

Constancia Secretarial: El 30 de noviembre de 2021 ingresa al Despacho para continuar el trámite correspondiente.

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., tres de febrero de dos mil veintidós

Radicación: 2021-00344

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 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 MANUEL PEREIRO MARÍN adquirió inmueble por medio de compra, ubicado en la Diagonal 22C Bis No. 18B-24 del barrio Santa Fe de Bogotá D.C., una vez recibido el mismo, encontró que el señor LUIS ANTONIO GOMEZ ANGARITA ocupaba a título de arrendamiento un local comercial que hace parte del bien, en el año 2010, el demandado se comprometió a realizar entrega del mismo, sin embargo, pese a los requerimientos para entregar el local arrendado con anterioridad a la compra, ha sido renuente y no ha realizado la entrega real, anexando que lo ha dejado abandonado.

El contrato de arrendamiento se celebró de manera verbal con anterioridad a la compra del inmueble realizada por el demandante, pese a que se informó sobre la culminación del mismo, el demandado no realizó la entrega del local comercial, dejándolo en abandono.

Se indica en el libelo genitor que el demandado LUIS ANTONIO GOMEZ ANGARITA incumplió con su obligación de realizar la entrega real del inmueble en la forma pactada.

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 03 de junio de 2021 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual, mediante auto del 29 de julio de 2021, admitió la demanda.

Posteriormente, el demandado LUIS ANTONIO GOMEZ ANGARITA fue notificado del auto admisorio de la demanda por medio de curador ad-litem, quien dentro del término de traslado no se opuso a las pretensiones de la demanda, y no presentó 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 el señor MANUEL PEREIRO MARÍN, en calidad de propietario del inmueble materia de restitución, se encuentran facultado para instaurar la demanda, toda vez que, adquirido el inmueble, se categorizó como arrendador en el contrato verbal de arrendamiento (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 que estuvo 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 y al no realizar la entrega real del bien inmueble?

5. CONSIDERACIONES

5.1 El contrato de arrendamiento de local comercial.

El contrato de arrendamiento de local comercial se encuentra regulado en el Código de Comercio Colombiano en sus artículos 518 al 524 en los cuales se expone entre otras cosas que: 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;
- 2) 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
- 3) 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...”.

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita 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, 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, servicios públicos y la falta de entrega real del inmueble.

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 y

posteriormente teniendo en cuenta el cambio de propietario del bien, el incumplimiento de la entrega del local comercial.

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 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 y la entrega del bien, le correspondía a la parte demandada y como quiera que esta no lo hizo, pues no existe oposición a las pretensiones de la demanda, 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 verbal de arrendamiento de local comercial celebrado con anterioridad a la compra del inmueble que surgió entre el señor MANUEL PEREIRO MARÍN, como arrendador y LUIS ANTONIO GOMEZ ANGARITA como arrendatario, sobre el local comercial que se encuentra ubicado en el inmueble ubicado en la Diagonal 22C Bis No. 18B-24 del barrio Santa Fe de Bogotá D.C.

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 \$210.000.00, 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° 006 del 4 DE
FEBRERO 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: **f8372797daa35606c993a40ddc5ed6ba3047b35e1320a74a6752bc30d1f653df**

Documento generado en 02/02/2022 01:18:48 PM

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