

**Constancia Secretarial:** El 08 de abril de 2021 ingresa al Despacho para continuar el trámite respectivo.

*República de Colombia*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., siete de marzo de dos mil veintidós

**Radicación: 2019-01707**

### **1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante Sentencia anticipada de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que, la causal invocada para la restitución del bien, es la falta de pago de las cuotas en mora, según establece el inciso final del artículo 390 del C.G.P., el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por tanto, como en este caso no hubo oposición, dado que las afirmaciones del demandado que obran en el pdf.02 del expediente digital, fueron controvertidas por el actor, y a más de lo anterior, no serán tenidas en cuenta por este Juzgado, dado que no se cumple con los presupuestos contemplados en el artículo 384 del C.G.P., y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., entonces se proferirá sentencia anticipada escrita.

### **2. ANTECEDENTES**

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., en calidad de arrendador, celebró mediante documento privado Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana de fecha 27 de abril de 2010, con el demandado CRISTIAN HALABY FERNANDEZ como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 1A # 1A 29 EDIFICIO TORRE DEL MAR APARTAMENTO 601 de la ciudad de Cartagena.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 26 de abril de 2010 y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$750.000,00 m/cte., pago que debía efectuarse anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad.

El contrato se prorrogó en los años posteriores, y el arrendatario ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2018 y hasta la fecha de presentación de la demanda, valor en mora que ascendía a la suma de \$12.643.272,00 m/cte.

Se indica en el libelo genitor que el demandado CRISTIAN HALABY FERNANDEZ incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma pactada, toda vez que están en mora de cancelar lo correspondiente desde el mes de noviembre de 2018 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

En consecuencia, pretende: **i)** que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago del canon de arrendamiento, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que se condene a los demandados al pago de costas y agencias en derecho.

### **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue presentada el día 23 de octubre de 2019 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual, mediante auto del 05 de febrero de 2020, admitió la demanda.

Posteriormente, el demandado CRISTIAN HALABY FERNANDEZ fue notificado del auto admisorio de la demanda por conducta concluyente, quien dentro del término de traslado contestó la demanda, sin proponer excepción alguna que desvirtuara la pretensión del asunto de la referencia, además de que su contestación no fue tomada en cuenta por este Despacho en razón de los presupuestos del art. 384 del C.G.P.

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la Litis propuesta, como son: la competencia del juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., en calidad de arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentran facultada para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y el arrendatario es el llamado a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

Así mismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previo el siguiente estudio:

#### **4. PROBLEMA JURIDICO**

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de cánones de arrendamiento?

#### **5. CONSIDERACIONES**

##### **5.1 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana**

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado en la ley 820 de 2003 y es definido en su artículo segundo como *“aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo...”*.

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3º) y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para la arrendataria la constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle a la arrendadora en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada. Cuando así se ha estipulado nace para la arrendataria la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil. Y si la arrendataria no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

#### **6. CASO CONCRETO**

En consonancia con el petitum de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, **i)** a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento por anticipado los cinco primeros días de cada mensualidad.

El numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora *“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...”*

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del Código General del Proceso).

Por lo tanto, bástale a la parte arrendadora afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que la arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C.G.P., según el cual *“Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión”*. (Subraya el Despacho).

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía a la parte demandada y como quiera que esta no lo hizo, pues no propuso excepción que desvirtuara lo pretendido y no aportó los requisitos contemplados en el art. 384 del C.G.P., debe concluirse que las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por la parte demandante aparecen acreditadas. En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## **7. RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 27 de abril de 2010 entre la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., como arrendador y CRISTIAN HALABY FERNANDEZ como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 1A # 1A 29 EDIFICIO TORRE DEL MAR APARTAMENTO 601 de la ciudad de Cartagena.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada que RESTITUYA al arrendador, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente litis.

**TERCERO: COMISIONAR**, en caso de no llevarse a cabo en forma voluntaria la entrega del mencionado bien en el plazo concedido para tal

efecto, a la ALCALDIA LOCAL ZONA RESPECTIVA, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, cuya ubicación se encuentra descrita en el cuerpo de la demanda.

**CUARTO: CONDENAR** al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, en la suma de \$885.029.00, para ser incluidas en la respectiva liquidación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

<p>JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.</p> <p>La anterior providencia se notifica por estado N° <u>012</u> del <u>8 DE MARZO DEL 2022</u> en la Secretaria a las 8.00 am</p> <p> JOSE REYNEL ORZCO CARVAJAL Secretario</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **dc1a611fd9616f71bb0c19014eb3cd68583183803b74bdee466a33edd095c7d1**

Documento generado en 04/03/2022 08:54:31 PM

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

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