



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
[cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Bogotá D.C., 1º de abril de 2024**

**Restitución N° 1100140030022022-00293**

Reunidos los requisitos legales para ello, procede el despacho a proferir el fallo de instancia en el proceso referenciado, previos los siguientes,

**I. ANTECEDENTES**

**Belisario Garzón Alba**, actuando por conducto de apoderado judicial constituido para el efecto, convocó a juicio a **Ferretería Puntialambres S.A.S** y **Carlos Arturo Méndez Farfán**, para que se declare terminado el contrato de arriendo celebrado el 1º de marzo de 2018, entre el primero como arrendador y los segundos como arrendatarios, respecto del local comercial ubicado en la Calle 17 # 25 - 77 de esta ciudad, cuyos linderos aparecen descritos en el libelo introductor; como consecuencia, se ordene la restitución del citado bien y se condene en costas a la demandada.

Como causal de la restitución se alegó el no pago de las mensualidades pactadas de noviembre y diciembre de 2021 y enero febrero y marzo de 2022.

**II. ACTUACIÓN PROCESAL**

En auto del 3 de marzo de 2023, se admitió la demanda y se

ordenó la notificación a la demandada, acto que se cumplió según lo previsto en el inciso 3° del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, el 8 de marzo de la misma anualidad.

Posteriormente, mediante auto de fecha 6 de febrero de los corrientes (archivo 032) se resolvió no escuchar a la parte demandada, por cuanto no demostró haber consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados, pues las consignaciones allegadas con la contestación de la demanda, corresponden a los cánones de noviembre de 2021 a enero de 2023.

### **III. CONSIDERACIONES**

Se encuentran dadas las condiciones para emitir decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, pues están presentes la totalidad de los presupuestos procesales, entendidos como los elementos de orden jurídico-procesal que llevan al expediente desde su nacimiento y desarrollo a través de las diferentes etapas establecidas hasta el estado en que nos encontramos de dictar sentencia.

Ciertamente, las partes son capaces, el libelo genitor es formalmente idóneo y en este despacho radica la atribución constitucional y legal de resolución de asuntos como el que nos ocupa, todo lo cual nos permite tomar una decisión de fondo, máxime cuando no se anteponen causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado.

Importa dejar en claro, desde ya, en punto a la legitimación en la causa, que de suyo es que la acción debe emprenderla el arrendador contra el arrendatario del bien, es decir, la controversia debe presentarse entre quienes son partes de la relación contractual, puesto que necesariamente se requiere la identidad del demandante, como el sujeto a quien la ley confiere el derecho que se pretende en la demanda, de tal suerte que solamente quien es parte de ese vínculo negocial, puede ser compelido por el titular de la pretensión

que se reclama.

Siendo lo anterior así, irrefutable es la comprobación de la legitimación en la causa respecto de ambos extremos de la *litis* y el hecho de que al dirigirse la demanda contra el arrendatario y no conjuntamente contra el codeudor, muestra que los procesos de restitución de tenencia de inmueble arrendado constituyen el ejercicio de una acción personal entre quienes ostentan la calidad de arrendador (demandante) y arrendatario (demandado), así como su objeto sustancial en controversia es el incumplimiento contractual; el cual al probarse, tiene por consecuencia la declaración de terminación del contrato, la restitución y entrega del bien mueble objeto de arriendo.

En este sentido, se ha hecho acopio a la acción consagrada en el artículo 384 del Código General del Proceso, para efectos de obtener la restitución del bien objeto del contrato por parte del demandado ante la falta de cumplimiento en su deber de pago de los cánones pactados, según lo aducido en el libelo introductor.

Ahora bien, en el espíritu jurídico del contrato de arrendamiento fluye como obligación principal del arrendatario, el pagar un canon o precio por el goce de la cosa arrendada, sin dejar de lado que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, por lo cual es imperioso darle cabal observancia a lo estipulado; situación que al no ser cumplida por el obligado, confiere derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, sin que el legislador hubiere consagrado exigencias sustanciales complementarias o necesarias para esto.

Al expediente fue arrimado el contrato de arriendo celebrado el 1 de marzo de 2018, que guarda coincidencia con el bien objeto de acción y no fue tachado de forma alguna.

De otro lado, la causal invocada en la demanda, como

fundamento de la pretensión, fue la falta de pago y, frente a ello, los enjuiciados contestaron la demanda, pero no acreditaron haber pagado el valor de los cánones adeudados.

Colofón de lo anterior, al haberse notificado en legal forma a la pasiva y al no cancelar los cánones de arrendamiento adeudados, se faculta proferir la correspondiente sentencia, como en efecto se dispondrá.

### **DECISIÓN**

Por lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: Declarar terminado** del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de marzo de 2018, suscrito entre el arrendador **Belisario Garzón Alba** y los arrendatarios **Ferretería Puntialambres S.A.S** y **Carlos Arturo Méndez Farfán**, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 17 # 25 - 77 de esta ciudad de Bogotá, D. C., cuyos linderos aparecen consignados en el libelo introductor.

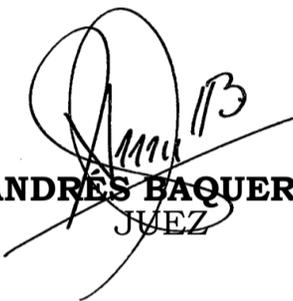
**SEGUNDO:** En consecuencia, se **ordena** la restitución del bien inmueble referenciado en el numeral anterior, por parte de los demandados en favor de la demandante, para lo cual se le concede el término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

**TERCERO:** En el evento de no cumplirse la orden incluida en el numeral anterior, se comisiona al Alcalde Local de la zona respectiva, con amplias facultades con la finalidad de realizar la

entrega del inmueble. Librese despacho comisorio con los insertos del caso.

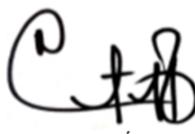
**CUARTO: Condenar** en costas a la demandada. Secretaría practique la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$9.000.000.00. M/Cte.

**NOTIFÍQUESE** (2),

  
**CAMILO ANDRÉS BAQUERO AGUILAR**  
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
D.C.

La presente providencia se notifica por anotación en estado No. 13 hoy 2 de abril de 2024, a las 8:00 A.M.



**CRISTIAN ADELMO HERNÁNDEZ PEDROZA**  
Secretario