

Constancia Secretarial: El 10 de noviembre de 2021 ingresa al Despacho con notificación por aviso en silencio.

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., veinte de enero de dos mil veintidós

Radicación: 2020-00389

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 canones de arrendamiento; ahora bien, 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 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 inmobiliaria RV INMOBILIARIA S.A., y en calidad de arrendadora, celebró mediante documento privado Contrato de Arrendamiento de local comercial de fecha 30 de abril de 2019, con el demandado GUIOMAR MANOSALVA AVILA, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la calle 98 A No 58-22 local 1 ubicado en la ciudad de Bogotá.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 1 de junio de 2019, el cual no fue prorrogado, y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$1.300.000 m/cte., pago que debía efectuarse

anticipadamente dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, en este sentido, anunció la mora en el pago de canones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda.

Seguidamente en la cláusula cuarta del mentado contrato se pactó el reajuste del canon de arrendamiento, vencido el término inicial suscrito, de acuerdo con el incremento del IPC; así mismo, en su numeral noveno pactaron cláusula penal en caso de incumplimiento del valor del contrato de arrendamiento.

Se indica en el libelo de la demanda que los demandados incumplieron con su obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma pactada, toda vez que están en mora de cancelar los meses enunciados en el acápite anterior.

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 de derecho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 6 de julio de 2020 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual, mediante auto del 11 de septiembre de 2021, se inadmitió, subsanada, se procedió a su admisión en auto del 27 de enero de 2021.

Posteriormente, el demandado Guiomar Manosalva Avila fue notificado del auto admisorio de la demanda a través de citatorio de que trata la ley 806 de 2020 (C1 pdf. 16 expediente digital); pese a ello, dentro del término de traslado guardó silencio, sin proponer excepción alguna tendiente a desvirtuar lo reclamado por la parte actora.

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 inmobiliaria RV INMOBILIARIA S.A., en calidad de arrendadora del inmueble materia de restitución, se encuentran facultada para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y el arrendatario está llamado a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

Aunado a lo anterior, 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.

A su vez, en cuanto al pago de servicios públicos, en el contrato de arrendamiento se pueden pactar siguiendo las reglas establecidas en el artículo 15 de la precitada Ley.

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 primeros cinco (05) 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 guardó silencio, 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 30 de abril de 2019 entre RV INMOBILIARIA S.A., como arrendadora y GUIOMAR MANOSALVA AVILA como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la calle 98 A No 58-22 loca 1 ubicado en la ciudad de Bogotá.

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 \$1.000.000 M/cte., para ser incluidas en la respectiva liquidación.

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° 002 del 21 DE
ENERO DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

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: **7fedf837b6889e567e0a52411fc46db7e0017318cf6a6bcef0c043a3dcbe7634**

Documento generado en 19/01/2022 10:15:59 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>