

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C. veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Ref. 110014003020-2022-00406-00 restitución de inmueble arrendado de PEDRO PABLO RODRÍGUEZ y MARÍA GRACIELA DURAN PARADA contra SANDRA RIVERA CASTRO y ANA LEONOR GUERRERO CASTRO.

I.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

La sentencia de única instancia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por PEDRO PABLO RODRÍGUEZ y MARÍA GRACIELA DURAN PARADA contra SANDRA RIVERA CASTRO y ANA LEONOR GUERRERO CASTRO.

2. ANTECEDENTES

PEDRO PABLO RODRIGUEZ y MARIA GRACIELA DURAN PARADA, en su condición de arrendadores, presentaron demanda de restitución de inmueble arrendado contra SANDRA DEL PILAR RIVERA CASTRO, en condición de arrendataria, y ANA LEONOR GUERRO CASTRO, en condición de coarrendataria y propietaria del establecimiento de comercio denominado JARDIN INFANTIL GIRASOL 1, respecto del inmueble CASA ubicada en la Calle 128 B No. 58 A -08 de Bogotá.

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

La parte actora indicó que el contrato de arrendamiento del inmueble precitado, para el funcionamiento del establecimiento de comercio conocido como JARDÍN INFANTIL GIRASOL I fue suscrito el 1 de febrero de 2005 entre PEDRO PABLO RODRÍGUEZ y MARÍA GRACIELA DURAN PARADA, quienes actuaron como arrendadores, y SANDRA RIVERA CASTRO, en calidad de arrendataria, junto con ANA LEONOR GUERRERO.

Se señaló en el líbello genitor que las partes acordaron un plazo de arrendamiento de tres (3) años, desde el 1 de febrero de 2005 hasta el 28 de febrero de 2008. Durante el primer año, el canon mensual se fijó en UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000) M/cte. Para el segundo año, se estableció un reajuste del 20%, elevando el canon correspondiente. En el tercer año, se acordó un reajuste del 16%, resultando en un canon mensual de arrendamiento de UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$1.670.400,00) M/cte.

Adicionalmente se precisó que el plazo del arriendo se ha venido prorrogando por periodos trianuales, siendo el último periodo de arriendo el que comenzó a correr el 1 de junio de 2017 y Finalizó el 30 de junio de 2020 mediando desahucio efectuado por los arrendadores y no atendido por la arrendataria.

Según la parte actora, mediante acta de conciliación emitida por la Procuraduría General de la Nación del 9 de febrero de 2017, las partes llegaron a un acuerdo para ajustar el canon de arrendamiento a partir del mes de marzo de 2017. Este ajuste se estableció en la

cantidad mensual de TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$3.700.000,00) M/cte, con reajustes anuales en el mismo porcentaje del aumento del salario mínimo correspondiente a cada año.

Ahora bien, en la demanda se señaló que a la fecha de su presentación el canon de arrendamiento mensual en virtud de los reajustes contractuales asciende a la suma mensual de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS PESOS (\$4.556.700,00) M/cte que deben ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y de manera anticipada.

Sin embargo, se expresó que las demandadas han incumplido con su obligación de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2021, por la cual, en aplicación de lo normado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se solicita la terminación del contrato y se requiere la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

PRETENSIONES.

La parte activa de la controversia solicitó al juzgado: (i) que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre PEDRO PABLO RODRÍGUEZ y MARÍA GRACIELA DURAN PARADA en calidad de arrendadores y SANDRA RIVERA CASTRO y ANA LEONOR GUERRERO CASTRO en calidad de arrendatarias, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; (ii) que se ordene a la parte demandada la restitución a favor de la parte actora del bien inmueble que se encuentra localizado en la dirección calle 128 B No. 58 A-08 de esta ciudad, en donde funciona el JARDIN INFANTIL GIRASOL I, inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-43352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; (iii) que se no se escuche a la parte demandada, mientras no consigne a órdenes del juzgado el valor de los cánones que se dice adeudados; (iv) que en caso de que no se efectúe la entrega voluntaria del inmueble, que se comisione al funcionario competente para la práctica de la diligencia de entrega y (v) que se condene en costas a la parte demandada.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído calendarado 7 de septiembre de 2022, en el que se ordenó notificar a la parte accionada al tenor de lo prevenido en el artículo 291 y 292 de C.G.P. o alternativamente de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 con la finalidad que ejercieran su derecho de defensa y contradicción.

Las demandadas 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, notificadas en debida forma, dentro del término de ley las demandadas no contestaron la demanda ni formularon excepción alguna tendiente a desvirtuar lo reclamado por la parte actora.

4. CONSIDERACIONES

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.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehacientemente acreditada, comoquiera que los demandantes tienen la condición de arrendadores 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 la arrendataria es la llamada 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:

4.1 El contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento viene definido por el Código Civil a la altura del artículo 1973, 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 el arrendatario 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 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.

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 desde el mes de junio de 2021.

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 febrero de 2005 (folios 4 a 6 c1) suscrito entre PEDRO PABLO RODRÍGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.944.985 y GRACIELA DURAN PARADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 20.342.621, en calidad de arrendadores y por SANDRA RIVERA CASTRO, identificada con la cédula de ciudadanía No 51.919.452 en calidad de arrendataria, y ANA LEONOR GUERRERO

CASTRO, propietaria del JARDIN INFANTIL GIRASOL 1, que funciona en la dirección del inmueble arrendado, Calle 128 B No. 58 A-08, de Bogotá, como se acredita con el certificado de matrícula mercantil que se allegó con la demanda y obra a folios 61 y 62 del expediente.

En la cláusula décima sexta del contrato de arrendamiento se estipula: “Para garantizar a los arrendadores el cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario SANDRA RIVERA CASTRO determina como coarrendatarios a JOSE GARCIA IGUARAN y ANA LEONOR GUERRERO, mayores de edad, identificados como aparece al pie de sus firmas, con domicilio y residencia en esta Ciudad, quienes declaran, que se obligan solidariamente con los arrendadores durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por todo el tiempo que permanezca el inmueble en poder de la arrendataria SANDRA RIVERA CASTRO con el pago de las obligaciones pactadas (...)”.

Del análisis de esta prueba documental se desprende que el término inicial del contrato de arrendamiento fue de tres (3) años, que comenzaban desde el 1 de febrero de 2005 hasta el 28 de febrero de 2008, en el cual, la arrendataria se comprometió, entre otros, a cancelar a los arrendadores demandantes los cánones de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y en forma anticipada, así como a pagar el valor de los cánones con sus respectivos reajustes; documento que tiene mérito probatorio y que no ha sido desconocido ni tachado de falso.

En lo que toca con la mora en el cumplimiento de una obligación en forma imperiosa debemos remitirnos a lo dispuesto en el numeral 1º 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.

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, las demandadas 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 los arrendadores o las consignaciones efectuadas de acuerdo con lo prevenido en la ley.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los numerales 3 y 4 del 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.

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 las partes.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del inmueble de la CALLE 128 B No. 58 A-08, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50N-43352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, descrito como se especifica en la demanda, donde funciona el Jardín Infantil Girasol 1, por parte de las demandadas SANDRA RIVERA CASTRO y ANA LEONOR GUERRERO CASTRO, a los demandantes, PEDRO PABLO RODRÍGUEZ y MARÍA GRACIELA DURAN PARADA, lo cual debe realizarse dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: COMISIONAR, en caso de no llevarse a cabo en forma voluntaria la entrega del mencionado inmueble en el plazo concedido para tal efecto, a la ALCALDIA LOCAL ZONA RESPECTIVA, para que practique la diligencia de entrega del bien

inmueble. Por la secretaría del juzgado, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, 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 \$4.600.000.oo.

NOTIFIQUESE,

Firma electrónica
GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

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

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRÓNICO Nro. 06 Hoy 23 de enero de
2024 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: **1bfaa31f6413a604abd0cf80b4aa95f2bc13716d77f1c84c75c15fb9d318fc10**

Documento generado en 22/01/2024 04:14:29 PM

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