

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Ref. 110014003020-2020 -00626-00 Restitución de inmueble arrendado de PEDRO CASTRO GONZÁLEZ contra JAVIER MARQUEZ SARMIENTO y MAURICIO MARQUEZ GARCIA.

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Surtido el trámite correspondiente, se profiere sentencia en el proceso de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso.

2. ANTECEDENTES

PEDRO CASTRO GONZALEZ, a través de apoderada judicial, promovió demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de JAVIER MARQUEZ SARMIENTO y MAURICIO MARQUEZ GARCIA, con sustento en el marco fáctico que se pasa a compendiar:

El demandante entregó en arrendamiento a los demandados el bien inmueble local que se encuentra ubicado en la calle 8a. Sur No. 35 A -50 de Bogotá, el 1 de mayo de 2015.

Como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$.3.900.0000 M/cte., y los arrendatarios, a la fecha de presentación de la demanda, le adeudan los siguientes cánones:

- Del 01 de Abril al 30 de Abril de 2020 en la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M.cte (\$5.000.000=).
- Del 01 de Mayo al 31 de Mayo de 2020 en la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.cte (\$5.500.000=).
- Del 01 de Junio al 30 de Junio de 2020 en la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.cte (\$5.500.000=).
- Del 01 de Julio al 31 de Julio de 2020 en la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.cte (\$5.500.000=).
- Del 01 de Agosto al 31 de Agosto de 2020 en la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.cte (\$5.500.000=).
- Del 01 de Septiembre al 30 de Septiembre de 2020 en la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.cte (\$5.500.000=).
- Del 01 de Octubre al 31 de Octubre de 2020 en la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.cte (\$5.500.000=).

Manifiesta que en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento se acordó que, en caso de incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones de los arrendatarios, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, a los cuales renuncian los arrendatarios.

Expresa, que el término de duración del citado contrato fue de un año, contados a partir del 1 de julio de 2015; sin embargo, en acuerdo realizado en el Juzgado Cincuenta y Cinco Civil Municipal del Bogotá, dentro del proceso de restitución radicado 2015-01356, las partes conciliaron lo siguiente: a) que el contrato se prorrogaría por un término no inferior a 5 años, b) que los arrendatarios se comprometían a ponerse al día

en el pago de los cánones de arrendamiento atrasados en el término de 4 meses y c) que el contrato suscrito continuaría rigiendo la relación contractual entre las partes.

Señala, a su vez, que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento es la causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento y solicitar su restitución.

Como pretensiones, el demandante elevó las siguientes: (i) que se declare la terminación del aludido contrato de arrendamiento, (ii) que en consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble que se encuentra ubicado en la dirección calle 8ª No. 35 A – 50 de esta ciudad, y (iii) que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda en auto del 8 de junio de 2021, los demandados JAVIER MARQUEZ SARMIENTO y MAURICIO MARQUEZ GONZÁLEZ, se notificaron de la providencia inaugural por conducta concluyente según las voces del artículo 301 del Código General del Proceso, tal como fue consignado en auto del 8 de junio de 2021 (folio 45 c1 exp. Electrónico), quienes manifestaron, mediante memorial allegado al expediente el 29 de abril de 2021:

“[...] Citado el señor PEDRO CASTRO para recibir el inmueble arrendado el día de ayer 38 de abril de 2021 a las 10:00 a.m., este no se hizo presente ni excusó su inasistencia por lo que mi cliente ha optado por enviarle las llaves y los recibos de servicios por una empresa de currier[...].”

De las actuaciones obrantes en el expediente se extrae que, notificados en debida forma los demandados, no dieron cumplimiento al numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, acreditando la consignación a órdenes del Juzgado del valor total de los cánones adeudados, o presentando los recibos de pago expedidos por el arrendador o las consignaciones efectuadas de acuerdo con lo prevenido en la ley, por lo cual en aplicación de lo allí dispuesto, no son oídos en el proceso, y se profiere la sentencia de restitución, previas las siguientes

4. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales: Los presupuestos procesales 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.

Legitimación en la causa por activa y por pasiva: resulta fehacientemente acreditada, comoquiera que el demandante, en su calidad de arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentra facultado para instaurar la demanda (art. 384 del Código General del Proceso), y los arrendatarios son los llamados a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento entre las partes.

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

El contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se encuentra definido a la altura del artículo 1793 del C.C., de acuerdo con el cual, “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.”

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita y genera obligaciones reciprocas. 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 anticipada. Cuando así se ha estipulado, nace para el arrendatario la obligación de pagar anticipadamente 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.

Caso concreto

En consonancia con el petitum de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y de los reajustes estipulados en el contrato de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, documento suscrito el 1 de mayo de 2015, con un término inicial de duración de un (1) año, en el cual los arrendatarios se comprometieron, entre otros, i) a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento por anticipado los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual, ii) así como a pagar el valor de los cánones con sus respectivos reajustes, estipulándose un canon inicial de \$3.900.000 con un incremento del 10% anual y como destinación del inmueble para Clínica Odontológica, documento que se aportó en original, y que tiene plena validez por no haber sido tachado de falso.

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 como verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta que el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso dispone que *“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, éste 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 aquél”*.

En este caso, los demandados no dieron cumplimiento a la citada disposición, acreditando la consignación a órdenes del Juzgado del valor total de los cánones adeudados, o presentando los recibos de pago expedidos por el arrendador o las

consignaciones efectuadas de acuerdo con lo prevenido en la ley, por lo cual en aplicación de lo allí dispuesto, no son oídos en el proceso.

Por lo expuesto, 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, 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.

5. En consecuencia, 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 TERMINADO el contrato de arrendamiento base de la acción, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del inmueble ubicado en la Calle 8a Sur No. 35 A-50 de esta Ciudad, descrito como se especifica en la demanda, por parte de los demandados JAVIER MARQUEZ SARMIENTO y MAURICIO MARQUEZ GARCIA, al demandante, PEDRO CASTRO GONZALEZ, lo cual debe acreditarse dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. De no haberse efectuado la restitución, para la práctica de la diligencia, se señala el día nueve (9) del mes de febrero del presente año, a partir de las nueve de la mañana (9:00 am).

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas causadas en el presente proceso. Tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.500.000.00.

NOTIFÍQUESE


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.004 Hoy diecisiete (17) de
enero de 2023 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz