

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



Bogotá, D.C., veintitrés (23) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Proceso No. 110014003032**20200013800**.

Clase: Verbal de restitución de bien inmueble dado en tenencia.

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandados: Martha Liliana Sánchez Aparicio y Mario Germán García.

Al amparo del numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, esta sede judicial procede a dictar sentencia anticipada dentro del presente juicio.

ANTECEDENTES

Banco Davivienda S.A. en su calidad de arrendador convocó a proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado a Martha Liliana Sánchez Aparicio y Mario Germán García Pedraza con el fin que se declare terminado el contrato de Leasing habitacional No. 06000468200056386 celebrado entre ellos, respecto al inmueble ubicado en la calle 42 B sur No. 72 H – 15 apartamento 1407 interior 2 parqueadero 34 que forma parte del conjunto residencial Timiza del parque P.H., en virtud de la mora en el pago de los cánones desde el 5 de julio de 2019 y, que, como consecuencia de ello, se ordene la entrega de tales bienes.

Por auto de 25 de febrero de 2020 (P. 132 Doc. 001), el despacho admitió la demanda, posteriormente se tuvo por notificados a los demandados por aviso, quienes en el término dispuesto para ejercer su derecho de defensa guardaron silencio (Doc. 025).

Cumplido el trámite de rigor y al no existir pruebas que decretar más allá de las documentales obrantes en el proceso, el despacho procede a emitir sentencia con base en las siguientes

CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos de orden procesal, como lo son, la capacidad para ser parte dentro del proceso, para comparecer al proceso, la competencia

del juez y la demanda en forma y ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto.

La legitimación en causa quedó demostrada, por activa y por pasiva con el contrato de leasing habitacional que obra a páginas 4 a 15 del documento 001 del expediente.

Precisado lo anterior, se tiene que el problema jurídico a resolver en el *sub litem*, se circunscribe a determinar si en efecto procede la terminación del contrato de arrendamiento comercial entre las partes, en virtud de la mora acaecida por los arrendatarios.

En el presente caso, observa el despacho que la parte actora invocó como causal de terminación del contrato de arrendamiento suscrito, la relacionada con la mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de julio de 2019 y siguientes, lo cual constituye un incumplimiento a las disposiciones pactadas en el negocio jurídico, de suerte que el arrendador se encuentra habilitado para solicitar la restitución del inmueble.

Ahora, conforme las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, es al demandado a quien le asistía la carga de desvirtuar la afirmación indefinida de “no pago” de la renta, pues:

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: no pago. (...). Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos”¹

Lo anterior al punto que el inciso 2º del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., establece que “[s]i 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 (...)”.

¹ Corte Constitucional, Sentencia T-162 de 2005. MP. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

Bajo estos parámetros, es claro que conforme al artículo 167 del C.G.P., le correspondía a los demandados demostrar el pago de las rentas, sin que, tal carga pueda ser impuesta al demandante, toda vez que a voces de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“(...) [L]a ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan²”.

En conclusión, como quiera que no fue desvirtuada la mora en el pago de las mensualidades endilgada a la pasiva, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la entrega de los bienes antes mencionados, con la respectiva imposición de condena en costas del proceso a la parte demandada, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de Leasing Nos. 06000468200056386 suscrito entre Banco Davivienda S.A. en calidad de arrendador y Martha Liliana Sánchez Aparicio y Mario Germán García, como locatarios del inmueble ubicado en la calle 42 B sur No. 72 H – 15 apartamento 1407 interior 2 parqueadero 34 que forma parte del conjunto residencial Timiza del parque P.H., con folios de matrícula no. 50S-40695875 y 50S-40695922, cuyas demás características aparecen insertas en el escrito de demanda, al cual se remite el Despacho para los efectos de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar a la parte demandada que restituya en favor del actor, los mencionados inmuebles dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: En caso de no efectuarse la restitución del inmueble arrendado, en forma voluntaria por la parte demandada dentro del término

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 28 de mayo de 2010. Exp. 23001-31-10-002-1998-00467-01.M.P. Edgardo Villamil Portilla.

indicado, **COMISIONAR** al señor alcalde Local y al Consejo de Justicia para llevar a cabo la diligencia. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de \$450.000, por concepto de agencias en derecho. Liquidar por secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

OLGA CECILIA SOLER RINCÓN

Juez

JUZGADO 32 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

*La anterior providencia se notificó por anotación en el ESTADO No. 16
hoy 24 de febrero de 2022.*

JENNY ROCÍO TÉLLEZ CASTIBLANCO
Secretaria

Firmado Por:

Olga Cecilia Soler Rincon
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 032
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: **68fe41b54e51d0ad468e8fee30ad9fca4247196ffd5df9e46d7e72dbc5b6f7da**

Documento generado en 22/02/2022 09:47:16 PM

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