

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Restitución de inmueble arrendado rad. 110014003020–2021-00800-00 de GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO contra LOGITRADE LTDA., ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO y DIANA MARIA OLAYA ALBADAN

1.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

La sentencia de única instancia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO en contra de LOGITRADE LTDA., ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO y DIANA MARIA OLAYA ALBADAN.

2. ANTECEDENTES

Los hechos que originan la presente demanda admiten el siguiente compendio:

El demandante, GABRIEL RICARDO GUEVARA CARILLO, en calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento con la entidad demandada LOGITRADE LTDA, representada legalmente por DIANA MARIA OLAYA ALBADAN, ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO y DIANA MARIA OLAYA ALBADAN, mediante documento privado No. 0000001 del 15 de agosto de 2013.

Que en tal virtud, se dio en arrendamiento el bien inmueble oficina 601 y garaje No. 10 que hacen parte del Edificio Catania Propiedad Horizontal, que se encuentra ubicado en la dirección Carrera 13 No. 73- 34 de la ciudad de Bogotá, siendo su linderos generales y particulares los que se detallan en el escrito demandatorio, tomados de la escritura pública No. 1944 del 28 de junio de 2009, otorgada en la Notaría Diecisiete del Círculo Notarial de Bogotá-

Se indicó en la demanda, que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año, contado a partir del 15 de agosto de 2013, y que los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$1.700.000 M/cte., que debía ser pagado anticipadamente el día 15 de cada mes. Que los demandados no reajustaron anualmente el incremento de acuerdo con el IPC, ni tampoco este fue pactado entre las partes, y que el contrato se prorrogó tácitamente hasta la fecha.

Que pese a lo anterior, el demandante, mediante comunicaciones telefónicas y reuniones presenciales, desde el mes de febrero de 2021, solicitó a los demandado el pago de los 37 meses de arrendamiento adeudados, quienes a pesar ello ha sido renuentes al pago y a la entrega del inmueble, pese a lo pactado en la cláusula décima del contrato. Agregó, que los demandados hicieron caso omiso a dicha comunicación y se negaron a efectuar la entrega del inmueble y por ende al pago y reajuste del canon de arrendamiento.

Afirmó el demandante, que los demandados dejaron de cancelar el canon de arrendamiento desde el mes de enero de 2019 y hasta el 8 de noviembre de 2021, fecha de presentación de la demanda.

2.1. PRETENSIONES. La parte activa de la controversia solicitó al juzgado: (i) que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO, en calidad de arrendador y LOGITRADE LTDA, en calidad de arrendatario y DIANA MARIA OLAYA ALABADAN y ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO, deudores solidarios, con relación a los inmuebles ubicados en la dirección carrera 13 No. 73- 34, oficina 601 y garaje número 10, Edificio Catania

Propiedad Horizontal en esta ciudad, entregados en arrendamiento mediante contrato celebrado el 15 de agosto de 2013; (ii) que se condene a los demandados a efectuar la restitución de los aludidos inmuebles en favor del demandante; (ii) que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento que se dicen adeudados; (iv) que se ordene la práctica de la diligencia de inspección con el fin de establecer la procedencia de la restitución provisional y (v) que se condene a los demandado al pago de las costas.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda de la fue admitida mediante proveído calendado 1 de abril de 2022, en el que se ordenó notificar a la parte accionada al tenor de lo prevenido en los artículos 291 y 292 de C.G.P. o alternatively de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020 (hoy art. 8° de la Ley 2213 de 2022) con la finalidad que ejercieran su derecho de defensa y contradicción.

Los demandados se notificaron del auto admisorio de la demanda de manera personal, según los lineamientos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022; notificación a la que se acompañó copia de la demanda y sus anexos. De la revisión del expediente se extrae que, notificados en debida forma dentro del término de ley, los enjuiciados no propusieron excepciones algunas tendientes a desvirtuar lo reclamado por la parte actora.

Ahora bien, 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 acreditado, comoquiera que la demandante, tiene la condición de arrendador dentro del contrato, por lo que se encuentra facultado para instaurar la demanda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 384 del Código General del Proceso, y el arrendatario LOGITRADE LTDA es el llamado a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento 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, previo el siguiente estudio:

4. CONSIDERACIONES

4.1 El contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento viene definido por el Código Civil a la altura del artículo 1973 del Código de Comercio que, en su tenor, prevé: «El arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o ejecutar una obra o prestar un servicio, y a la otra a pagar por este goce, obra o servicio determinado.

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para la arrendataria es 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 la arrendataria 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 la arrendataria 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 y de los reajustes de ley.

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 15 de agosto de 2013 (folio 8 a 11 del expediente), suscrito entre GABRIEL RICARDO GUEVARA CARILLO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.236, en calidad de arrendador y LOGITRADE LTDA, con en Nit. 900.233.507-7, en calidad de arrendataria. De dicho acuerdo de voluntades igualmente se desprende que fungen como deudores solidarios DIANA MARIA OLAYA ALBADAN y ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 52.964.385 y 19.179.714.

Contrato que fue pactado con un término de un (1) año, contado a partir del 15 de agosto de agosto de 2013 al 15 de agosto de 2014, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, **i)** a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento por anticipado el día 15 de cada periodo contractual, **ii)** así como a pagar el valor de los cánones con sus respectivos reajustes; documento que tiene mérito probatorio y que no ha sido tachado de falso.

Cabe aclarar que conforme al artículo 384 del Código General del Proceso, la legitimación en la causa para el proceso de restitución de inmueble arrendado está únicamente en el arrendatario, por lo cual en este caso está legitimada como demandada la sociedad LOGITRADE LTDA., teniendo en cuenta que los señores ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO y DIANA MARIA OLAYA ALBADAN, conforme al contrato de arrendamiento base de la acción, suscribieron el mismo como deudores solidarios y no como arrendatarios. Por lo cual se hace necesario decretar de oficio la excepción de falta de legitimación en la causa respecto de estos dos últimos demandados.

En lo que toca con la mora en el cumplimiento de una obligación en forma imperiosa debemos remitirnos a los dispuesto en el numeral 1° del artículo 1608 del Código Civil, en cuyo tenor se 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 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”. **Énfasis del juzgado.**

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 a la demandada y comoquiera que esta no lo hizo, pues guardó silencio, debe concluirse que las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y sus reajustes aducidas por la parte demandante aparece acreditada, conforme lo prevé, así mismo, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, en el que se dispone que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

En consecuencia, se impone acceder a las súplicas deprecadas por la parte actora, en contra de la sociedad LOGITRADE LTDA. como arrendataria, y decretando de oficio la excepción de falta de legitimación en la causa respecto de los demandados ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO y DIANA MARIA OLAYA ALBADAN, por no tener éstos la calidad de arrendatarios, sino de deudores solidarios, de acuerdo al contrato de arrendamiento base de la acción.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTE 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 suscrito entre el señor GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.236, en calidad de arrendador y LOGITRADE LTDA, con el Nit. 900.233.507-7, en calidad de arrendataria, y con DIANA MARIA OLAYA ALBADAN, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.964.385 y ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.179.714, en calidad de deudores solidarios, sobre los bienes inmuebles: oficina 601 y el garaje del edificio, que hacen parte del Edificio Catania Propiedad Horizontal, que se encuentra ubicado en la carrera 13 No. 73-34 de esta ciudad, siendo los linderos generales y especiales los relacionados en la demanda en el hecho primero (folios 17 a 19 c1), conforme con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR de oficio la excepción de falta de legitimación en la causa respecto de los demandados DIANA MARIA OLAYA ALBADAN y ENRIQUE JOSUE OLAYA OLANO, por las razones expuestas en la parte motiva.

TERCERO: ORDENAR a la sociedad demandada, LOGITRADE LTDA., en calidad de arrendataria, que RESTITUYA al demandante GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, los inmuebles materia de la presente litis indicados en el ordinal primero.

CUARTO: COMISIONAR, en caso de no llevarse a cabo en forma voluntaria la entrega en el plazo concedido para tal efecto, a la ALCALDIA LOCAL ZONA RESPECTIVA, para que practique la diligencia de entrega de los bienes inmuebles. Por la secretaría del juzgado, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la sociedad LOGITRADE LTDA., según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C.G.P. Líquidense por la Secretaría de despacho e inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$3.000.000.00 M/cte., de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

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 ELECTRÓNICO Nro.105, hoy quince (15) de agosto de 2023 a la hora de las 8:00 a.m.

La secretaria

DIANA MARIA 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: **a08410a12aeacde456afeefc49549ec9f7fc78ce725affe79e0407bc1d7af6fc**
Documento generado en 15/08/2023 07:25:12 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>