Bogotá D.C., 10 de octubre de 2023

Expediente No. 110014003037-2021-00224-00

SENTENCIA RESTITUCIÓN DE MUEBLE ARRENDADO

ANTECEDENTES

Marco Aurelio Herrera Lozano actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda verbal en contra de **Mario Alonso Salazar Restrepo y C.I. Masminermetal S.A.S** para que se DECLARE terminado el contrato Verbal de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 30 de junio de 2016, entre MARCO AURELIO HERRERA LOZANO, en calidad de ARRENDADOR y el señor MARIO ALONSO SALAZAR RESTREPO ARRENDATARIOS y C.I. MASMINERMETAL S.A.S., en calidad de COARRENDATARIO, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 22 #122 – 57 apartamento 301 de la ciudad de Bogotá D.C, e identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N – 20106694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, cuyos linderos y especificidades se encuentran en la Escritura Pública N° 5471 del 12 de noviembre de 1992 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá; por las causales de mora en el pago del canon mensual de arrendamiento y cambio de destinación. En consecuencia, se ordene su respectiva restitución.

De igual forma, y como fundamento de las pretensiones, se expuso, que:

(I) El inmueble arrendado es propiedad del demandante. Adquirido mediante compraventa realizada el día 12 de noviembre de 1992, mediante la escritura de compraventa 5471 del mismo día, de conformidad con la anotación numero 004 del Certificado de Tradición y Libertad.

(II) Marco Aurelio Herrera Lozano se encuentra radicado en el exterior, en consecuencia, designó como administrador del inmueble para el año 2016 al señor Hemberg Humberto Gálvez Pinto, identificado con cédula de Ciudadanía 79.521.994

(III) Para el 1° de agosto del año 2016, se celebró contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana, entre MARIO ALONSO SALAZAR RESTREPO en calidad de arrendatario; C.I. MASMINERMETAL S.A.S., en calidad de Co-arrendatarios, y MARCO AURELIO HERRERA LOZANO, en calidad de arrendador, representado por el señor HEMBERG HUMBERTO GÁLVEZ PINTO, como administrador del inmueble.

(IV) Las partes acordaron como canon de arrendamiento la suma de tres millones quinientos mil pesos colombianos ($3.500.000), pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, a la cuenta Bancaria cuyo titular es el Señor Hemberg Humberto Gálvez Pinto. acto seguido se realiza entrega real y material del inmueble a los arrendatarios.

(V) El reseñado contrato de arrendamiento de vivienda urbana tenía una duración inicial de un año, prorrogable por un término igual si las partes no daban aviso de desahucio, en los términos del artículo 5, 6, 22 y 23 de la ley 820 de 2003.

(VI) Los arrendatarios, y aquí demandados, han incumplido con el pago del canon mensual de arrendamiento durante los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y los meses de enero y febrero y, marzo del corriente año 2021, adeudando a la fecha diez (10) meses de arriendo por el valor del canon mensual, a la fecha adeuda la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. ($35.000.000).

(VII) Los arrendatarios, y aquí demandados, desde el año 2020, no han efectuado el ajuste mensual del canon de arrendamiento, atendiendo el incremento convenido con base en el índice de precios al consumidor (IPC).

(VIII) La destinación del inmueble fue arrendada para vivienda y los Arrendatarios modificaron unilateralmente el uso de la destinación del inmueble, ya que en la actualidad se encuentran ejerciendo actividades comerciales.

En consecuencia de lo anterior, la parte demandante solicita la terminación del contrato de arrendamiento por las causales de mora en el pago del canon mensual de arrendamiento y cambio de destinación.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 27 de julio de 2021 se admitió la demanda, Restitución del Inmueble Arrendado, promovida por MARCO AURELIO HERRERA LOZANO, contra MARIO ALONSO SALAZAR RESTREPO y C.I. MASMINERMETAL S.A.S.

Seguidamente se efectuó la notificación personal del mandamiento ejecutivo proferido en el presente asunto a **MARIO ALONSO SALAZAR RESTREPO y C.I. MASMINERMETAL S.A.S** en los términos de Ley 2213 de 2022. La notificación se surtió en debida forma, toda vez que: **(i)** se acreditó que tuvo resultado positivo, esto es, que hubo recepción del correo electrónico enviado el 21 de septiembre de 2022 con acuse de recibo en la misma fecha; **(ii)** en el mensaje de datos se remitió la providencia a notificar junto con los documentos necesarios para el traslado; **(iii)** la parte ejecutante allegó las evidencias correspondientes a la forma en la que obtuvo la dirección electrónica en la cual realizó la notificación personal (anexo de la demanda). No obstante, surtida la notificación la parte demandada dentro del término legal no contestó la demanda y tampoco formuló excepciones contra las pretensiones solicitadas por la parte demandante.

Ahora, en el presente asunto no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni reparo qué formular a los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley, se encuentran presentes. En efecto, las demandadas reúnen las exigencias procesales, los extremos de la acción goza de capacidad para ser parte y comparecer, y la competencia, atendiendo los factores que la delimitan, radica en este Juzgado.

En el punto de la legitimidad en la causa, no tiene reparo alguno el Despacho, por cuanto la demandante concurrió en calidad de arrendador y la sociedad demandada fue citada como arrendataria, calidades que se encuentran debidamente probadas.

En el artículo 384 del Código General del Proceso[1], en su numeral 3º, se establece que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Advierte el Despacho que el anterior presupuesto se encuentra plenamente cumplido en este caso, teniendo en cuenta que la parte demandada fue debidamente notificada, sin que exista oposición alguna a las pretensiones de la parte accionante.

La causal de terminación del contrato que se invocó fue el incumplimiento del contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento, lo cual se encuentra demostrado, teniendo en cuenta, que las extremas pasivas no acreditaron el pago al arrendador o la consignación en la cuenta de depósitos judiciales, de los cánones adeudados.

Por lo anterior se estima procedente acceder a las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá D.C.,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre Marco Aurelio Herrera Lozano, como arrendadora, y Mario Alonso Salazar Restrepo y C.I. Masminermetal S.A.S. como arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 22 #122 – 57 apartamento 301 de la ciudad de Bogotá D.C, e identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N – 20106694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir al señor Marco Aurelio Herrera Lozano, el citado inmueble, dentro del término de quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En consecuencia, en caso de incumplirse esta orden, por secretaría líbrese el Despacho Comisorio a la Alcaldía Municipal para que efectúe la entrega del bien ya descrito.

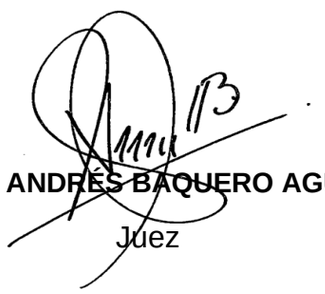
---

[1] Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

"3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS del proceso a la parte demandada; para lo cual se señala como agencias en derecho la suma de **$1.000.000 de Pesos M/Cte.,** Por Secretaría elabórese la liquidación de costas conforme lo indica el artículo 366 del Código General del Proceso.

Notifíquese,



CAMILO ANDRÉS BAQUERO AGUILAR
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado Nº096 de fecha 11/10/2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am

HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario.