

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: Rad. N° 11001-31-03-011-2019-00589-00

Clase: Restitución de inmueble arrendado

Demandante: María Rosalba Navarrete Arévalo

Demandados: Opportunity International Colombia S.A. Compañía de
Financiamiento Comercial -Oicolombia-

I. ASUNTO

Decide el Despacho sobre la terminación del proceso dentro del asunto de la referencia, conforme al acuerdo a que arribaron las partes en la etapa conciliatoria dentro de la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, adelantada el 11 de marzo del año en curso.

II. ANTECEDENTES

1. A través de demanda radicada el 22 de agosto de 2019, la parte actora solicitó se declarará el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado el 2 de agosto de 2012, entre ésta en calidad de arrendadora y Compañía de Financiamiento Opportunity Internacional Colombia S.A. como arrendataria, por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre a diciembre de 2018 y de enero a junio de 2019 y, en consecuencia, la restitución del inmueble objeto del contrato.

2. Admitida la demanda, notificada a la parte demandada y agotadas las etapas pertinentes, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial, con agotamiento de la de instrucción y juzgamiento, la cual tuvo lugar el pasado 11 de marzo, ocasión en la que las partes solicitaron la suspensión del proceso hasta el 5 de agosto del año en curso, toda vez que acordaron que, (i) el 5 de agosto de 2021, la parte demandada se comprometió a entregar el inmueble a la arrendadora, (ii) a partir del mes de abril se consignarían directamente, a la cuenta de la demandante, los cánones de arrendamiento que se causen de ahí en adelante y (iii) verificada la entrega, la parte demandante informará al Juzgado para que se dé por terminado el proceso.

3. El 13 de agosto del año en curso, se fijó fecha para continuar con la audiencia, toda vez que llegada la fecha establecida para verificar si se había dado cumplimiento al mencionado acuerdo, la parte actora manifestó que no hubo pago del canon respecto de los días causados en el mes de agosto.

4. Frente a la anterior decisión, la parte demandada formuló recurso de reposición, argumentando que sí le dio cumplimiento al acuerdo, pues el inmueble fue entregado en la fecha acordada [5 de agosto de 2021] y que no había lugar al pago de los cinco días correspondientes a agosto, toda vez que el contrato de arrendamiento inició el 6 de agosto de 2012, tal como allí se pactó, y no se causaron cánones adicionales.

La contraparte adujo, por su parte, que el demandado debió honrar el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el día 02 de agosto de año 2012, en el cual se acordó que la fecha de iniciación del mismo sería el 6 de agosto de 2012, no obstante, el arrendatario canceló a prorrata los días de ese mes, por temas contables y, para el mes de septiembre siguiente, cancelarían del 1° al 30 de cada mes.

III. CONSIDERACIONES

En el caso bajo estudio tenemos que, en efecto, la acción que se invoca por la parte actora es la de restitución de inmueble arrendado, por causal de mora en los cánones de arrendamiento, de acuerdo al artículo 384 del Código General del Proceso, mediante la cual, básicamente se pretende, la terminación del contrato y la restitución del bien, cuestiones, frente a las cuales las partes acordaron, de una parte, terminarlo el 5 de agosto de 2021, fecha en la que se haría la entrega del bien a la parte demandante y se continuaría cancelando los cánones de arrendamiento hasta esa fecha, verificado lo anterior, se terminaría el proceso sin condena a costas para ninguna de las partes.

Ahora, de acuerdo a lo esbozado por los extremos de la *litis*, tanto en sus escritos como en la audiencia adelantada el pasado 21 de octubre, se advierte que únicamente se verifica un desacuerdo frente al pago de los cánones de arrendamiento por los 5 días de agosto de este mes, cuestión que desborda el objeto de la acción que nos convoca y, en tal sentido, cualquier discusión respecto a si éstos se causaron o no, sólo puede ser ventilada en otro escenario diferente al que nos convoca.

No obstante, en principio se advierte que el contrato de arrendamiento tiene inicio desde el 6 de agosto de 2012, lo cual permite inferir que su terminación normal se tendría que consolidar el 6 de agosto de 2021, independiente ello de si las partes acordaron que por esa mensualidad que iniciaría los días 6 de cada mes, se pagaran los primeros cinco días de cada mes.

Lo cierto del caso es que, en desarrollo de la etapa conciliatoria, esta instancia judicial ilustró a las partes sobre los alcances de una conciliación, entre ellas, que el acuerdo al que se arribara era libre y

voluntario, pero de obligatorio cumplimiento, y que hacía tránsito a cosa juzgada, y las exhortó para que llegaran a un acuerdo formal que pusiera fin al conflicto que las enfrentaba y, en tal virtud, los extremos de la *litis* acordaron lo referido en el párrafo inicial del presente acápite.

En ese orden de ideas, al verificarse el cumplimiento de lo acordado por las partes el 11 de marzo de esta calenda, esto es, la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del bien inmueble el 5 de agosto de 2021, con lo cual se agota el objeto de la acción de restitución de inmueble arrendado, se impone declarar la terminación del proceso, sin que haya lugar a condena en costas, como allí se indicó.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo brevemente expuesto, el **Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del presente proceso instaurado por María Rosalba Navarrete Arévalo contra la sociedad Opportunity International Colombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial - Oicolombia-, por cumplimiento del acuerdo al que arribaron las partes el 11 de marzo de 2021.

SEGUNDO: ORDENAR el desglose a costa de la parte demandante, de los documentos base de la acción en los términos del artículo 116 *ibídem*, déjense las constancias de ley.

TERCERO: ABSTENERSE de imponer condena en costas, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

CUARTO: ORDENAR el archivo del expediente. Por Secretaría procédase de conformidad con lo aquí dispuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 164, hoy 25 de octubre de 2021

LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario ☺