

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., 4- noviembre de 2020

Ref. No. 11001400300320190068000

DEMANDANTE: AIDA BULLA DUQUE

DEMANDADOS: IVÁN AMIN IBARGUEN Y TIRSA MARISOL BEDOYA.

Procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso, emitiendo el fallo que en derecho corresponda para dirimir la instancia, teniendo en cuenta los siguientes:

I. ANTECEDENTES

A través de gestor judicial, el demandante **AIDA BULLA DUQUE** demandó a **IVÁN AMIN IBARGUEN Y TIRSA MARISOL BEDOYA**, para que previo el trámite del proceso verbal sumario se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 11 de abril de 2018, como consecuencia, se ordene la restitución y entrega del apartamento arrendado ubicado en la carrera 128 núm. 144-28 interior 14 apto 355 de esta ciudad y se condene en costas al extremo pasivo.

La *causa petendi* se resume como sigue:

1.- Se celebró contrato de arrendamiento con el demandado el 11 de abril de 2018, del apartamento arrendado en la carrera 128 núm. 144-28 interior 14 apto 355 de esta ciudad.

2.- Señaló que el contrato se celebró por el término de 6 meses con renovación por el término igual al pactado inicialmente, a su vez, el arrendatario se obligó a pagar \$830.000 mensualmente (conforme lo pactado).

3.- Manifestó el demandante que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Cumplidos los requisitos de ley, se admitió la demanda mediante auto adiado once (11) de julio de 2019(fl. 38) y modificado el veintiséis (26) de septiembre de 2019 (fl. 44).

Dispuesta la notificación del extremo pasivo, a los demandados **IVÁN AMIN IBARGUEN Y TIRSA MARISOL BEDOYA**, el extremo pasivo se notificó mediante los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso¹, quienes dentro del término legal guardó silencio.

¹ Fl. 45 a 62 de la encuadernación.

Agotado como se encuentra el trámite de instancia corresponde emitir la respectiva decisión de fondo, a lo que se procede previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Resulta preciso destacar que los denominados presupuestos procesales se cumplen a plenitud en las presentes diligencias. Este Despacho es el competente para conocer de la acción impetrada por el actor; los sujetos enfrentados en la *litis* cuentan con capacidad procesal al igual que la especial para ser parte; y el líbello genitor reúne los requisitos mínimos establecidos por el estatuto de procedimiento civil. Tampoco se evidencia la configuración de causal de nulidad alguna que impida al Despacho pronunciarse de fondo sobre el asunto bajo estudio, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada entre las partes.

2. LEGITIMACIÓN

Respecto de la legitimación en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular. El demandado en este trámite declarativo es el arrendatario que suscribió el contrato adosado con la demanda; por su parte **AIDA BULLA DUQUE** figura como arrendador, por lo que en el recae, para el caso que nos ocupa, la legitimidad por activa para impetrar la acción deprecada.

3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Pretende la parte actora la terminación del contrato de arrendamiento, del apartamento arrendado ubicado en la carrera 128 núm. 144-28 interior 14 apto 355 de esta ciudad, suscrito con los demandados por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el noviembre de 2018 y hasta la fecha.

Es objeto de los procedimientos la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, por ello, en el ordenamiento procesal Civil, el legislador ha dispuesto de los diferentes trámites para resolver las diversas reclamaciones de quienes concurren al órgano jurisdiccional correspondiéndole a esta clase de reclamación, el denominado proceso de restitución de inmueble arrendado, al cual precisamente ha recurrido la parte demandante en procura de que se haga efectivo el derecho que considera tiene, cual es la restitución del bien inmueble que constituye el objeto de la relación tenencia por el incumplimiento que endilga de la arrendataria demandada.

En este orden de ideas, dispone el Art. 384 del C.G.P., que con la demanda deberá allegarse la prueba del contrato de arrendamiento suscrito por los arrendatarios que vincule al arrendador con el

arrendatario y que tenga como objeto el inmueble cuya restitución se pretende.

En el presente caso, con la demanda se aportó el documento privado contentivo del contrato de arrendamiento (fol. 15) documentales con las que se prueba la existencia del precitado negocio jurídico entre las partes, así como las obligaciones, deberes y derechos de las mismas. En tal virtud, se puede colegir de los documentos aportados que existió el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en contienda y que este reunía los elementos esenciales de dicha relación contractual, es decir, precio o canon, cosa arrendada y consentimiento de las partes, por lo que se puede colegir que el mismo reúne los requisitos del artículo 3º de la ley 820 de 2003.

Así las cosas, y de la revisión del documento que obra en el expediente se evidencia que el negocio jurídico fue suscrito el 11 de abril de 2018, entre quienes suscribieron el contrato, que recae sobre apartamento arrendado en la carrera 128 núm. 144-28 interior 14 apto 355 de esta ciudad.

El contrato de arrendamiento aparece suscrito tanto por las partes del vínculo contractual, sin que dentro de la oportunidad legal se tachara de falso el mencionado documento como ya se indicó, lo que se traduce en que el mismo se presume auténtico de conformidad a lo dispuesto en el artículo 244 ibídem.

Sobre el particular, útil resulta precisar que la autenticidad hace referencia a la certeza que se tiene sobre la persona que lo firmó, elaboró o manuscibió, tal como lo dispone la referida norma, presumiéndose en el sub limine que los demandados fueron las personas que firmaron el contrato, tal como aparece a contrato de arrendamiento (fol. 15) del expediente.

Ahora bien, la demandante pretende la declaración de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, invocando como causal el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquél en que *“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 este goce, obra o servicio un precio determinado”*. De lo anterior se establecen algunas características del contrato de arrendamiento, tales como el ser bilateral, onerosos, conmutativo y consensual, siendo de la esencia del contrato el surgimiento de obligaciones recíprocas para los sujetos contractuales.

Prevé el artículo 1602 del Código Civil que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*

Con la anterior norma se consagra el principio de la autonomía privada de la voluntad, de manera tal que existe libertad de contratación, así como albedrío en la forma del negocio jurídico escogido, e igualmente en la determinación de los efectos jurídicos pretendidos por los

contratantes, teniendo como únicas restricciones el orden público y las buenas costumbres.

La parte demandante al presentar la demanda señaló en los hechos del libelo introductorio, que la pasiva ha incumplido con el contrato y se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento indicados en líneas precedentes, manifestación que tiene la calidad de afirmación indefinida exenta del tema de prueba (artículo 167 del C. G.P.), lo que implica una inversión de la carga probatoria; en este caso, es la parte pasiva la que debe demostrar el cumplimiento de la obligación o la existencia de un hecho que lo exonere de ese deber contractual.

En el caso sometido a estudio, no aparece cumplida en manera alguna tal exigencia, puesto que como ya se dijo, el extremo pasivo guardó silencio.

En ese sentido, como el demandado incumplió su deber contractual de pagar oportunamente los cánones mensuales por el arrendamiento del apartamento en la carrera 128 núm. 144-28 interior 14 apto 355 de esta ciudad, se impone declarar la terminación del contrato de arrendamiento acusado de incumplido.

En mérito de lo expuesto, Juzgado Tercero Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la presente acción.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR a: MOSTAZA Y SAZÓN LTDA, ANDRÉS MONTEJO TORRENTE Y CARLOS EDUARDO CUERVAS GARCÍA.**, restituya el local comercial 203 arrendado ubicado en la Carrera 53 núm. 102 A -77 de esta ciudad, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: De no cumplirse lo ordenado anteriormente, dicha restitución se hará mediante diligencia, para lo cual se comisiona al Inspector de Policía de la zona respectiva a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 1 SLMMLV.² Liquídense.

² Ello atendiendo lo reglado en el Acuerdo PSAA16 – 10554, mediante el cual se determinó que las agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE,


ORLANDO GILBERT HERNÁNDEZ MONTAÑÉZ

Juez

(2)

JUZGADO 3º. CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por
ESTADO No.39

Hoy _____

La Sría. 5- noviembre de 2020

ANA PATRICIA MONROY ESGUERRA