

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

**Proceso** Declarativo – Restitución de Inmueble Arrendado  
**Rad. Nro.** 11001310302420220025100  
**Demandante:** Carlos Salomón Burbano Burbano  
**Demandado:** Joulmar Murcia Rubio, José Ángel Cárdenas León, Jaime Murcia e INDUHOTEL S.A.S.

Agotado el trámite de esta primera instancia, profiere el Juzgado el fallo que en derecho corresponda.

### ANTECEDENTES

#### Pretensiones

Carlos Salomón Burbano Burbano, por conducto de apoderado judicial, demandó por el trámite del proceso declarativo de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO a Joulmar Murcia Rubio, José Ángel Cárdenas León, Jaime Murcia e INDUHOTEL S.A.S., con el fin de obtener sentencia en donde se decrete la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre ellos el 12 de julio de 2019, y como consecuencia de esto, la restitución por el extremo demandado del inmueble ubicado en la AC 24 No. 43 A-54 en el barrio Quinta Paredes de la ciudad de Bogotá, D.C.

#### Hechos

La demanda se fundamenta en los supuestos fácticos que se compendian de la siguiente manera:

1. El 12 de julio de 2019, CARLOS SALOMON BURBANO BURBANO en calidad de arrendador y JOULMAR MURCIA RUBIO, JOSE ANGEL CARDENAS LEON, JAIME MURCIA e INDUHOTEL S.A.S. en calidad de arrendatarios, celebraron contrato de arrendamiento sobre el predio ubicado en la AC24 No. 43 A-54 de la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-340307.
2. En la cláusula tercera del contrato de arrendamiento se pactó un canon de arrendamiento correspondiente a SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$7.500.000), por el primer año; el segundo año se pagaría la suma de OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$8.000.000) mensuales; para el tercer año, es decir a partir de agosto de 2021 a julio de 2022, el arrendatario pagará la suma de OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$8.750.000); finalmente, a partir del cuarto año y hasta terminar el contrato el canon se ajustaría anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) fijado por la entidad competente.
3. Según el extremo actor desde el mes de abril del año dos mil veinte (2020), los encausados se encuentran en mora de efectuar el pago de sus obligaciones contractuales; además de que a la interposición de la demanda, adeudan por

conceptos de servicios públicos, las sumas de \$5.098.943 a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –ESP, \$26.096.563,35 a VANTI S.A. ESP, y \$14.912.230 a la empresa ENEL COLOMBIA S.A. ESP.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue admitida mediante providencia del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022)<sup>1</sup>

Tal y como se observa en el PDF [0012Notificacion.72.27.09] del expediente, es claro que el extremo pasivo, se notificó personalmente del pleito en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, a partir del 20 de septiembre de 2022; personas que una vez vencido el término del traslado, no se opusieron, ni se allanaron a las pretensiones del libelo introductor, así como tampoco formularon excepciones previas o de mérito.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que existe prueba del contrato base de la acción restitutoria y no es necesario efectuar ninguna prueba de oficio, de acuerdo con el artículo 384 de la ley 1564 de 2012, es esta la oportunidad para proferir sentencia, previas las siguientes

### **CONSIDERACIONES**

Revisado el plenario se establece la concurrencia de los elementos necesarios para la correcta conformación del litigio: se cuenta con una demanda presentada con arreglo a la ley adjetiva, competencia del juzgado, los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y para comparecer al proceso.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

La acción promovida en el presente caso, es la de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, la cual está regulada procesalmente por el artículo 384 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a que el tenedor restituya a quien le otorgó dicha calidad el bien o bienes puestos a su disposición.

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, se requiere: i) la existencia de relación contractual entre las partes en la que el demandante le entregue la tenencia de un bien o conjunto de estos al demandado, lo cual permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y ii) la comprobación de la causal invocada, en el presente caso, la mora en el pago de los cánones mensuales.

Según el artículo 167 del Código General del Proceso "*[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*", lo que no significa que sea el extremo activo quien siempre esté llamado a probar los supuestos de hecho del proceso (*probatio incumbi actori*), en razón a que se persigue que los hechos necesitados de prueba y controvertidos en el proceso sean acreditados por su afirmante, pues no de otra manera se generarán las correspondientes consecuencias jurídicas previstas por el legislador, razón por la cual se procederá a su examen de acuerdo con las pruebas aportadas y recaudadas

---

<sup>1</sup> 0010AutoAdmiteDemanda

al efecto. Adicionalmente, el art. 384 núm. 3 de la ley 1564 de 2012 establece que “[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Entonces, siguiendo la anterior línea conceptual se tiene que como prueba de la existencia del vínculo negocial que unió a los extremos de este litigio, está el contrato de arrendamiento celebrado el 12 de julio de 2019, en donde JOULMAR MURCIA RUBIO, JOSE ANGEL CARDENAS LEON, JAIME MURCIA e INDUHOTEL S.A.S. se obligaron a pagar mes a mes a favor de CARLOS SALOMON BURBANO BURBANO, un canon mensual fijo, el cual fue calculado conforme a la fórmula que aparece en la cláusula tercera del contrato, como contraprestación por concedérsele la tenencia del predio ubicado en la AC 24 No. 43 A-54 de la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-340307.

De los papeles apenas estudiados se identificó plenamente la existencia de un acuerdo de voluntades entre las partes de este pleito para que el demandante entregara a la parte demandada, por el pago de un precio, la tenencia de un bien inmueble, por un plazo determinado.

El convenio recién referenciado, no fue desconocido, redargüido o tachado de falso por los demandados, y el mismo da cuenta de un contrato de arrendamiento de local comercial entre los extremos activo y pasivo de esta litis, por lo cual los mismos sirven para probar la existencia del primer elemento del litigio.

Ahora bien, en lo referente a las causales de terminación del convenio centro de este pleito debe entonces esta sede judicial estarse a lo dispuesto en el mismo contrato de arrendamiento. Así las cosas, se tiene que conforme a la cláusula *décimo sexta* del contrato, CARLOS SALOMON BURBANO BURBANO tenía la facultad de dar por terminado el acuerdo de entrega de tenencia, por “*El no pago del precio del canon de arrendamiento dentro del plazo previsto*”. Luego, la mora por parte de los demandados en la cancelación del precio mensual de renta, los coloca en situación de incumplimiento y permite al extremo actor solicitar tanto la terminación del acuerdo como también la restitución a su favor del bien objeto de arrendamiento.

Así pues, si en el *sub examine* se observa que la parte pasiva no formuló oposición, ni presentó ningún medio exceptivo frente a las pretensiones de la demanda y tampoco aportó ningún medio probatorio con el que: i) se desconociera la existencia, validez o eficacia del contrato de arrendamiento objeto de la litis; ii) se desvirtuara lo aseverado por su parte contraria, esto es mostrando que se hizo el pago de los cánones, presuntamente, adeudados al momento de la presentación de la demanda y/o iii) se alegara la falsedad ya de los hechos alegados por la demandante o del contrato que justifica el presente pleito.

Entonces, teniendo en cuenta lo hasta aquí dicho, es ostensible que se cumplen los supuestos fácticos y probatorios necesarios para que se aplique art. 384 núm. 3 del Código General del Proceso, esto es, “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”, debido a que: i) se demostró la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes; ii) el demandado no se opuso a los hechos y pretensiones de la demanda y iii) no hubo la necesidad de decretar pruebas de oficio.

En lo que respecta a la terminación del contrato derivada del incumplimiento en el pago de los servicios públicos, véase que si bien la cláusula *décimo sexta* del mismo

contrato, establece dicha situación como causal de terminación, esta sería operante siempre y cuando dicha falta de pago "*cause la cancelación o pérdida del servicio*" según la cláusula décima sexta del contrato, circunstancia que aquí no fue acreditada.

Por lo discurrido, es posible concluir, que se han acreditado suficientemente los elementos axiológicos que componen la acción de restitución de bien dado en tenencia, y en consecuencia, es procedente acoger las pretensiones de la parte actora. Por lo cual, se declarará la terminación del contrato objeto de la litis, se ordenará la entrega al demandante del bien cuyo título de tenencia se finiquita, y se condenará en costas al extremo pasivo del litigio.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro (24) Civil Del Circuito De Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** DECLÁRANSE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre CARLOS SALOMON BURBANO BURBANO en calidad de arrendador y JOULMAR MURCIA RUBIO, JOSE ANGEL CARDENAS LEON, JAIME MURCIA e INDUHOTEL S.A.S. en calidad de arrendatarios, sobre el predio ubicado en la AC24 No. 43 A-54 de la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-340307, **por la causal de mora en el pago de los cánones pactados.**

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR a los señores JOULMAR MURCIA RUBIO, JOSE ANGEL CARDENAS LEON, JAIME MURCIA e INDUHOTEL S.A.S. que dentro del término de cinco (5) días luego de ejecutoriada la presente decisión, hagan la RESTITUCIÓN a favor de CARLOS SALOMON BURBANO BURBANO del bien objeto de arrendamiento, cuyas características se establecieron en la demanda y en el ordinal anterior.

En caso de que el accionado incumpla con lo previsto en este ordinal, deberán seguirse las previsiones del art. 308 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaria practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 5.800.000 pesos m/cte.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE,**

  
**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA**  
**JUEZ**