



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Ref: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA. EN LIQUIDACION, contra ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA y VAQUERO & CARNES LTDA.

Rad. No: 1100140030005202000686-00.

Superado el rito que le es propio a esta instancia y sin advertir causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada, se decide lo que se estime pertinente al presente juicio verbal de restitución de inmueble arrendado.

I. ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACION, mediante apoderado judicial, promovió demanda de restitución de inmueble dado en arrendamiento, en contra de **ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA y VAQUERO & CARNES LTDA**, solicitando: *“1.- Que se declare terminado judicialmente el contrato de arrendamiento de inmueble para destinación comercial, suscrito el día 01 de septiembre de 2019 con vigencia desde el 01 de agosto de 2019 entre ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA, VAQUERO & CARNES LTDA–arrendatarios–e, –INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA. EN LIQUIDACION–Arrendador, que con sus prorrogas y renovaciones suman 1 año y tres meses y nueve días para la fecha de la presentación de esta demanda.*

*2.- Que se condene a los demandados ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA, VAQUERO & CARNES LTDA a restituir al demandante INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA. EN LIQUIDACION el inmueble ubicado en la **CALLE 73 BIS No. 69 P 90 pisos 1,2,3** de la actual nomenclatura urbana de Bogotá. D.C. delimitado por los siguientes linderos: Por el NORTE: En extensión de 21 metros con 29 centímetros con lote No. 54 de la misma manzana. Por el oriente: En nueve (9) metros con cincuenta (50) centímetros con el lote No. 27 de la misma manzana. Por el sur: Con una extensión de 18 metros con cincuenta y seis centímetros (18.56) con la calle 73 A .Por el Occidente: Que es su frente, en nueve metros con ochenta y ocho centímetros (9.88 mts) con la transversal 66 A hoy Avenida Carrera 66ª. No obstante los linderos descritos anteriormente al inmueble objeto de este contrato le corresponden los vistos en la escritura No. 3476 de la Notaria 2 del Circulo de Bogotá; A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50C-01146359.*

3.- Que no se escuche a los demandados ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA, VAQUERO & CARNES LTDA durante el transcurso del proceso hasta tanto consignen o paguen el los servicios



públicos adeudados de energía eléctrica y saldo adeudado de los cánones no pagados.

4.- Que previo la notificación del auto admisorio de la demanda, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA. EN LIQUIDACION, o a un secuestre de conformidad con el artículo 308 del CGP, antes 337 del Código de Procedimiento Civil, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo, conforme a lo establecido en el artículo 39 de la ley 820 de 2003 dando aplicación preferente al caso de marras, en concordancia con el artículo 36 de la misma norma, ordenando se practique diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra, se sirva ordenar en la misma diligencia la restitución provisional del bien y este sea entregado al auxiliar de la justicia y éste lo entregue en depósito a mi mandante, quien dará aplicación a lo estipulado en la norma precitada.

5.- Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

B. Fundamentos de las súplicas:

1. INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA., en calidad de arrendador, y ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA, VAQUERO & CARNES LTDA, en calidad de arrendatarios, el 1 de septiembre de 2019 celebraron un contrato de arrendamiento, el cual recayó sobre los “pisos 1,2 ,3” del inmueble ubicado en **CALLE 73 BIS No. 69 P 90** de esta ciudad, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-01146359**.

2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año (1) a partir del día primero de agosto de 2019, habiéndose fijado como canon de arrendamiento inicial la suma de \$5.000.000 mensuales, el cual a partir del 1 de enero de 2020 se estableció por acuerdo entre las partes en el valor de \$7.140.000.

3. El contrato debía “terminar el 01 de agosto de 2020, pero, como quiera que ninguna de las partes previo al vencimiento con 2 meses de anticipación (clausula 6) comunico a la otra la voluntad de darlo por terminado, dicho contrato fue prorrogado por un periodo igual al de su primera vigencia, esto es hasta el 01 de agosto de 2021”.

4. Los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2020. Así mismo, adeudan la suma de \$60.485.560 por concepto de servicio de energía.

C. Actuación Procesal:

Repartido el proceso, el mismo le correspondió a esta sede judicial, quien mediante providencia adiada 20 de noviembre de 2020, corregido en auto del 20 de mayo de 2021, se admitió la demanda.



Los demandados ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA y VAQUERO & CARNES LTDA, se notificaron de manera personal, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 8°, inciso 1° del Decreto Ley 806 de 2020**, quienes dentro del término de traslado no se opusieron a la demanda, ni formularon medios exceptivos.

Así, agotado el trámite de esta instancia, es menester emitir la decisión de fondo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. Dígase de entrada, que los presupuestos procesales, es decir, aquellos requisitos que ineludiblemente deben estar presentes en toda relación jurídico procesal, para predicar válidamente formado un proceso, como demanda en forma, capacidad jurídica y procesal de las partes y competencia del Juez, confluyen en el caso estudiado y ello permite poner fin al debate mediante providencia de mérito.

2. Se ejercita por la parte actora la acción de restitución del inmueble arrendado, que se determina y alindera en la demanda, invocando para ello como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2020 por parte de los arrendatarios, al igual que del servicio público de energía.

2.1. El numeral 1° del artículo 384 del C. G. del P., contempla que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2.2. Ahora, el contrato de arrendamiento se define como *“Aquél en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”* (artículo 1973 del C. C). De dicha definición se desprende que son elementos esenciales del acuerdo, la cosa y el precio, en donde la obligación principal del arrendador es conceder el goce de un bien, al paso que la del arrendatario es la de pagar por el goce, el precio estipulado.

Aunado a lo anterior, se resalta, que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito. Empero, tal como lo preceptúa la Ley 820 de 2003 (artículo 3°)¹, en uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás

¹ Tal disposición normativa es en últimas la aplicable a la materia, por analogía, y tomando a su vez, en consideración el Art. 12 del C.G. del P.



ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago; e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; f) Término de duración del contrato; g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Así, es evidente que si la codificación procesal civil vigente, exige una prueba de la relación contractual, al menos ésta deberá contener los requisitos anunciados anteriormente, para servir de fundamento a la acción incoada, pues las simples afirmaciones del arrendador en su demanda no son suficientes para demostrar la existencia del contrato.

3. En el *sub examine*, se adosó como prueba de la relación contractual, contrato de arrendamiento, suscrito el 1 de septiembre de 2019 entre INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA., en calidad de arrendador, y **ELCIRA GARCIA DAVILA**, JHON DILVER GUEVARA y GARCIA, VAQUERO & CARNES LTDA, en calidad de arrendatarios, respecto de los “pisos 1, 2,3” del bien inmueble ubicado en CALLE 73 BIS No. 69 P 90 de esta ciudad, en donde se pactó como término de duración “un (1) año , contado a partir del día primero (1) de agosto inclusive del año dos mil diecinueve (2019), el cual se prorrogaría automáticamente por un periodo igual, en el que se fijó como canon de arrendamiento originario, la suma de \$5.000.000.00.

Tal documento no fue tachado, ni redargüido de falsedad, por lo cual constituye plena prueba de la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en este asunto y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador), y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

Teniendo ello claro, el Despacho se ocupa de examinar la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada en la demanda. En dicha labor cumple señalar que aquélla no fue otra que la mora en el pago de la renta y el servicio público de energía, sin que la parte demandada la hubiese desvirtuado, por cuanto dejó de cumplir con la carga procesal que le imponía el numeral 4° inciso 2 del artículo 384 del C.G.P.

En esas condiciones y demostrada la relación negocial en los términos antes expuestos, no queda alternativa distinta que la de dar aplicación al numeral 3° de la referida norma procesal.

Por último, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., se condenará en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado **QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,



III. R E S U E L V E

1° DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento convenido entre INVERSIONES ARIZA GUTIERREZ ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACION, como arrendadora, y ELCIRA GARCIA DAVILA, JHON DILVER GUEVARA GARCIA y VAQUERO & CARNES LTDA, en calidad de arrendatarios, respecto de los pisos 1, 2, y 3 del bien inmueble ubicado en CALLE 73 BIS No. 69 P 90 de esta ciudad e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01146359, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

2° ORDENAR, en consecuencia, a la parte demandada a restituir a la demandante el inmueble materia de aquel dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

3° CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Para el efecto señálase como agencias en derecho la suma de \$1.500.000,00 M/Cte. Líquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO
Juez

Firmado
Por:

Juan
Carlos
Fonseca

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. **61** fijado hoy **17 de agosto de 2021** a la hora de las 08:00 AM.

Lina Victoria Sierra Fonseca
Secretaria

Cristancho
Juez
Civil 005
Juzgado Municipal
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:
6816b1095716ca116fdcd22cf8608ad2b4967a4099c6faa952673f6029ec0040
Documento generado en 13/08/2021 09:47:54 PM

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