

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL

BOGOTÁ D.C., veintisiete (27) de abril del dos mil veintiuno (2021)

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

**RADICADO #** 11001400301620200081100  
**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
**DEMANDANTE:** EOSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI  
**DEMANDADO:** PABLO EMILIO GONZÁLEZ

II. ASUNTO.

Agotado el trámite propio de la instancia, se procede a dictar la sentencia anticipada que en derecho corresponda.

III. ANTECEDENTES

La señora **ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI** demandó la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con el ciudadano **PABLO EMILIO GONZÁLEZ**, el cuatro (4) de febrero del año dos mil dos (2002) y, en consecuencia, pidió la restitución del **local comercial** ubicado en la Avenida 19 Nro. 76 – 43 de esta Ciudad, del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-180898, por la mora en el pago del canon de arrendamiento causado en el mes de abril de 2020.

Para acreditar sumariamente el vínculo contractual, la demandante aportó el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

La demanda se admitió el nueve (9) de abril del año dos mil veinte (2020), el demandado se notificó por conducta concluyente, de conformidad con lo previsto en el artículo 301 Código General Del Proceso, quien, contestó la demanda dentro del término legal, sin dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 Ibídem.

No habiendo pruebas pendientes por decretar y apreciar distintas a las documentales aportadas, se procede a dar aplicación a lo previsto en el artículo 278 Ejudem.

IV. CONSIDERACIONES

En la Litis concurren los denominados presupuestos procesales como demanda en forma, competencia del juez para tramitar y conocer del asunto planteado tanto por su naturaleza como por la vecindad de las partes, apreciándose que éstas tienen capacidad para comparecer al proceso y, por ello, la decisión será de mérito.

La restitución de inmueble arrendado, es la acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño. Dicha restitución está precedida por la terminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendatario regresar el bien inmueble a su dueño, una vez se dé por terminado el contrato.

Así pues, de las probanzas que integran esta foliatura, se determina la existencia del vínculo convencional entre las partes de este litigio y de contera, su legitimación en la causa para acudir al proceso. De esta manera, se procede al estudio del caso concreto reiterando que la demanda se fundamenta básicamente en la falta de pago de la renta a la cual estaba obligado el arrendatario-demandado para el mes de abril del año dos mil veinte (2020) en virtud del contrato de arrendamiento allegado como base de la acción y el arrendatario no probó de modo alguno haber realizado el pago alegado dentro del plazo establecido en el contrato, más allá que tampoco acreditó el cumplimiento del requisito preceptuado en el numeral 4 del artículo 384 de Código General del Proceso, para ser oído en juicio. Adicionalmente, no se desconoció el contrato, ni se lo tachó de falso.

Por consiguiente, no queda otro camino que aplicar la norma en mención, pues el pilar de la presente acción restitutoria fue el incumplimiento de la obligación de pagar el canon citado y dicha causal no fue desvirtuada por el demandado, al no haberse acreditado el pago de la deuda que se le imputa.

En contexto, señala el artículo 384 Código General Del Proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** “Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicaran las siguientes reglas. 4. Contestación, mejoras y consignación. 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. (Lo subrayado es propio del Despacho).

Igualmente, dispone el artículo que: “Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante”. (Lo subrayado es propio del Despacho)

En lo atinente a la mora, ha indicado la Corte Suprema de Justicia que; “...es un estado de incumplimiento calificado<sup>1</sup>, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (Art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta...2” (Sala de Casación Civil, MP. Dr. Jesús Vall de Rutén Ruíz, Exp. 11001-02-03-000-2013-00812). (Lo subrayado es propio del Despacho).

Es importante también tener en cuenta que, en materia probatoria, por regla general, se aplica el principio que señala que al demandante le corresponde probar los supuestos de hecho que

---

1 Sentencia de Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

2 Sentencia de 25 de mayo de 2011, exp. 47001-22-13-000-2011-00033-01

soportan sus pretensiones, mientras que el demandado está obligado a probar los supuestos de hecho que respaldan sus excepciones o defensas, toda vez que el Código General del Proceso indica que: “**Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen**”<sup>3</sup>. Lo anterior implica que, si la parte que debe correr con dicha carga, se desinteresa de ella, su conducta, por regla general, puede encaminarla a obtener una decisión desfavorable.

Así las cosas, y como en el presente evento la causal alegada la constituye la mora, siendo esta una afirmación indefinida, tal situación releva al demandante de su comprobación, de acuerdo con el contenido del artículo 167 Estatuto General Del Proceso, lo cual indica que en este aspecto, se invierte la carga de la prueba en cabeza de la parte demandada, a quien le correspondía desvirtuar la veracidad de lo afirmado por su contraparte, demostrando el pago del canon de arrendamiento imputado como moroso, así como los que se fueron causando durante el trámite procesal adelantado, partiendo de la mora invocada. Y en este particular caso, el Despacho consideró innecesario el decreto de pruebas de oficio.

Finalmente no se accedera a las demás pretensiones por improcedentes e inconexas, pues este procedimiento fue creado únicamente para obtener la declaración de terminación del contrato y su eventual restitución, pero no contempla el pago de indemnización alguna, ni mucho menos condena en perjuicios, máxime condena en costas; mientras que para ejecutar las obligaciones económicas derivadas del contrato, incluyendo la cláusula penal pactada, se tiene el proceso ejecutivo singular, en el cual deberá atenderse el valor de los cánones adeudados para determinar la competencia del Juez de conocimiento, tanto así que el demandante tiene la posibilidad de pedir la ejecución a continuación del proceso siempre y cuando se hayan decretados medidas cautelares dentro de restitución de inmueble arrendado.

En virtud de lo anterior, se accederá a las pretensiones de la demanda por cuanto se demostró la existencia del contrato que vincula las partes, el mismo no fue tachado de falso ni desconocido, y, además, el demandado en cualquier caso debía dar estricto cumplimiento a los apartes normativos señalados párrafos atrás, para poder ser escuchado y darle trámite a la defensa planteada, que al ser desatendida dicha carga, resulta perfectamente válido que se certifique la causal de mora por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento denunciado en la demanda, para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y como consecuencia de este, la restitución del inmueble objeto del mismo.

## V. DECISION.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## VI. RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento de **local comercial** celebrado entre **ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI**, en su calidad de arrendadora, y **PABLO EMILIO GONZÁLEZ**, como arrendatario con respecto del ubicado en la Avenida 19 Nro. 76 – 43 de esta Ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-180898, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados.

**SEGUNDO: NEGAR** las demás pretensiones por de la demanda por laa razones anotadas.

---

<sup>3</sup> Artículo 167 Ibídem.

**TERCERO: ORDENAR** al demandado **PABLO EMILIO GONZÁLEZ** restituir el bien inmueble objeto del proceso de la referencia descrito en el numeral anterior a favor de la parte demandante, para este efecto se le concede el termino de cinco (5) días contados a partir de la notificación de esta providencia. De no efectuarse la entrega voluntaria en el término señalado, se comisiona para la diligencia de entrega al señor Alcalde de la Localidad Respectiva y/o a los Jueces (37, 39 y 39) Civiles Municipales De Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de esta ciudad. Secretaría libre despacho comisorio con los insertos del caso. Oficiese.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por Secretaría practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho, la suma de \$500.000,00 MCTE.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**Firmado Por:**

**MOISES ANDRES VALERO PEREZ  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 016 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

**4c145789c1804a4c2a4e24d5cc7838b4ae69b9e3ed23b17bdade8a859b5a3a26**

Documento generado en 27/04/2021 02:16:21 PM

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