

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**Bogotá D. C., diecisiete (17) de octubre de dos mil veintitrés (2023)**

REF: 110014003020-2019-01171-00. Restitución de inmueble arrendado de LATORRE V Y CIA LTDA contra HERNÁN MAURICIO VERA TRIVIÑO.

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia, con fundamento en los numerales 3 y 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, en los siguientes términos.

2. ANTECEDENTES

La sociedad LATORRE V Y CIA LTDA., presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra HERNAN MAURICIO VERA TRIVIÑO, con el fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial PUESTO No. 328, ubicado en la calle 9 Bis No. 19 A-44, hoy CALLE 8 A No. 19 A -44, Comercio de San Andresito de San José, Bodegas Fundadores de esta ciudad cuyas referencias y especificaciones se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento obrante a folio 24-25 del expediente, celebrado el 29 de julio de 1986 entre la sociedad LATORRE HERMANOS LTDA. y el señor HERNAN MAURICIO VERA TRIVIÑO, como arrendatario, por haber incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento.

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

La sociedad LATORRE HERMANOS LTDA, a través de su representante legal y en calidad de arrendador, celebró mediante documento privado Contrato de Arrendamiento de inmueble arrendado el 29 de julio de 1986 con el demandado HERNÁN MAURICIO VERA TRIVIÑO, sobre el local comercial PUESTO No. 328, ubicado en la calle 9 Bis No. 19 A-44, Comercio de San Andresito de San José, Bodegas Fundadores de esta ciudad cuyas referencias y especificaciones se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento financiero No. AA-7880062, obrante a folio 24-25 del expediente digital.

El contrato de arrendamiento se celebró por un término inicial de un año a partir del 29 de julio de 1986 y el arrendatario se obligó a pagar por el canon de arrendamiento la suma de \$200,00 diarios, los cuales deberían pagarse diariamente, a la entidad demandante.

Para el año 2014, el canon de arrendamiento mensual que cancelaba el arrendatario ascendía a la suma de \$390.000,00.

El arrendatario ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento desde junio del año 2014, todos los cánones de los años 2015, 2016, 2017, 2018 y de los meses de enero a mayo de 2019.

De conformidad a lo expuesto en los hechos de la demanda, el contrato de arrendamiento objeto de este proceso fue cedido a la sociedad demandante el 2 de marzo de 2022 y el arrendatario aceptó tácitamente la cesión realizada, toda vez que, continuó pagando los cánones de arrendamiento a la sociedad demandante desde la fecha anteriormente mencionada.

De otra parte, de conformidad a la CLAUSULA SEGUNDA, número 22 a 30, del contrato de arrendamiento objeto de este proceso, el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en los

artículos 2035 del Código Civil y numeral 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, la cual era la norma vigente para la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda en auto del 5 de marzo de 2020, se ordenó su notificación al demandado, en auto del 21 de abril de 2021, al folio 41 del expediente digitalizado, la cual se surtió a través de curador ad litem que le fue designado luego de su emplazamiento, según acta de notificación obrante a folio 54 de las presentes diligencias, quien dentro del término legal contestó la demanda sin proponer excepciones de mérito.

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que 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 LATORRE V Y CIA 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 sobre arrendamiento del inmueble vigente entre las partes.

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

Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, con fundamento en los numerales 3 y 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, en cuanto no aparece acreditado dentro del proceso que la parte demandada haya dado cumplimiento a la citada disposición consignado los cánones de arrendamiento adeudados según prueba allegada con la demanda, ni los causados dentro del proceso, por lo cual no fue oído en el mismo.

4. CONSIDERACIONES

5.1 El contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento de bien inmueble de uso comercial se encuentra regulado en el código de comercio y es definido en primera medida por el artículo 1973 del Código Civil, el cual reza lo siguiente “*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*”. Sin embargo, al ser un inmueble con destinación de fines comerciales, en el código de comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del comerciante

Dicho contrato puede celebrarse de manera escrita y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para el arrendatario la constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle a la arrendadora en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el

pago del precio de los cánones en forma vencida. Cuando así se ha estipulado nace para el arrendatario la obligación de pagar por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil. Y si el arrendatario no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

5. CASO CONCRETO

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.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado celebrado entre las partes, documento suscrito el 29 de julio de 1986, con un término de duración inicial de un año, contados a partir la fecha anteriormente mencionada, en el cual el locatario se comprometió, entre otros, **i)** a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento, el cual fue cedido a la entidad demandante el 2 de marzo de 2002, conforme al documento de cesión que obra al folio 6 del expediente digitalizado, y para acreditar que la cesión fue aceptada por el arrendatario allegó los comprobantes de pago que obran a folios 11 s a 14 del expediente.

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, bástale a la parte arrendadora 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.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C.G.P., según el cual *“Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión”*. (Subraya el Despacho).

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.

6. 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 de inmueble celebrado el 29 de julio de 1986 entre LATORRE HERMANOS LTDA, como arrendador, el cual fue cedido a la sociedad aquí demandante, LATORRE V Y CIA. LTDA, como arrendador, y HERNÁN MAURICIO VERA TRIVIÑO como Arrendatario, sobre el bien inmueble local comercial PUESTO.No. 328, ubicado en la calle 9 Bis No. 19 A-44, hoy Calle 8 A No. 19 A-44, Comercio de San Andresito de San José, Bodegas Fundadores de esta ciudad, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del inmueble arrendado local comercial PUESTO No. 328, ubicado en la calle 9 Bis No. 19 A-44, hoy Calle 8 A No. 19 A-44, Comercio de San Andresito de San José, Bodegas Fundadores de esta ciudad, por parte del demandado, HERNAN MAURICIO VERA TRIVIÑO, a la sociedad demandante, LATORRE V Y CIA 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, a quien se librára el despacho comisorio correspondiente con los insertos del 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 \$1.000.000.oo.

NOTIFÍQUESE (2),


GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

fg

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

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRÓNICO Nro. 134 Hoy 18 de octubre
de 2023 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ