

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.
Bogotá D. C., cinco (5) de agosto de dos mil veintidós (2022)

REF: 110014003020-2022- 00095-00 Restitución de inmueble arrendado de CAPITAL REAL ESTATE LTDA contra TRANSPORTES 3M S.A.S.

Procede el Juzgado a proferir sentencia de primera instancia en el proceso de la referencia, con fundamento en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

CAPITAL REAL ESTATE LTDA, a través de apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO contra la sociedad TRANSPORTES 3M S.A.S., para que con su citación y audiencia, previo los trámites legales, se decrete la restitución del inmueble LOTE 26 CASA SAUCE C ETAPA D HACIENDA FONTANAR DEL RIO CONJUNTO RESIDENCIAL CEDRO P.H., de esta Ciudad, por falta de pago de los cánones de arrendamiento.

Los supuestos fácticos en los cuales basó la parte actora sus peticiones, se compendian así:

La entidad demandante, CAPITAL REAL ESTATE LTDA., celebró mediante documento privado contrato de arrendamiento de inmueble arrendado el 24 de agosto de 2018 con la entidad demandada TRANSPORTES 3M S.A.S., sobre el inmueble LOTE 26 CASA SAUCE C ETAPA D HACIENDA FONTANAR DEL RIO CONJUNTO RESIDENCIAL CEDRO P.H. de esta ciudad, con Matrícula Inmobiliaria 50N-20653382, destinado a vivienda, cuyas referencias y especificaciones se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, obrante a folios 3-11 del expediente digital.

El contrato de arrendamiento se celebró por un término inicial de un año a partir del 1 de octubre de 2018 y el arrendatario se obligó a pagar por el canon de arrendamiento la suma de \$5.192.000,00 mensuales, los 5 primeros días de cada mes, los cuales deberían pagarse a la entidad demandante, mediante consignación en la Cuenta Corriente No. 270-08513-7 del Banco de Occidente.

Se estipuló en la cláusula cuarta del contrato un reajuste del canon de arrendamiento cada 12 meses, en una proporción igual al IPC, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. Para el año 2022, el canon de arrendamiento mensual que cancelaba el arrendatario ascendía a la suma de \$ 5.307.053,00

En la cláusula décima tercera del contrato base de la acción, se acordó que el incumplimiento del arrendatario en cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al arrendador para declarar terminado el contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial o extrajudicialmente, y en el párrafo de la citada cláusula, se consignó que son causales de terminación del contrato las previstas en los artículos 22 y 23 de la Ley 820 de 2003.

El arrendatario ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de julio del año 2021 al mes de enero de 2022.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 9 de febrero de 2022 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual mediante auto del 23 de marzo de la presente anualidad, admitió la demanda.

La sociedad demandada, TRANSPORTES 3M S.A.S. fue notificada del auto admisorio de la demanda, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 hoy artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a través del correo electrónico tr3msas@gmail.com, el cual se encuentra registrado en el Certificado de Existencia y Representación Legal obrante a folios 12-17 de este cuaderno, según certificación de envío y acuse de recibo expedida por CERTIMAIL visible a folios 37-39 de las presentes diligencias, quien dentro del término legal no contestó la demanda.

Por lo anterior, con fundamento en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se procede a proferir sentencia ordenando la restitución, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la litis propuesta, como son: la competencia del juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que la sociedad CAPITAL REAL ESTATE LTDA, en su calidad de arrendador del bien inmueble materia de restitución, se encuentran facultada para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y el arrendatario es el llamado a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual de arrendamiento del inmueble objeto de este proceso, vigente entre las partes.

Así mismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida.

En consonancia con el petitum de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble arrendado desde el mes de julio del año 2021 al mes de enero de 2022.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado celebrado entre las partes, documento suscrito el 24 de agosto de 2018, con un término de duración inicial de un año, contados a partir 1 de octubre de 2018, en el cual el arrendatario se comprometió a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento.

El citado contrato de arrendamiento, base de la acción, contiene evidentemente la relación contractual de tenencia que refiere la demanda, indica el objeto del mismo, los contratantes, el canon de arrendamiento pactado para el efecto.

El numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora *“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...”*

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del Código General del Proceso).

Por lo tanto, a la parte arrendadora le basta con afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que la arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía al demandado, y como quiera que éste no lo hizo dentro del proceso, pues guardó silencio en el término de traslado y como consecuencia de lo anterior no desvirtuó ese hecho, se accederá a las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el Art. 384 del Código General del Proceso, debe decretarse la restitución del inmueble antes indicado, descrito en la demanda y así acceder a las peticiones demandatorias que no pudieron ser controvertidas ni mucho menos desvirtuadas, pues para el efecto debió consignarse por la parte demandada el valor que se le imputaba en mora y que de conformidad con la prueba allegada con la demanda adeuda tienen los cánones adeudados, y si era el caso, solicitar su retención hasta cuando se definiera la situación o allegarse en la oportunidad legal los recibos de pago expedidos por el arrendador o la consignación efectuada de acuerdo con la ley como se prevé en el Numeral 4 de la norma precitada.

DECISION

En mérito de lo expuesto el JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento del inmueble LOTE 26 SAUCE C ETAPA D HACIENDA FONTANAR DEL RIO CONJUNTO RESIDENCIAL CEDRO P.H. de esta ciudad celebrado el 24 de agosto de 2018 entre CAPITAL REAL ESTATE LTDA, como arrendador y TRANSPORTES 3M S.A.S. como Arrendatario, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del inmueble arrendado LOTE 26 CASA SAUCE C ETAPA D HACIENDA FONTANAR DEL RIO CONJUNTO RESIDENCIAL CEDRO P.H. de esta ciudad, por parte de la entidad demandada, TRANSPORTES 3M S.A.S., a la demandante, CAPITAL REAL ESTATE LTDA, lo cual debe hacer dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. De no efectuarse la restitución en el término señalado, para la práctica de la diligencia, se comisiona al señor Alcalde Local de la zona respectiva. Por Secretaría líbrese el despacho comisorio correspondiente con los insertos de caso.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso, según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C.G.P. Líquidense por la Secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$4.000.000.oo.

NOTIFIQUESE

Firma electrónica
GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

*JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.*

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRONICO No.108 Hoy 08 de agosto
de 2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz

Firmado Por:

Gloria Ines Ospina Marmolejo

Juez

Juzgado Municipal

Civil 020 Oral

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: **4c33a0de00b2b5c06353e6b66211d4f127e2ff8e1780df6b11fc280ef2b90d14**

Documento generado en 08/08/2022 08:37:46 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>