

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., ocho (8) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Ref. 2019-01053 Verbal restitución de inmueble arrendado de MARIA DOLLY ZAPATA DE JIMENEZ contra LUIS ERNESTO MONTAÑO PARRA.

Surtido el trámite correspondiente, procede el Juzgado a proferir sentencia en este proceso en los siguientes términos.

1. ANTECEDENTES

MARIA DOLLY ZAPATA DE JIMENEZ, a través de apoderado judicial, formuló demanda contra LUIS ERNESTO MONTAÑO PARRA, con el fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes respecto del inmueble (local comercial) ubicado en la Calle 17 No. 102 -42 Barrio Fontibón de la Ciudad de Bogotá, por mora en el pago del canon de arrendamiento y se ordene la restitución del citado inmueble.

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

La demandante en calidad de cesionaria como arrendadora y el demandado como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en la Calle 17 No. 102-42 Barrio Fontibón de la Ciudad de Bogotá.

El contrato de arrendamiento tiene como fecha de inicio el 1º de enero de 2018, y fecha de terminación el 31 de diciembre de la misma anualidad, con prórrogas de tres (3) meses, de acuerdo a la cláusula segunda del contrato.

De igual manera, se pactó en contraprestación como canon de arrendamiento la suma de \$5.600.000.00 mensuales.

El demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento de septiembre, octubre y noviembre de 2019 y el aumento de 2019.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida como fue la demanda en fecha 23 de enero de 2020 -folio 12 cd 1- se ordenó notificar a la parte accionada al tenor de lo prevenido en los artículos 291 y 292 de C.G.P.

El demandado, LUIS ERNESTO MONTAÑO PARRA, se notificó de la providencia de apremio en forma personal, el 5 de marzo de 2020, según acta visible al folio 13 del expediente. De las actuaciones surtidas en el proceso se extrae que, notificado en debida forma el demandado, en el término de ley, no contestó la demanda ni formuló excepción alguna tendiente a desvirtuar lo reclamado por la parte actora, por lo cual se procede a dar aplicación al numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, profiriendo sentencia ordenando la restitución.

3. CONSIDERACIONES

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 fehacientemente acreditada, comoquiera que la demandante, en su calidad de cesionaria del arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentra facultada para instaurar la demanda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 384 del Código General del Proceso, y el arrendatario es el llamado a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual de arrendamiento vigente entre las partes.

3.1 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.

Finalmente cumple hacer unas breves consideraciones en torno a la figura de la cesión del contrato. Así la Sala de Casa Civil de la Corte Suprema de Justicia sobre ésta ha expresado:

«[e]l artículo 1959, subrogado por el 33 de la Ley 57 de 1887, establece que la cesión de un crédito, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título (...) Es medio necesario para que se efectúe el traspaso del dominio del crédito, la tradición, que se obra con la entrega que el cedente hace al cesionario, sin lo cual no puede decirse dueño del crédito éste (...) Lo dicho es pertinente para las relaciones entre cedente y cesionario, pero si se tienen en cuenta las relaciones de éste con el deudor que es lo contemplado, entonces la ley, artículo 1960 del Código Civil, dispone que para que la cesión produzca efectos contra éste y contra terceros (el deudor también lo es), se necesita que se notifique por el cesionario al deudor, o sea aceptada por éste (...) Esta notificación debe hacerse, artículo 1961, exhibiendo el título, el cual debe llevar una nota del traspaso hecho del derecho, en la cual se designe el cesionario, nota que será firmada por el cedente (...) De esto resulta que por la tradición o entrega del título que encarna el derecho enajenado, el cesionario lo tiene en su poder, y por la nota que lleva se comprueba la cesión verificada, de lo cual queda impuesto el deudor, con la notificación o noticia que el cesionario le hace o le da (...) Siendo el objeto de esta disposición el que el deudor sea conocedor de la cesión, en defecto de la notificación, admite la aceptación. Esta puede ser expresa o tácita. Expresa cuando por cualquier modo claro se hace sabedor y así lo manifiesta; y tácita en los casos prescritos en el artículo 1962 del Código Civil (...) Cumplidos estos requisitos, todo derecho que un tercero distinto del deudor quisiera oponer al cesionario, tendría que ceder el paso al de éste, y por lo mismo no tendría valor contra él». **Énfasis del juzgado.**

4. 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 16 de noviembre de 2017, con un término de duración de un (1) año, a partir del 1 de enero de 2018, en el cual el arrendatario se comprometió, 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, documento que se aportó en original, y que tiene plena validez por no haber sido 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. En consecuencia, se impone acceder a las súplicas deprecadas por la parte actora.

5. 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 GILBERTO JIMENEZ RAMÍREZ quien cedió el contrato de arrendamiento a MARÍA DOLLY ZAPATA DE JIMÉNEZ (cesionaria) y el señor LUIS ERNESTO MONTAÑO PARRA en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la dirección Calle 17 No. 102-42, de la Ciudad de Bogotá, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado LUIS ERNESTO MONTAÑO PARRA, que RESTITUYA a la demandante, MARIA DOLLY ZAPATA DE JIMÉNEZ dentro de los

cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente litis, ubicado en la Calle 17 No. 102-42 de la Ciudad de Bogotá.

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 la práctica de la diligencia de entrega del inmueble objeto de restitución, cuya ubicación y linderos se encuentran descritos en el hecho tercero de la demanda. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR al pago de costas 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 \$2.500.000.oo.

NOTIFÍQUESE

(firma electrónica)
GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

bs

<p><i>JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.</i></p> <p><i>La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRONICO No. 00042 Hoy nueve (9) de junio de dos mil veintiuno (2021) a la hora de las 8:00 a.m.</i></p> <p><i>La secretaria</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Diana María Acevedo Cruz</i></p>
--

Firmado Por:

GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

**JUZGADO 020 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA
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:

1bbf00a6ba57019dff5ad8d6dea2999d6fe3f6a0445fd6218a7cc36ebd26f852

Documento generado en 08/06/2021 09:18:13 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>