se giró, el correspondiente recibo expedido por dicho pago, carecerá de valor con la simple nota del respectivo Banco puesta al pie o en anexo al instrumento girado y El Arrendatario pagará la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el pago del canon mensual de arrendamiento

Situación que a la presente fecha persiste en la medida que no acredita el pago de los cánones dejados de cancelar, ni los saldos de aquellos que canceló incompletos como se explicó en el auto referido, solo aparece consignando después de la mencionada providencia la suma de \$10.388.864 depositada el 10 de mayo del presente año, entendiéndose (pues nada diferente se manifestó), que corresponde al canon del mismo mes, sin embargo este de igual manera lo fue en forma incompleta, por lo que la sanción de no escuchar al demandado se mantiene.

Por lo anterior, se tiene que debido a la causal alegada por la entidad demandante (falta de pago en los cánones de arrendamiento) para la terminación del contrato de arrendamiento, además de la decisión de no haberse escuchado al demandado por no acreditar la carga que le correspondía, debe darse aplicación a lo previsto en el numeral tercero del artículo 384 ibidem.

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 marzo de 2020 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 comercial local 102 calle 82 N. 12-35 modificado a través de dos (2) Otrosí suscritos entre ellas, los cuales obran en las páginas 3 a la 15 del PDF. 003 DEMANDA, 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 sociedad actora para la terminación de la relación contractual, pues como quedo establecido no acreditó haber cancelado los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo de 2020 a agosto de 2020, y no efectuó de manera completa el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero, febrero, marzo, abril y mayo del presente año, de cara a lo establecido en el escrito inicial, por lo que 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 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 comercial local 102 calle 82 N. 12-35 modificado a través de dos (2) Otrosí celebrados por la Inmobiliaria Teleport S.A. como arrendadora y el señor Enrique Guzmán González como arrendatario, respecto del bien inmueble (Local 102) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1295783 ubicado en la calle 82 N. 12-35 Edificio Hotel La Boheme de esta ciudad.

SEGUNDO: ORDENAR en consecuencia la restitución del inmueble (Local 102) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1295783 ubicado en la calle 82 N. 12-35 Edificio Hotel La Boheme de esta ciudad, la que debe verificarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Si el 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.

NOTÍFIQUESE,

Firmado Por:

MARLENE ARANDA CASTILLO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 057 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

25a2ad7a3f9ce17145137c6017202e33fa704d9fcd89c8345085f5c86703e7

Documento generado en 14/05/2021 10:25:11 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>