

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Transitoriamente)
(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)
cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá, D.C., veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Verbal sumario restitución de inmueble arrendado

Demandante: FLOR DE JESÚS PASTRÁN CASTELLANOS

Demandados: BLANCA CECILIA MOYANO DELGADO Y MANUEL ANTONIO CALDERÓN RUIZ

Radicación No. 11001400307620210008700

Procede el Despacho a emitir pronunciamiento de mérito dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, para lo cual refiere los siguientes,

I. ANTECEDENTES

La señora Flor De Jesús Pastrán Castellanos demandó a los señores Blanca Cecilia Moyano Delgado y Manuel Antonio Calderón Ruiz, para que previos los trámites del proceso verbal sumario contemplado en el artículo 384 del C.G.P., se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ellos respecto inmueble ubicado en la diagonal 77 B No. 116 -51, local No. 1 de Bogotá, D.C., cuyas demás características aparecen en el expediente y como consecuencia de lo anterior, se ordenara la restitución del aludido bien y la condena en costas.

Como causal de la restitución se alegó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y las expensas comunes.

El Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. mediante auto de 15 de marzo de 2021 admitió la demanda, ordenó su traslado y la notificación a la parte demandada.

Los demandados se tuvieron como notificados por conducta concluyente de la aludida providencia, quienes, presentaron contestaciones a la demanda,

pero no fueron escuchados, porque no dieron cumplimiento a la carga prevista en los incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. Así, en virtud de lo dispuesto en el numeral 3º del de la aludida disposición se procede a proferir la sentencia que el caso amerita.

II. CONSIDERACIONES

Controlada desde su inicio la secuencia procedimental encuentra este Despacho que campean literalmente los denominados presupuestos procesales, al paso que no se advierte causal de nulidad con entidad suficiente para invalidar lo rituado en todo o en parte.

ACCIÓN

Se ha acudido a la acción consagrada en el artículo 384 del Código General del Proceso, para efectos de obtener la restitución del bien objeto del contrato de arrendamiento, por la parte demandada a favor de la demandante.

La pretensión deducida por la parte promotora en contra de los demandados, se encauza a obtener la restitución del bien inmueble arrendado, para lo cual le aduce el no pago de las rentas y las cuotas de administración.

Fluye de la naturaleza del contrato de arrendamiento e incluso de la definición genérica del Código Civil, sobre esta convención, la principal obligación del arrendatario, cual es la de pagar un canon o precio por el goce de la cosa arrendada junto con sus respectivos reajustes, en este caso del inmueble objeto del contrato, sin dejar de lado que todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, por lo cual es imperioso darle cabal observancia a lo estipulado; situación que al no ser cumplida por el obligado, confiere derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, sin que el legislador hubiere consagrado exigencias substanciales complementarias o necesarias para esto.

En el asunto sometido a estudio, para el triunfo de su pretensión restitutoria, la parte demandante presentó copia digital del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, el cual no fue tachado de falso por los demandados, quienes no fueron escuchados, amén que en el convenio se estipuló como causal para la terminación del contrato de arrendamiento y exigir la entrega del bien dado en locación "*el simple retardo en el pago de uno o más cánones de arrendamiento o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que le leyó o este contrato impone a los arrendatarios*"(cláusula novena).

Como se trata de un contrato de local comercial se debe acudir a las normas de la legislación civil, aplicables a los contratos comerciales por remisión directa del artículo 822 del Código de Comercio, en particular lo previsto la Ley 820 de 2003.

Relativo al no pago de las rentas y expensas comunes, debe tenerse en cuenta que el negocio jurídico ajustado no fue desvirtuado por la parte demandada, amén que una de las obligaciones que emergen de la relación tenencial es el pago de la renta y las cuotas de administración en los términos y forma acordados (arts. 2000 C.C. y 22 Ley 820 de 2003).

Dentro del asunto sometido a estudio, no se demostró que las rentas y las expensas comunes aducidas como impagadas se hubieren solucionadas en la forma acordada en el negocio jurídico, puesto que le competía a la parte demandada demostrar su pago conforme lo dispone el artículo 167 del C.G.P., dado que en estos eventos los cánones y la carga de la prueba se invierte, es decir, a los arrendatarios les correspondía demostrar lo contrario, que ya las solucionaron, lo que no se dio en este asunto.

Sumado a lo señalado en precedencia, el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. prevé que, "*[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*", en consonancia con el artículo 278 de la misma codificación, de suerte que se

declarará terminado el contrato de arrendamiento y se ordenará la entrega del predio arrendado a la parte demandante.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple 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 suscrito entre la señora Flor De Jesús Pastrán Castellanos, como arrendadora, y los señores Blanca Cecilia Moyano Delgado y Manuel Antonio Calderón Ruiz, como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la diagonal 77 B No. 116 - 51, local No. 1 de Bogotá, D.C., cuyas demás características aparecen insertas en el expediente, y a las cuales se remite el Despacho para los efectos de esta sentencia.

SEGUNDO : En consecuencia, se ORDENA la restitución del inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, por la parte demandada en favor del demandante.

TERCERO : En caso de no efectuarse la restitución del inmueble arrendado en forma voluntaria por la parte demandada dentro de la oportunidad señalada, se comisiona con amplias facultades al señor Alcalde de la localidad respectiva, al Inspector de Policía y a los Juzgados 27, 28, 29 y 30 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., que entraron en funcionamiento mediante el Acuerdo PCSJA17-10832 de 30 de octubre de 2017, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, para llevar a cabo la diligencia (arts. 38 C.G.P., 205 Ley 1801 de 2016 y Ley 2030 de 2020). Líbrese despacho con los insertos del caso.

CUARTO : Condenar en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$300.000,00.

NOTIFÍQUESE¹.



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez

(2)

Firmado Por:
John Sander Garavito Segura
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 058 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: **500de25b6c8210e65ca182748d6fda2b12a2181f60b0ad9144d05d692ab40023**

Documento generado en 23/11/2022 04:54:35 PM

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