

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Proceso No. 110014003032**20210107600**.
Clase: Verbal de restitución de bien inmueble arrendado.
Demandante: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.
Demandados: Ingeniería Cantercol S.A.S. y Kelly Johana Romero Zamora.

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 BBVA S.A. en su calidad de arrendador convocó a proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado a Ingeniería Cantercol S.A.S. y Kelly Johana Romero Zamora con el fin que se declare terminado el contrato de Leasing habitacional No. 011807 celebrado entre ellos, respecto al inmueble ubicado en la calle 127 B #46-54, en virtud de la mora en el pago de los cánones desde el 21 de diciembre de 2019 y, que, como consecuencia de ello, se ordene la entrega de tal bien.

Por auto de 3 de marzo de 2022 (Doc. 014), 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. 032).

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 8 a 23 del documento 004 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 diciembre 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 2° del numeral 3° 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

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

con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados (...)”.

Bajo estos parámetros, es claro que conforme al artículo 167 del C.G.P., les 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 del bien ante mencionado, 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 No. 011807 suscrito entre Banco BBVA S.A. en calidad de arrendador e Ingeniería Cantercol S.A.S. y Kelly Johana Romero Zamora, como locatarios del inmueble ubicado en la calle 127 B #46-54, con folio de matrícula no. 50N-589941, con los siguientes linderos: Por el NORTE: En 12.50 Mts con la casa 38- 07 de la calle 127. Por el SUR: en 12.50 Mts con la calle 127. Por el ORIENTE: en 30,00 Mts con la casa # 37-80 de la calle 127. Por el OCCIDENTE: en la misma extensión con la casa # 38-18 de la calle 127.

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

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.

TERCERO: En caso de no efectuarse la restitución del inmueble arrendado, en forma voluntaria por la parte demandada dentro del término 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 \$3'500.000, por concepto de agencias en derecho. Liquidar por secretaría.

QUINTO: Reconocer personería a Shirley Stefanny Gómez Sandoval en los términos y para los efectos del poder sustituido por la abogada de la parte actora.

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. 141, hoy 25 de noviembre 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: **ec3f3715b0ec2a39f1652305079416316ed1100ca403e3849afe15ca43f57802**

Documento generado en 23/11/2022 09:01:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>