

Constancia Secretarial: El 27 de junio de 2023 ingresa al Despacho para continuar con el trámite pertinente.

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 septiembre de dos mil veintitrés

Radicación: 2022-01646

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 los cánones de arrendamiento, 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 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 2° 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:

El señor **JOSE VICENTE HERNANDEZ RIVEROS**, en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento, de forma verbal, aproximadamente en el año 2012, con el demandado **EDWAR GUILLERMO TRIVIÑO BALLESTEROS** sobre el primer piso del inmueble ubicado en la Carrera 111C No. 70D-05 de la ciudad de Bogotá

El contrato de arrendamiento se pactó inicialmente por el término de un año y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon

mensual la suma de \$500.000 m/cte. Para la fecha y la cual para el año 2020 se encontraba \$2.900.000 m/cte., pago que debía efectuarse desde el primer día al quinto de cada mes.

El contrato se prorrogó en el transcurso de los años, sin embargo, desde junio del año 2020 el demandado se ha sustraído de pagar el canon de arrendamiento, incumpliendo así en el pago de los cánones de arrendamiento; para el año 2021 consignó al Banco Agrario de Colombia la suma de 4.000.000 dividido en dos consignaciones por concepto de canon de arrendamiento del mes de abril y mayo del 2021.

El día 21 de diciembre de 2020 las aquí partes acordaron y suscribieron documento denominado “acuerdo para la entrega del inmueble arrendado” el cual fue suscrito mediante apoderado judicial de la parte demandante, en el cual se estableció el 16 de enero de 2021 la fecha para la entrega del inmueble, sin que esto sucediera.

En consecuencia, pretende: **i)** que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento verbal acordado 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 al demandado al pago de costas.

El demandante quien tiene la calidad de arrendador allego declaraciones extraprocesales como prueba de la existencia contractual de arrendamiento entre las partes en donde se señala lo anteriormente dicho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 05 de diciembre de 2022 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual, mediante auto del 23 de febrero de 2023, admitió la demanda, posteriormente mediante auto del 17 de abril de 2023 se corrige el numeral 4 del auto de admisión

Posteriormente, el demandado **EDWAR GUILLERMO TRIVIÑO BALLESTEROS** fue notificado del auto admisorio de la demanda y el acto de corrección junto con los anexos, bajo los parámetros del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, que para el caso en mención se tiene como satisfecha al ser una ley especial posterior a lo establecido en el Código General del Proceso, dicha Ley brinda una alternativa de notificación que busca brindar la cercanía en las partes de forma más expedita señalando bajo la gravedad de juramento que el correo de notificación empleado es el utilizado por la persona a notificar.

Dicho lo anterior, dentro del término de traslado la parte demandada no ejerció su derecho de defensa y contradicción, no propuso excepción alguna que desvirtuara la pretensión del asunto de la referencia.

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 el señor JOSE VICENTE HERNANDEZ RIVEROS, en calidad de arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentra facultado 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 establecimiento de comercio

Se encuentra regulado por el artículo 518 y subsiguientes del Código de Comercio, en donde el primero reza lo siguiente:

*(...) “**ARTICULO 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato (...)”

Y del cual Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil con Magistrado Ponente el doctor César Julio Valencia Copete de referencia 11001-3103-003-2006-00728-01 señala que, (...) “*el derecho de renovación con que cuenta el inquilino que ha “...ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo...” negocio mercantil, quien, por la circunstancia de haber organizado y acreditado durante ese tiempo su proyecto, **a la par que por haber cumplido sus obligaciones convencionales frente al***

arrendador, cuenta con la potestad de continuar utilizando el local mediante la explotación de su actividad, razón por la cual para el caso en mención no procedería la renovación o continuación al existir un incumplimiento contractual.

Adicionalmente como norma complementaria se tiene lo estipulado en el código de civil a partir del artículo 1982 en donde se mencionan aquellos aspectos que regulan la materia contractual de arrendamiento entre las partes; por consiguiente, el ARTICULO 2000. se señala una de las obligaciones que tiene el arrendatario rezando lo siguiente (...) **“OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta” (...)**

Ahora bien, frente al desahucio al arrendatario del que habla el artículo 520 del código General del Proceso; con ocasión a que el arrendatario haya usado el local comercial por más de dos años con un mismo establecimiento de comercio siendo la oportunidad para esto 6 meses antes de la terminación del contrato; este solo aplica en los casos previstos en los ordinales 2 y 3 del artículo 518 los cuales hacen referencia a Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva; circunstancias que no aplican para el presente caso pues el objeto del pedimento de terminación del contrato de arrendamiento y restitución de inmueble es el incumplimiento contractual por parte del arrendatario por la falta del pago de los cánones de arrendamiento.

6. CASO CONCRETO

En consonancia con el escrito demandatorio, 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 consignaciones por concepto de pago de cánones de arrendamiento, declaraciones extra juicio de la Sra. Ana Lucia Hernández Riveros y el Sr. Atanacio Sánchez Bustamante que dan fe de la existencia del contrato de arrendamiento verbal 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 durante los primeros cinco días de cada mensualidad** y como último el acuerdo para la entrega del inmueble arrendado como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento realizada de manera verbal y de la cual las partes suscribieron bajo su voluntad y aceptación de lo acordado, sin que a la fecha esto se hubiera cumplido por parte del arrendatario.

El numeral 1° 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 el arrendatario 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, 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 vista de lo normado en la parte considerativa de la presente providencia

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

7. RESUELVE:

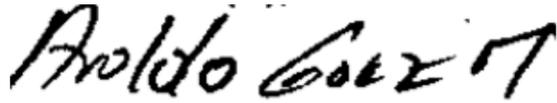
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento verbal celebrado entre el señor JOSE VICENTE HERNANDEZ RIVEROS como arrendador y EDWAR GUILLERMO TRIVIÑO BALLESTEROS como arrendatario, sobre el primer piso del inmueble ubicado en la Carrera 111C No. 70D-05 de la ciudad de Bogotá

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada que restituya al arrendador dentro de los seis (06) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el inmueble materia de esta Litis.

TERCERO: COMISIONAR en caso de no llevarse a cabo la entrega voluntaria la entrega del mencionado bien en el plazo concedido para tal efecto a la Alcaldía Local Zona Respectiva para que practique la diligencia de entrega cuya ubicación se encuentra en el cuerpo de la demanda.

CUARTO: CONDENAR en costas y agencias en Derecho al demandado, en la suma de \$1.740.000,00 m/cte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 047 del 08 DE
SEPTIEMBRE DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL OROZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

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: **4a9614956b6ac1510e6731bbc84dc0307082f8ca5b3bc50bbcb26cb9e4ba5ee3**

Documento generado en 07/09/2023 12:18:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>