



**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL**  
**Bogotá D.C., 11 de septiembre de 2023**

**Ref.: Restitución de inmueble arrendado (local comercial)**

**Rad. No. 110014003022-2022-00889-00**

**Asunto: Sentencia**

Se decide el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado (local comercial) que la señora Adriana Marcela Arias Rodríguez promovió contra Álvaro Fernando Ascaino Romero, de que trata el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P.

**ANTECEDENTES**

**1.** La demandante solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de marzo de 2020, entre la señora Adriana Marcela Arias Rodríguez, en calidad de arrendadora, y el señor Álvaro Fernando Ascaino Romero en calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble urbano ubicado en la Calle 38 A Sur No 34 D – 64. Barrió Villa Mayor de la Ciudad de Bogotá.

En consecuencia, su restitución, bajo el argumento de que el arrendatario incumplió en las obligaciones de pago de los servicios públicos domiciliarios, respecto al «*Servicio de Agua, Alcantarillado y Aseo, con deuda actual a abr/19/2022 de \$10.966.966*»<sup>1</sup>.

**2.** Por auto de fecha 26 de septiembre de 2022 se admitió la demanda, proveído del que se notificó al demandado por conducta concluyente bajo los postulados del artículo 301 del C.G.P., quien a través de apoderado contestó la demanda, se opuso a los hechos y pretensiones y elevó excepciones de mérito. Por tanto, se le requirió mediante auto de data 28 de marzo de 2023, a fin que acreditara que se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos<sup>2</sup>, so pena de no ser oído al interior de esta actuación. Quien, dentro del interregno legal para ejercer su derecho de defensa, guardó silencio.

---

<sup>1</sup> 004EscritoDemanda

<sup>2</sup> 014AutoTienePorNotificadoRequiere2022-00889

**3.** Agotadas las etapas previstas para el presente asunto y al no encontrar pruebas pendientes por practicar, se procede a dictar la correspondiente decisión.

### **CONSIDERACIONES**

**1.** Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

**2.** El arrendamiento es un contrato en el que las 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 (bilateral). 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 ejecución sucesiva.

**3.** En el presente asunto, el extremo actor aportó con la demanda el contrato en que se edifica esta acción,<sup>3</sup> el cual fue celebrado en forma escrita y se encuentra suscrito por la demandante como arrendadora y por el demandado como arrendatario; además, no fue tachado, ni redargüido de falso, por lo cual se convirtió en plena prueba y con éste 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.** Así mismo, el extremo actor invocó como causal para la restitución, el incumplimiento en el pago de los servicios públicos (clausula séptima y duodécima del contrato de arrendamiento), esto es, la prevista en el numeral 1° del artículo 518 del Código de Comercio.

Pues bien, el artículo 384 del CGP prevé que, si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, esté no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a ordenes del juzgado el valor total que adeuda o en su defecto los recibos de pago correspondientes a los 3 últimos periodos. Por tanto, vistas las documentales adosadas al escrito de contestación, la parte demanda no acreditó los postulados antes enunciados. De acuerdo a lo anterior, se dictará sentencia de lanzamiento.

---

<sup>3</sup> 003PruebasAnexos Fls. 1 -5.

Entonces, como el extremo pasivo si bien es cierto enervó las pretensiones de la demanda, no acreditó que se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos, además se probó la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, sin que se advierta la necesidad de decretar pruebas de oficio, de suerte que se impone dar aplicación a la norma en comento y proferir el fallo que en derecho corresponde dentro del presente asunto, con la consecuente condena en costas ocasionadas en el proceso.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento y base de la presente acción, por incumplimiento en el pago de los servicios públicos, conforme a lo dicho.

**SEGUNDO. ORDENAR** al demandado señor Álvaro Fernando Ascaino Romero que **RESTITUYA** el inmueble objeto de este litigio a favor de la demandante señora Adriana Marcela Arias Rodríguez, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, cuya dirección y demás especificaciones aparecen en la documentación allegada con la demanda.

**TERCERO.** Sí cumplido el término anterior no se produce la restitución **DECRETAR** el lanzamiento del demandado, del inmueble objeto de litis, para lo cual se comisiona a la Alcaldía Local y/o Inspector de Policía de la zona respectiva. Por secretaría elabórese el respectivo despacho comisorio, si a ello hubiere lugar.

**CUARTO: CONDENAR** a la parte demandada al pago de las costas ocasionadas en la instancia, en estas inclúyase el valor de **2 SMMLV** como agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE,**

**CAMILA ANDREA CALDERÓN FONSECA**  
**JUEZ**

El presente auto se notifica por estado electrónico No. 145 del 12 de septiembre de 2023.

Firmado Por:

**Camila Andrea Calderon Fonseca**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 022**

**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: **74bb697ae95c259ac5d1d5fb95445e66e6a1aa2168c99cdbfbf5b3a9b481586f**

Documento generado en 11/09/2023 04:38:36 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**