

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., veintisiete de enero de dos mil veintitrés

**RADICADO No. 2021-00384**  
**PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN INMUEBLE**  
**ARRENDADO**  
**DEMANDANTE: JAIME RODRIGO GUTIÉRREZ VÉLEZ**  
**DEMANDADO: WILSON GUILLERMO BENÍTEZ RODRÍGUEZ**

Procede el juzgado a pronunciar el fallo que en derecho corresponde en el proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL**

**DEMANDA: JAIME RODRIGO GUTIÉRREZ VÉLEZ**, actuando por intermedio de apoderada judicial, promovió demanda contra **WILSON GUILLERMO BENÍTEZ RODRÍGUEZ**, para que, previo el trámite dispuesto para el proceso **VERBAL** de mayor cuantía de restitución de inmueble arrendado, se sentenciara acogiendo las **PRETENSIONES** que a continuación se sintetizan:

**1.-** Que se declare terminado el contrato de arrendamiento contenido en el documento suscrito el 26 de mayo de 2015 entre Jaime Rodrigo Gutiérrez Vélez (arrendador) y Wilson Guillermo Benítez Rodríguez (arrendatario) por incumplimiento de este último en el pago oportuno del canon mensual pactado en los meses de agosto y septiembre de 2020 y el impago de los reajustes en los meses de mayo, junio y julio de 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda.

**2.-** Que, como consecuencia, se le ordene la entrega del inmueble y en caso de no efectuarla, se comisione al funcionario correspondiente.

**3.-** Que se condene en costas al demandado.

**FUNDAMENTOS FACTICOS:** La parte actora fundó sus pretensiones, en resumen, en los siguientes hechos:

**1.-** Que mediante documento privado de fecha 26 de mayo de 2015 la señora AMELIA GASTELBONDO JARAMILLO entregó a título de arrendamiento al señor WILSON GUILLERMO BENITEZ RODRIGUEZ el inmueble ubicado en la carrera 82 No. 22–29 Planta Baja del Barrio Modelia II de la ciudad de Bogotá, debidamente alinderado.

**2.-** Que por medio de documento del 31 de julio de 2020 la señora AMELIA GASTELBONDO JARAMILLO como arrendadora cedió su posición contractual al acá demandante JAIME RODRIGO GUTIERREZ VELEZ, acto que fue notificado al aquí demandado.

**3.-** Que las partes convinieron en pactar como canon de arrendamiento inicialmente la suma de \$1'900.000; que mediante otrosí del 14 de febrero de 2019 lo modificaron en la suma de \$3'200.000, los cuales debían ser cancelados dentro de los primeros 5 días de cada período mensual, es decir, dentro de los días 25 a 30 de cada mes.

**4.-** Que adicionalmente pactaron que cada 12 meses de ejecución del contrato el valor se incrementaría en forma automática en un porcentaje igual al 6.5%; correspondiendo actualmente el valor del canon de arrendamiento a \$3'629.520.

**5.-** Que según se desprende del referido otrosí del 2019 se modificó el término de duración del contrato a 7 años, es decir, hasta el 25 de mayo de 2026.

**6.-** Que el demandado ha incumplido con sus obligaciones, toda vez que no efectuó el pago de las rentas de los meses de agosto y septiembre de 2020 dentro de los plazos establecidos y no ha efectuado el pago de los reajustes a los cánones de los meses de mayo, junio y julio de 2021, lo que estima lo habilita para iniciar este trámite.

**7.-** Que el inmueble fue arrendado para ser destinado para "Surtidora de Aves de la 22".

### **ACTUACION PROCESAL**

**ADMISIÓN DE LA DEMANDA:** Mediante auto fechado 31 de agosto de 2021 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de 20 días.

El demandado se notificó por conducta concluyente conforme con el inciso segundo del artículo 301 del C.G.P. y a través de apoderado, dentro del término legal contestó la demanda y formuló las excepciones de mérito que nominó "INEXISTENCIA DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE AGOSTO Y SEPTIEMBRE DEL 2020", "INEXISTENCIA DE MORA EN EL PAGO DE LOS REAJUSTES DE MAYO, JUNIO Y JULIO DEL 2021", "FALTA DE IDENTIFICACION DEL INMUEBLE OBJETO DE RESTITUCIÓN" y "MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE AGOSTO Y SEPTIEMBRE GENERADA POR CULPA EXCLUSIVA POR LA ARRENDADORA Y CESIONARIO".

**RECAUDO PROBATORIO:** Por auto del 4 de marzo de 2022 se abrió a pruebas el proceso, se tuvieron como tales las documentales aportadas oportunamente por las partes, se decretaron los testimonios solicitados y el interrogatorio a los extremos procesales.

En audiencia del 6 de mayo de 2022 se practicaron las pruebas decretadas como el interrogatorio a las partes; se recepcionaron los testimonios de Amelia Gastelbondo Jaramillo, Carlos Julio Benítez Rodríguez y Luis Gabriel Sepúlveda Torres; se fijó el litigio; se efectuó el control de legalidad; también se escucharon los **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN** y finalmente, se indicó a las partes que la sentencia se preferiría por escrito, decisión notificada en estados, sin observación alguna.

En virtud de lo anterior ingresó el expediente al despacho para dictar el fallo correspondiente, teniendo en cuenta para ello las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

#### **I.**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

## **II.** **MARCO NORMATIVO**

Establece el artículo 384 del C.G.P. que:

**“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:**

**1. Demanda. 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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.**

(...)

**Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.**

(...)

**9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.**

Este normativo exige como presupuesto a una decisión favorable a la pretensión de restitución, en primer lugar, la demostración del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual una parte llamada arrendador se obliga a conceder el goce de una cosa a otra llamada arrendatario, y está a pagar un precio determinado como contraprestación.

Por ser el contrato de arrendamiento consensual, pues se perfecciona con el simple consentimiento sobre cosa y precio, puede demostrarse con cualquiera de los medios probatorios contemplados en la normatividad procesal civil.

La prueba de ese contrato permite identificar quienes son los sujetos legitimados para demandar o contradecir la demanda en un caso particular, pues está reservado ese lugar a los sujetos de la relación sustancial debatida; al ser objeto del proceso de restitución

un contrato de arrendamiento, los actuales arrendador y arrendatario son quienes pueden lograr un fallo que defina alguna controversia en torno a ese acuerdo de voluntades.

### **III.** **CASO CONCRETO**

En este asunto pretende la parte actora se declare terminado el contrato de arrendamiento contenido en el documento suscrito el 26 de mayo de 2015 entre él como arrendador, por cesión que le fue efectuada, y el señor Wilson Guillermo Benítez Rodríguez como arrendatario, por incumplimiento de este último en el pago oportuno del canon mensual pactado en los meses de agosto y septiembre de 2020 y el impago de los reajustes en los meses de mayo, junio y julio de 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda.

Con la demanda se aportó documento nominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL" sobre el bien materia de este proceso, en el que se identifica como arrendadora la señora Amelia Gastelbondo Jaramillo y arrendatario el acá demandado Wilson Guillermo Benítez Rodríguez, suscrito el 26 de mayo de 2015.

También se acompañaron a la demanda documentos titulados "OTRO SI CONTRATO ARRENDAMIENTO" y "SEGUNDO OTROSI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL..." signados por las mismas partes el 6 de enero de 2016 y 14 de febrero de 2019, respectivamente.

Igualmente se allegó documento de cesión de contrato de arrendamiento que data del 1º de agosto de 2020 entre la arrendadora Amelia Gastelbondo Jaramillo como cedente y el señor Jaime Rodrigo Gutiérrez Vélez como cesionario.

Tales documentos no fueron tachados ni desconocidos por el demandado, por ende, que tengan plena validez; de ellos se logra colegir que en este proceso cuentan con legitimación los extremos procesales por ser partes contratantes del acuerdo del que se pretende su declaración de terminación.

Corresponde ahora examinar si asiste razón a la parte actora al afirmar que el demandado incumplió ese contrato al no haber pagado oportunamente los cánones de los meses de agosto y septiembre de 2020 y que no pago los reajustes de los meses de mayo, junio y julio de 2021.

Del contrato de arrendamiento y sus modificaciones se evidencia que las partes acordaron que el pago de los cánones se efectuaría dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, es decir, dentro de los días 25 a 30 de cada mes, toda vez que en la cláusula segunda del "SEGUNDO OTROSI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL..." pactaron que el canon de arrendamiento de \$3'200.000 sería a partir del 25 de mayo de 2019, con un incremento anual equivalente a un 6.5%.

También en ese Otrosí se autorizó al arrendatario a descontar la suma de \$200.000 del canon mensual de arrendamiento a partir del 25 de mayo de 2019 hasta agotar el monto prestado para realizar adecuaciones al local arrendado, según su cláusula sexta.

La parte actora afirma al descorrer las excepciones que el 29 de septiembre de 2020 el demandado canceló la suma de \$6'800.000 correspondiente a dos cánones de arrendamiento, en su sentir, fuera del plazo establecido en el contrato.

Frente a este primer argumento fundado en que el demandado incumplió el contrato de arrendamiento por mora en el pago oportuno de las mensualidades correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2020, por cuanto debiendo efectuarlas entre los días 25 a 30 solo lo hizo hasta el 29 de septiembre de ese año, estima el despacho que en este caso no se presentó mora en el pago con la suficiencia para ordenar la terminación del contrato sino la satisfacción tardía de uno de esos dos meses.

Obsérvese que con respecto al canon del mes de septiembre de 2020 no se avizora mora y ni siquiera tardanza, pues su pago se efectuó dentro del término de los cinco días previstos para ello, pues lo podía hacer entre los días 25 y 30 de ese mes y lo realizó el día 29 de septiembre de 2020, asunto que no amerita mayor análisis.

Con relación al mes de agosto de 2020 el cual se pagó también ese 29 de septiembre de 2020 no puede considerársele con la fuerza necesaria para ordenar la terminación del contrato, dado que la jurisprudencia ha señalado que en casos en los que se fundamenta esa facultad resolutoria en el "cumplimiento tardío" debe analizarse el asunto con sumo cuidado.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con ponencia del magistrado Arturo Solarte Rodríguez, en sentencia del 18 de diciembre de 2009, señaló:

**"6.4. Como se puede observar, la jurisprudencia vigente de la Corporación considera que el cumplimiento tardío o extemporáneo de la obligación no impide que el contratante cumplido pueda ejercer la acción resolutoria del contrato, particularmente cuando el plazo pactado –y desatendido– se pueda considerar esencial, esto es, en aquellos casos en los que la ejecución de la prestación con posterioridad a una cierta oportunidad sea ya inútil al acreedor en cuanto que su interés en el derecho de crédito ha sido definitivamente lesionado, o cuando el incumplimiento genera una frustración del fin práctico perseguido por las partes en el negocio, o, por último, cuando se pueda observar un razonable interés en la resolución del contrato. *Contrario sensu*, si las circunstancias del caso concreto permiten concluir que la ejecución retardada de las obligaciones del contratante demandado no presenta características como las anteriormente mencionadas, en cuyo caso, se precisa, se puede considerar que el incumplimiento no tiene la gravedad o la entidad como para ser considerado un incumplimiento resolutorio, criterios como la equidad o la prevención del abuso del derecho, y la aplicación del principio de conservación de los contratos, hacen aconsejable que no se deba estimar la pretensión resolutoria en esas condiciones puesta a consideración de la administración de justicia.**

**Lo anteriormente señalado, sin perjuicio de que, en otros supuestos de hecho, la aceptación del acreedor respecto del pago tardío realizado por el deudor, pueda ser válidamente considerada como una "subsanción" o "purga" del incumplimiento –o de la mora, en su caso–, o, incluso, como una renuncia tácita a la facultad de resolver el contrato".**

En el sublite estima este despacho varias circunstancias que le impiden abrir paso a una sentencia favorable a la parte actora y disponer la terminación del contrato de arrendamiento.

En primer lugar, si bien el pago del mes de agosto de 2020 se hizo en forma tardía, pues ocurrió el 29 de septiembre de 2020, la parte arrendadora aceptó que lo recibió; en segundo lugar, con ese pago realizado el 29 de septiembre de 2020 se tiene que para la fecha de presentación demanda -4 de agosto de 2021- y desde mucho tiempo atrás la obligación de ese mes estaba ya extinguida; en tercer lugar, se continuó con el contrato como si nada hubiera pasado, de lo que se colige que ningún perjuicio le causó al arrendador, al menos nada se alegó al respecto; y en cuarto lugar, es después de un (1) año de realizado el pago respecto de ese mes de agosto de 2020 que el arrendador se devuelve en el tiempo para buscar algo que le permita impetrar la terminación del contrato, lo que en el fondo lleva a considerar que se persigue terminar de una u otra forma el arriendo.

Además, este juzgado encuentra justificada la realización tardía del pago de la mensualidad correspondiente al mes de agosto de 2020, se reitera, efectuada el 29 de septiembre de 2019, si en cuenta se tiene que el contrato fue cedido por el arrendador inicial al acá demandante y este último le informó al arrendatario demandado hasta el 16 de septiembre de 2020 el número de cuenta en la que debía depositar los cánones.

Si bien es cierto existe discusión entre las partes del momento en que tal cesión fue notificada al arrendatario, es asunto que resulta irrelevante, pues como lo dejó claramente expresado el demandante en su interrogatorio fue hasta el 16 de septiembre de 2020 cuando él le hizo saber al arrendatario en dónde debía consignar, y que pudiendo haberlo comunicado antes, no lo hizo; tampoco el arrendador pasó al local objeto de arriendo para recoger el canon.

Ahora, frente al argumento según el cual el demandado incumplió el contrato de arrendamiento por no haber pagado los reajustes correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de 2021 en el porcentaje pactado del 6.5., debe precisarse que tampoco puede considerársele con la entidad suficiente para dar con la terminación del contrato de arrendamiento.

Lo anterior, porque para el despacho es claro que en la cláusula segunda del "SEGUNDO OTROSI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL..." las partes acordaron que el canon de arrendamiento en la suma de \$3'200.000 sería a partir del 25 de mayo de 2019, con un incremento anual equivalente a un 6.5%, y que adicionalmente el arrendatario quedaba autorizado a partir de esa vigencia para descontar del canon mensual el valor de \$200.000 por concepto del préstamo que había realizado a la arrendadora inicial.

Dicho convenio no ha sido modificado por las partes, por lo menos no hay prueba de ello en el expediente, por tanto, se encuentra vigente.

En todo caso, efectuadas las operaciones aritméticas se tiene que para el mes de mayo de 2021 con el reajuste del 6.5% el canon quedaba en \$3'408.000, valor que fue pagado por el demandado completamente, como obra en comprobante de consignación aportado con la contestación de la demanda, por lo que no se avizora el incumplimiento endilgado.

Para los meses de junio y julio de 2021 aplicado el mismo porcentaje de reajuste el canon mensual ascendía a \$3'629.520 y si bien el demandado acredita haber consignado la suma de \$3'408.000 en cada uno de ellos, quedando en principio con un faltante de \$443.040

por esos dos meses, se observa que el 25 de agosto de 2021 realizó una consignación por la suma de \$443.050, siendo así subsanada la tardanza.

Lo anterior no puede considerarse de plano un incumplimiento del contrato, sino como antes se expuso, un mero cumplimiento tardío que no tiene el alcance suficiente para acceder a la terminación del contrato, de un lado, por los argumentos señalados en precedencia al analizar la presunta mora en el pago de los cánones de agosto y septiembre de 2020, que para efectos prácticos se entienden acá replicados, y de otro, porque si se miran bien las fechas en las que el demandado ha realizado las consignaciones para el pago de la renta se aprecia que lo viene haciendo dentro de los primeros días del mes, cuando lo pactado es dentro de los primeros cinco (5) días de cada período mensual, es decir, dentro de los días 25 a 30 de cada mes, como bien lo señala la parte actora en el ordinal tercero de la demanda.

En consecuencia, no resulta equitativo, por decir lo menos, que se reproche al demandado tardanza por algunos días en sumas menores y se guarde silencio cuando el demandante recibe los pagos de forma anticipada.

#### **IV.** **EXCEPCIONES**

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de las excepciones propuestas en la demanda, pues resulta superfluo hacerlo, dado que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones.

Como bien lo enseña el tratadista **HERNANDO DEVIS ECHANDIA**, en su texto **COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, TEORIA GENERAL DEL PROCESO, TOMO I, PAGINA 460**, "En la sentencia debe estudiarse primero si las pretensiones incoadas en la demanda tienen o no respaldo en los hechos probados y en la ley sustancial que los regula, y solamente cuando el resultado sea afirmativo se debe proceder al estudio de las excepciones propuestas contra aquellas por el demandado; pues si aquellas deben ser rechazadas aún sin considerar las excepciones, resultaría inoficioso examinar éstas."

#### **V.** **CONCLUSIÓN**

Conforme con lo señalado, se sentenciará NEGANDO las pretensiones de la demanda y se condenará a la parte demandante en costas de esta instancia a favor de la parte demandada de conformidad con el art. 365 num. 1º del C.G.P.

#### **VI.** **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones expresadas en la parte considerativa de este fallo.

**SEGUNDO: NO HACER** pronunciamiento sobre las excepciones propuestas, según lo dispuesto en las consideraciones de esta providencia.

**TERCERO: CONDENAR** a la parte actora a pagar al demandado las costas procesales. Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.500.000= . Liquídense.

**CUARTO: ARCHIVAR** el expediente una vez quede en firme esta providencia y se cumpla lo dispuesto en el ordinal anterior.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO**  
**JUEZ**

NA

**Firmado Por:**  
**Wilson Palomo Enciso**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 012**  
**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: **e712bb5d2c86d260d57ac4741a1558d4bf9ef7a9a5bd232995d0d77db0e6b923**

Documento generado en 27/01/2023 06:30:36 PM

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