

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**Bogotá D. C., veintiocho (28) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)**

Ref: 110014003020-2021-00673-00. Restitución de Inmueble Arrendado de RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA contra ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO.

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Juzgado a proferir sentencia de única instancia en el proceso de la referencia, con fundamento en los numerales 3° y 9° del artículo 384 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

El señor RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA, a través de apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO contra la sociedad ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO, para que con su citación y audiencia, previo los trámites legales, se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio de 2021, julio de 2021 y agosto de 2021 y los que llegasen a causarse hasta la sentencia, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento y se decrete la restitución del inmueble ubicado en la Calle 142 No. 20-63 barrio nueva Autopista de la localidad de Usaquén, de esta Ciudad.

Los supuestos fácticos en los cuales basó la parte actora sus peticiones, se compendian así:

El demandante, RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA, como arrendador, celebró contrato de arrendamiento mediante documento privado sobre el bien ubicado en la CALLE 142 No. 20 – 63 barrio Nueva Autopista de la localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá, D.C. con matrícula inmobiliaria No. 50N- 20077967, el 18 de noviembre de 2013 con la ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO, como arrendatarios.

Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3´500.000) los cuales al tenor de la cláusula tercera del contrato, deberían ser pagados anticipadamente dentro de los primeros cinco

(5) días de cada mensualidad a nombre de la señora DIANA PATRICIA GALVIS GALINDO.

Se estipuló como plazo 12 meses los cuales contarían desde el 20 de noviembre de 2013. Este término de conformidad con la cláusula quinta del contrato de arrendamiento se prorrogaría automáticamente por períodos consecutivos de un año.

El demandado ha incumplido con su obligación de pagar la renta en los términos convenidos adeudando a la presentación de la demanda, los meses de junio, julio y agosto de 2021.

El demandado está en mora del pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato arrendamiento, razón por la cual el señor RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA ha conferido por especial para entablar la acción.

Expresa que para el día 05 de septiembre de 2021, por medio de apoderado, se notifica nuevamente, la terminación del contrato de arrendamiento, donde se indica que tras el acuerdo de pago de los dineros adeudados, estos no fueron cumplidos adeudando para esa fecha el valor total de CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$ 14'949.576).

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 20 de abril de 2022, se admitió la demanda y se ordenó su notificación a la parte demandada en la forma indicada en los artículos 290 a 301 del Código General del Proceso y/o el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 hoy artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

A Los demandados, ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO se les tuvo por notificados por conducta concluyente en auto del 19 de diciembre de 2023, al folio 228 del cuaderno uno, en cuanto presentaron escrito de contestación de demanda, radicado el 16 de septiembre de 2022, conforme aparece a folios 123 y 150, no obstante, con la contestación de demanda no acreditan el pago completo de los cánones de junio, julio y agosto de 2021, pues de este último mes se consignó una suma inferior, \$3.000.000.00, Igualmente, no acreditaron haber consignado a órdenes del Juzgado los cánones causados desde el mes de agosto de 2021 al 16 de septiembre de 2022, fecha en que se radicó el escrito de contestación de demanda, por lo cual, con fundamento en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, en auto de

esta misma se dispone no oír a la parte demandada en su escrito de contestación de demanda.

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 el demandante RODOFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA, 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 demandados, ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO, en su calidad de arrendatarios son los llamados a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual de 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 de única instancia, con fundamento en los numerales 4 y 9 del artículo 384 del Código General del Proceso, en cuanto al no haber dado estricto cumplimiento al numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, los demandados no fueron oídos en el proceso.

CONSIDERACIONES

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 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 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 falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble arrendado de los meses de junio, julio y agosto de 2021 y los que se causen hasta la sentencia.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado celebrado entre las partes, documento suscrito el 18 de noviembre de 2013, con un término de duración inicial de 12 meses, contados a partir del 20 de noviembre de 2013, en el cual el arrendatario se comprometió a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento, estipulándose un canon inicial de \$3.500.000.00, suma que los arrendatarios se obligaron a pagar anticipadamente al arrendador, o a su orden mediante la consignación en la Cuenta No. 0087-0009828-1 del Banco Davivienda dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad a nombre de Diana Patricia Galvis Galindo.

Se acordó, a su vez, en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción, un reajuste del canon de arrendamiento cada 12 meses en una proporción igual al 100% del Índice de Precios al Consumidor que determine el Gobierno Nacional para el año inmediatamente anterior, más 2 puntos.

El citado contrato de arrendamiento, base de la acción, contiene evidentemente la relación contractual de tenencia que refiere la demanda, indica el objeto del mismo, los contratantes, el canon de arrendamiento pactado para el efecto.

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, a la parte arrendadora le basta con 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 total 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.

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 18 de noviembre de 2013, entre RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA, como arrendador, y ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO, como arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle

142 No. 20-63 barrio nueva Autopista de la localidad de Usaquén, de esta Ciudad, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Calle 142 No. 20-63 barrio nueva Autopista de la localidad de Usaquén, de esta Ciudad, por parte de los demandados ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO., lo cual debe hacer dentro de los cinco (5) 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. Liquidense por la Secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$3.500.000.oo.

NOTIFÍQUESE (5)

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.065 hoy veintinueve (29) de
mayo 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: **08cff27aec6d0191fb5d5d7fe0632761d5f80be8a446293c94876084d781ac4e**

Documento generado en 28/05/2024 04:07:28 PM

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

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

Bogotá D. C., veintiocho (28) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref: 110014003020-2021-00673-00. Restitución de Inmueble Arrendado de RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA contra ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO.

Vista la actuación surtida y teniendo en cuenta que los demandados, contestaron la demanda dentro de la oportunidad procesal oportuna formulando medios exceptivos (folios 71 al 78 y 151 al 156 del cuaderno principal), sin embargo, no serán oídos pues en las contestaciones arrimadas no se acredita el pago completo de los cánones adeudados según la prueba allegada con la demanda, en cuanto el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2021, solo consignan la suma de \$3.000.000.oo, aludiendo un acuerdo verbal con el demandante para ese canon por valor de \$3.000.000, sin embargo no se observa prueba de tal hecho y por otra parte la actora en el hecho séptimo de la demanda indica que para el 5 de septiembre de 2021 la pasiva adeuda la suma de \$14.949.576 monto que no fue acreditado con la contestación de la demanda, se observa además que la causal de restitución es la falta de pago del canon y aunado a lo anterior no se acreditó la consignación a “órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”, de conformidad con el inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., razón por la cual no serán oídos en sus solicitudes.

En armonía con lo expuesto el Juzgado **DISPONE:**

NO OIR a los demandados ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO, en su escrito de contestación de demanda, radicado el 16 de septiembre de 2022, con fundamento en el inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., por no acreditar el pago completo del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2021 en su totalidad y además por no haber acreditado la consignación a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, de los cánones causados a partir del mes de agosto de 2021 hasta la fecha de radicación del escrito de contestación de demanda.

NOTIFÍQUESE (5)

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.065 hoy veintinueve (29) de
mayo de 2024 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ

Gloria Ines Ospina Marmolejo

Firmado Por:

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: **ee5465a7ea5f6f2c1928e7f6ef85f9f69b4477900a9324028fd7c8fe3a8d3cb8**

Documento generado en 28/05/2024 04:07:28 PM

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

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C. veintiocho (28) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref: 110014003020-2021-00673-00. Restitución de Inmueble Arrendado de RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA contra ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO.

Respecto del escrito de nulidad allegado por la parte demandada, se ordena estar a lo dispuesto en auto de esta misma fecha, mediante el cual se dispuso no oír a los demandados ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO, de conformidad con lo allí expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE (5)

Firma Electrónica
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.065 hoy veintinueve (29) de
mayo 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: **1c0732e7756070a32742c888170e9ac294482484547317561011810a0c4804b2**

Documento generado en 28/05/2024 04:07:29 PM

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

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C. veintiocho (28) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref: 110014003020-2021-00673-00. Restitución de Inmueble Arrendado de RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA, contra ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO.

Una vez revisada la anterior solicitud de remanentes visible a folio 231 y de conformidad con el artículo 599 del Código General del Proceso, el juzgado **DISPONE**:

DECRETAR EL EMBARGO del remanente del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-585802, de propiedad de la demandada MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO dentro del proceso Ejecutivo No. 2006-0342 el cual se adelanta en el **Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá. LÍMITESE** la cautela hasta la suma de **\$70.000.000**. Ofíciense.

NOTIFÍQUESE (5)

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.065 hoy veintinueve (29) de
mayo 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: **8f3ffc4c4b47587d531c5da02125659e1068cdc181ebae62160dc5201bbd437**

Documento generado en 28/05/2024 04:07:30 PM

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

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C. veintiocho (28) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref: 110014003020-2021-00673-00. Restitución de Inmueble Arrendado de RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA, contra ASOCIACIÓN EL ÁRBOL y MARÍA ESTELA PESTANA GUERRERO.

Vista la actuación surtida, el escrito de revocatoria y otorgamiento de poder allegado por el extremo activo visible a folio 238, sede este cuaderno, el Juzgado **DISPONE**:

PRIMERO: ACEPTAR la revocatoria del poder que hace el demandante RODOLFO EDMUNDO ARANA SALAMANCA al abogado ANDY FABIAN HERRERA PINTO, en los términos del artículo 76 del C.G. del P.

SEGUNDO: RECONOCER personería a la abogada GLADYS ROCIO VARGAS BECERRA, identificado con C.C. No. 51.633.954 y Tarjeta Profesional No. 96.768 del C.S. de la J., como apoderada judicial del demandante, en los términos y para los fines dentro del mandato conferido, visible a folio 238 del expediente

TERCERO: PONER en conocimiento de las partes que la anotación del sistema siglo XXI del 29 de febrero de 2024 en al cual se indica “ALLEGA APELACION JUZGADO 39 CIRCUITO DECLARO INADMISIBLE RECURSO (G.C)” no corresponde a este proceso razón, según informe secretarial del 10 de abril de 2024, por lo cual no hay lugar a remitir la copia solicitada a folio 251 y 252 del plenario.

NOTIFÍQUESE (5)

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.065 hoy veintinueve (29) de
mayo 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: **ffb3f441aaf0f324129c90cb003e9c1fbd8efc39d7b700dd2449e7fde8561be**

Documento generado en 28/05/2024 04:07:27 PM

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