

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de enero de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 110014003020-2020-000390-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: GILMA BAQUERO DE GOMEZ
DEMANDADO: JAIME GALINDO MAYORGA

I.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia, en los siguientes términos.

II.- ANTECEDENTES

GILMA BAQUERO DE GOMEZ, a través de apoderado judicial instauró demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, contra JAIME GALINDO MAYORGA, para que con su citación y audiencia, previos los trámites legales, se decrete la restitución del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 24 No. 52-10 Local Edificio Baquero, de esta ciudad, por falta de pago de los cánones de arrendamiento.

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

La señora GILMA BAQUERO DE GOMEZ, entregó mediante contrato de arrendamiento escrito a favor de JAIME GALINDO MAYORGA el goce del bien inmueble que se encuentra ubicado en la dirección: avenida carrera 24 No. 52-10, local esquinero, Edificio Baquero de esta ciudad.

El término de duración del contrato de arrendamiento se pactó en 12 meses que iniciaron a partir de 1 de abril de 2017, tal como se plasmó en la cláusula quinta del respectivo acuerdo de voluntades.

En lo referente a las prórrogas tácitas del contrato, informó la demandante que se convino en la cláusula sexta del contrato que: "si a la fecha del vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas ninguna de la partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial identificado en la cláusula anterior, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el arrendatario se avenga a los ajustes autorizados por la ley".

Como canon mensual inicial las partes pactaron la suma de \$2.900.000 M/cte. + IVA, pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes al arrendador.

Las partes en la cláusula séptima del contrato convinieron que cada 12 meses de ejecución del contrato, en sus prórrogas tácitas o expresas o de

renovación en forma automática, se reajustará a un porcentaje equivalente al 8%.

A la fecha de presentación de la demanda el canon de arrendamiento está en \$3.653.165.00.

El arrendatario incumplió con el pago de la renta en los plazos señalados en el contrato de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2019, debiendo a la fecha de presentación de la demanda los meses de diciembre de 2019, enero, febrero, marzo de 2020, a razón de \$3.382.560.00 mensuales, y abril, mayo, junio, julio agosto de 2020, a razón de \$3.653.165.00 mensuales.

III.-ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida como fue la demanda mediante auto del 18 de enero de 2021 -f. 30 y 31 c1 digital-se ordenó notificar a la parte demandada al tenor de lo prevenido en el artículo 291 y 292 de C.G.P. o alternativamente de acuerdo con el artículo 8° del Decreto 806 de 2020.

El demandado se notificó del auto admisorio de la demanda mediante notificación personal de conformidad con el artículo artículo 8° del Decreto 806 de 2020.

De las actuaciones surtidas en el proceso se extrae que, notificado en debida forma el demandado, no cumplió con la carga contemplada en el artículo 384 numeral 4° inciso 2° del CGP, por lo que no fue oída dentro del proceso; normatividad que enseña:

“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, este 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 aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente 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”.

Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, en aplicación del numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes

IV.-CONSIDERACIONES

4.1 Presupuestos procesales

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.

4.2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehacientemente acreditada, comoquiera que la demandante es la arrendadora 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.

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:

4.3 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 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.

4.4. 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 04 de abril de 2017 -f. 1 a 7 c1 digital-, con un término de duración de doce (12) meses, a partir del 01 de abril de 2017, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, **i)** a cancelar 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 (8% anual), documento 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...*"; no obstante, en el estatuto procesal general vigente se dejó sentado que: "*La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin*".

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 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 al demandado y comoquiera que éste no lo hizo, 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.

V.-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 la señora **GILMA BAQUERO DE GOMEZ**, en calidad de arrendadora y **JAIME GALINDO MAYORGA**, en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la dirección: Avenida Carrera 24 No. 52-10 local esquinero Edificio Baquero, de esta Ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del inmueble materia de la presente litis, ubicado en la Avenida Carrera 24 No. 52-10 local esquinero Edificio Baquero, de esta Ciudad, por parte del demandado JAIME GALINDO MAYORGA, a la demandante, GILMA BAQUERO DE GOMEZ, lo cual debe hacer dentro de los cinco (05) 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 la práctica de la diligencia de restitución del bien inmueble, cuya ubicación y linderos se encuentran descritos en el hecho primero de la demanda.

CUARTO: CONDENAR en las costas del proceso 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 \$4.000.000.00 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.

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica
GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

Bs

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

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRONICO Nro.013 Hoy 31 de enero
de 2022 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: **aefae12e09645e2280b6e4f80ccd91a22adfc25779a85555d8efb15108cdbf3**
Documento generado en 28/01/2022 07:29:42 PM

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