

**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Bogotá, D.C., nueve (9) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

REF. 11001400302020180048200 Restitución inmueble arrendado de FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS contra ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y OLGA PATRICIA RODRIGUEZ

Surtido el trámite, procede el Juzgado a proferir sentencia en este proceso.

**ANTECEDENTES**

FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y OLGA PATRICIA RODRIGUEZ, con el fin de que, previos los trámites legales, se decreten las siguientes PRETENSIONES:

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 518 del Código de Comercio, celebrado entre el demandante y los arrendatarios ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y OLGA PATRICIA RODRIGUEZ, del inmueble ubicado en la Calle 139 No. 95B-26 (antes 96-66), de la nomenclatura urbana de esta Ciudad, destinado a colegio, descrito y alinderado en la demanda, inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-468711.

SEGUNDA: Se decrete el lanzamiento de los arrendatarios ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y OLGA PATRICIA RODRIGUEZ, del inmueble precitado y se haga entrega del mismo al arrendador mediante la diligencia respectiva.

TERCERA: Se condene en costas a los demandados.

Los supuestos fácticos en los cuales se fundamentan las pretensiones son los siguientes:

PRIMERO: Por medio de contrato de arrendamiento celebrado el 30 de agosto de 1993 entre el señor FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS como arrendador y el señor ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y la señora OLGA PATRICIA RODRIGUEZ, el arrendador hizo entrega a los arrendatarios de la bodega ubicada en la Calle 139 No. 95B-26 (antes 96-66), de la nomenclatura urbana de esta Ciudad, destinado a Colegio, descrito y alinderado en la demanda, inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-468711.

SEGUNDO: El señor ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y la señora OLGA PATRICIA RODRIGUEZ como arrendatarios de comprometieron a pagar como canon de arrendamiento la suma de \$2.500.000.00, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes en las oficinas del arrendador, a partir del 1 de septiembre de 1993 y así sucesivamente por 24 mensualidades.

TERCERO: Como término de duración del contrato se fijaron 24 meses.

CUARTO: El arrendador ha solicitado el inmueble al arrendatario de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 518 del Código de Comercio, requerimiento hecho mediante oficio de fecha 19 de diciembre de 2017, el cual se acredita con la respectiva copia.

QUINTO: Los arrendatarios para garantizar al arrendador el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, tienen como codeudores a los señores RAFAEL AREVALO MUÑOZ, AURA LUCIA TORRES RODRIGUEZ Y ANA LUCIA AREVALO MUÑOZ.

#### ACTUACION PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó su notificación a los demandados. El demandado ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO fue notificado en forma personal, según acta de notificación que obra al folio 33 del expediente digitalizado, y dentro del término legal presentó escrito de contestación de demanda y formuló excepciones a través de apoderada judicial. La demandada OLGA PATRICIA RODRIGUEZ fue notificada a través de Curadora Ad Litem, quien se notificó del auto admisorio de la demanda según acta de notificación que obra al folio 93 del expediente digitalizado, y presentó escrito de contestación de demanda.

En cuanto a los hechos de la demanda, manifestó el demandado que el primero no es cierto y aclara que el 30 de agosto de 1993, sí se firmó un contrato de arrendamiento con el señor Federico Guillermo Gómez, el demandante; ese contrato nunca entró en vigencia por cuanto según el arrendador quedó mal redactado y en septiembre del mismo año se firmó un nuevo contrato de arrendamiento respecto del inmueble, contrato que tuvo vigencia hasta el 13 de mayo de 2008, fecha en la cual hubo cambio de arrendador, y es así como la sociedad INVERSIONES ALTADENA S. EN C., con nit número 9001902470, pasó a hacer el nuevo arrendador del inmueble, hecho que aceptó la parte arrendataria hoy demandada, firmando un nuevo contrato el día mencionado, manifestando que aporta copia de dicho contrato.

Al hecho segundo, afirma que no es cierto, el arrendador es la sociedad INVERSIONES ALTADENA S. EN C., y por tanto el demandante carece de legitimidad para solicitar la restitución del inmueble.

Al tercer hecho, afirma que no es cierto, el demandado no ha suscrito contrato con el demandante.

Al hecho cuarto, afirma que no es cierto, el demandante carece de legitimidad para hacerlo.

Al hecho quinto, afirma que no es cierto.

En cuanto a las pretensiones, se opone a la primera por cuanto el contrato base de la acción de restitución del inmueble no está vigente y por tanto carece de título para solicitar la misma.

Se opone a la segunda pretensión aduciendo que carece de legitimidad para solicitar la restitución del inmueble.

A su vez, se opone a las pretensiones tercera, cuarta, quinta, por cuanto quien demanda no es el arrendador, y señala que la sexta no es una pretensión.

Formuló las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO:

INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, indicando como fundamento que entre las partes no existe contrato de arrendamiento, el arrendador del inmueble es la sociedad INVERSIONES ALTADENA S. EN C.

FALTA DE PRUEBA DE LA CALIDAD CON QUE ACTUA EL DEMANDANTE, la cual fundamenta en el hecho que si bien es cierto en el año 1993, en principio tomó en arriendo el inmueble al señor FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS, ese contrato firmado en el mes de septiembre de ese mismo año, tuvo vigencia hasta el 13 de mayo de 2008, fecha en la cual el arrendador del inmueble pasó a ser la sociedad INVERSIONES ALTADENA S. EN C, y en la cláusula décima tercera del nuevo contrato, las partes consignaron: “Validez: el presente contrato sustituye al contrato firmado en septiembre del año 1993”.

Por su parte, la CURADORA AD LITEM de la demandada OLGA PATRICIA RODRIGUEZ, presentó escrito de contestación de demanda, manifestando en cuanto a los hechos, al hecho primero, es parcialmente cierto, toda vez que el contrato de arrendamiento citado también fue suscrito por RAFAEL AREVALO MUÑOZ, AURA LUCIA TORRES DE RODRIGUEZ y ANA LUCIA AREVALO MUÑOZ, quien considera que debieron ser citados como parte demandada dentro del proceso. AL hecho segundo, no le consta, se atiene a lo que se pruebe en el proceso. Al hecho Tercero, es cierto, según reza el contrato de arrendamiento. Al hecho cuarto, es cierto. Al hecho cinco, es cierto, según lo indicado en el contrato de arrendamiento.

En cuanto a las pretensiones, manifiesta que no se opone, siempre y cuando se prueben los hechos relacionados. No obstante, propone la excepción genérica, para que se declare a favor de su representada todo lo que resulte probado a su favor. Manifiesta, a su vez, que se adhiere a la contestación de demanda y excepciones propuestas por la apoderada del demandado, en cuanto con ellas se demuestre que el contrato de arrendamiento de fecha 13 de mayo de 2008 corresponda al inmueble objeto de restitución aquí pretendida.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante, cuyo apoderado judicial procedió a descorrerlo, manifestó que la denominada INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, no tiene asidero, pues si bien es cierto el demandante es el representante legal de la citada sociedad, el contrato de arrendamiento no se suscribió con la persona jurídica, sino con el demandante señor FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS, como se demuestra con el certificado de tradición del inmueble distinguido con Matrícula Inmobiliaria No 50N-458711.

Afirmó también que el demandante dice que la firma que aparece plasmada en el contrato de arrendamiento de fecha mayo 13 de 2008 y que aporta el demandado no es la que habitualmente utiliza de forma cotidiana en sus negocios, por lo que tachó el documento de falso, y señaló que la excepción propuesta con base en éste no está llamada a prosperar.

Respecto de la excepción de FALTA DE PRUEBA DE LA CALIDAD CON QUE ACTUA EL DEMANDANTE, afirmó que yerra la apoderada del aquí demandado al afirmar que desde el 13 de mayo de 2008 el arrendador del inmueble pasó a ser la sociedad INVERSIONES ALTADENA S. EN C., de acuerdo con lo estipulado en la cláusula décima tercera del nuevo contrato, pues debe observarse el certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-458711, en donde no se avizora que el inmueble haya sido sujeto a un nuevo registro de tradición en favor de la sociedad INVERSIONES ALTADENA S. EN C., y colige que el demandante señor FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS sí tiene la calidad para impetrar la presente acción, por lo cual aduce que la excepción no está llamada a prosperar.

En escrito separado, presentó incidente de TACHA DE FALSEDAD Y DESCONOCIMIENTO DEL DOCUMENTO de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 269 del Código General del Proceso, la cual fundamenta, en que la firma que aparece en el contrato de arrendamiento de fecha mayo 13 de 2008 allegado por el

demandado con la contestación de la demanda, no es la que plasma o suscribe habitualmente en sus negocios.

Mediante auto del 22 de julio de 2022, se citó a las partes para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual se adelantó el trámite contemplado en la citada disposición, se resolvió solicitud de nulidad del apoderado de la parte demandante, en cuanto consideró que no debía escucharse a la parte demanda en el escrito de contestación de demanda, nulidad que fue resuelta en audiencia y se concedió recurso de apelación en el efecto devolutivo ante el Juez Civil del Circuito de Bogotá (Reparto).

Igualmente, en cuanto se informó del fallecimiento del demandante en audiencia se determinó que no había lugar a interrupción del proceso, conforme al numeral 1 del artículo 159 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que dicha parte está actuando por conducto de apoderado judicial.

En la audiencia se declaró precluido el término probatorio y se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, formulando el apoderado de la parte demandante su alegato en el cual se ratifica en su solicitud de que se declaren no probadas las excepciones y se acceda a las pretensiones de la demanda. A su vez, la Curadora Ad Litem, en su alegato de conclusión solicita se profiera sentencia de acuerdo con las pruebas que se aportaron al proceso.

Surtido el trámite indicado, no encontrándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir, previas las siguientes

### **CONSIDERACIONES**

**PRESUPUESTOS PROCESALES:** Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, toda vez que el Despacho es competente para conocer de la acción promovida, las partes actuantes dentro del trámite son capaces para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias de la ley procesal.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que lo gobiernan.

#### **Legitimación en la Causa**

Existe legitimación en la causa por activa y pasiva, pues la acción la instauró el señor FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS, como arrendador, frente a ALBERTO LUIS ARIAS y OLGA PATRICIA RODRIGUEZ, como arrendatarios, de acuerdo con el contrato de arrendamiento allegado como base de la acción celebrado el 30 de agosto de 1993, y que obra a folios 4 a 8 del expediente digitalizado.

#### **La Acción**

Con la demanda génesis del presente asunto, se ejerce por parte del demandante la acción de RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO consagrada en el artículo 384 del CGP, el cual exige que a la demanda se acompañe prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprosesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En este caso se allegó como base de la acción el documento visible a folios 4 a 8 del expediente digitalizado, el cual contiene el contrato de arrendamiento celebrado el 30 de agosto de 1993, entre el señor FEDERICO GOMEZ RIVAS, como arrendador, y los señores OLGA PATRICIA RODRIGUEZ y ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO, como arrendatarios, respecto del inmueble de la Calle 139 No. 96-66 de esta Ciudad, estipulándose su destinación para colegio, en ningún caso se destinaría a vivienda.

Se estipuló en el citado contrato un canon de arrendamiento inicial de \$2.500.000.00 mensuales, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes con una duración inicial de 24 meses a partir del 1 de septiembre de 1993. En la cláusula primera se estipuló que el término de duración del contrato será renovable por acuerdo de las partes, de no hacerse expresa dicha prórroga se entenderá prorrogado por términos sucesivos e iguales a 3 meses de acuerdo con lo previsto en el artículo 2014 del Código Civil.

El mencionado documento no fue tachado de falso y por ende constituye plena prueba de la relación contractual de tenencia que existe entre las partes y de las obligaciones y derechos allí consignados.

En cuanto a determinar cuál es la normatividad a aplicar en el caso presente, según la destinación pactada en el contrato, las relaciones jurídicas derivadas de este contrato se rigen por las disposiciones del Código de Comercio, artículos 518 a 523, y en lo no previsto en éste, las correspondientes del Código Civil.

En este caso, se allegó como prueba de la causal de terminación del contrato de arrendamiento, el desahucio o requerimiento realizado el 19 de diciembre de 2017, en el que se invoca como causal la del numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, “Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”, documento que obra al folio 16 del expediente digitalizado.

Conforme al artículo 520 del Código de Comercio, en los casos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”.

Con el certificado de tradición del inmueble arrendado identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-468711, se acredita la propiedad del arrendador demandante sobre el inmueble arrendado, y por ende, la legitimación para la causal invocada.

En consecuencia, se concluye la prosperidad de las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas.

En cuanto a las excepciones propuestas por el demandado ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO, y que denominó INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y FALTA DE PRUEBA DE LA CALIDAD CON QUE ACTUA EL DEMANDANTE, las cuales se fundamentan en que el 13 de mayo de 2008, firmó un nuevo contrato de arrendamiento con la sociedad INVERSIONES ALTADENA S. EN C., cabe observar que para acreditar las mismas allegó un contrato de arrendamiento de local comercial que obra a folios 43 a 45 del expediente digitalizado, en el cual del examen del mismo, se encuentra que no se determina cuál es el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, siendo éste un elemento esencial del contrato de arrendamiento, por lo cual dicho contrato no tiene el alcance de desvirtuar el contrato de arrendamiento allegado con la demanda.

Por tal razón, en cuanto a la tacha de falsedad formulada por el demandante, si bien el artículo 269 del Código General del Proceso prevé que "La parte a quien se atribuya un documento, afirmándose que está suscrito o manuscrito por ella, podrá tacharlo de falso en la contestación de la demanda, si se acompañó a ésta, y en los demás casos, en el curso de la audiencia en que se ordene tenerlo como prueba", tacha que formuló el demandante con relación a ese contrato aportado por el demandado, no obstante no se aportaron pruebas para demostrar la falsedad alegada, pero en este caso ante la falencia anotada en el citado documento, que no determina cuál es el inmueble objeto de arrendamiento, se concluye que el documento en mención no tiene el alcance probatorio que pretendió el demandado.

Se declararán, en consecuencia, no probadas, las excepciones propuestas por el demandado.

Por lo expuesto, en cuanto prosperan las pretensiones de la demanda, debe decretarse la restitución del inmueble descrito en la demanda, y así acceder a las peticiones demandatorias con la consecuente condena en costas a la parte demandada.

En virtud de las anteriores consideraciones, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** no probadas las excepciones propuestas por el demandado ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO, en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado de FEDERICO GUILLERMO GOMEZ RIVAS contra ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y OLGA PATRICIA RODRIGUEZ.

**SEGUNDO: DECLARAR** que en cuanto a la tacha de falsedad no fue probada dentro del proceso.

**TERCERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 30 de agosto de 1993, allegado con la demanda como base de la acción.

**CUARTO: DECRETAR** la restitución del inmueble ubicado en la Calle 139 No. 95B-26 (antes 96-66), de esta Ciudad, descrito como se especifica en la demanda, por la parte demandada, a la parte demandante, lo cual deben hacer los demandados ALBERTO LUIS ARIAS ZAMBRANO y OLGA PATRICIA RODRIGUEZ dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**QUINTO: CONDENAR** a los demandados en las costas del proceso a favor de la parte demandante. Tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.500.000.00

NOTIFIQUESE

  
GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO  
JUEZ

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

*La presente decisión es notificada por anotación en  
ESTADO ELECTRONICO No.117 Hoy doce (12) de  
septiembre de 2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

*Diana María Acevedo Cruz*