

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Carrera 10° No. 14-33 Piso 2 Bogotá D. C.,

Catorce (14) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Demandante: MARTHA CECILIA GOMÉZ MONTOYA

Demandado: JAIME VILLANOBA PEREZ
JUAN ANTONIO CARRILLO MONCADA

Proceso: Verbal Sumario

Radicación: 11001-4003-070-2019-00997-00

MOTIVO DE LA DECISIÓN

Agotado el trámite propio de esta tipología de asuntos, por expresa disposición de artículo 278 del Código General del proceso, se procede a emitir la sentencia **ANTICIPADA** de ÚNICA instancia dentro del presente proceso.

DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS

1.DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 5 de marzo de 2017, entre MARTHA CECILIA GOMEZ MONTOYA como arrendadora y los señores JAIME ARTURO VILLABONA PEREZ y JUAN ANTONIO CARRILLO MONCADA como arrendatarios, respecto del inmueble apartamento 703 situada en la Carrera 72 A No 138 - 23 con su respectivo garaje y bodega No. 36 situada en la ciudad de Bogotá D.C. y cuyos linderos tanto especiales como generales e igualmente de que consta el mismo se encuentran relacionados en la escritura pública 1084 del 14 de mayo de 2002 de la Notaria 25 del Círculo de Bogotá D.C., dichos inmuebles poseen las matrículas inmobiliarias 5ON- 20117923 Casa y 5ON- 20117886 parqueadero y bodega.

2.ORDENAR la restitución del inmueble objeto.

3. SUBSIDIARIAS condenar a pagar a los arrendatarios señores JAIME ARTURO VILLABONA PEREZ y JUAN ANTONIO CARRILLO MONCADA, lo correspondiente, a lo consagrado en la cláusula decima sexta del contrato Clausula Penal

4.CONDENAR en costas a los demandados.

5.CAUSAL INVOCADA incumplimiento del contrato y falta de pago de los cánones de arrendamiento de abril, mayo, y junio de 2019, y los que se causen durante el trámite de la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL:

1.Mediante auto de fecha Veintiocho (28) de junio de dos mil diecinueve (2019) -fl. 23- se admitió la demanda, ordenándose en el mismo, la notificación a la parte pasiva en los términos de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

2.En este orden de ideas, los demandados JAIME ARTURO VILLABONA PEREZ y JUAN ANTONIO CARRILLO MONCADA se notificaron personalmente a través de apoderada judicial conforme el acta visible a folio 27, quienes, dentro del término previsto en la Ley, contestaron la demanda y propusieron medios exceptivos, mediante auto de Diez (10) de marzo de 2020 (fl. 85), se advirtió que para tener en cuenta su defensa Debían acreditar el pago de los cánones adeudados

PRESUPUESTOS PROCESALES.

Es preciso destacar que los consabidos presupuestos procesales, esto es, demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia se cumplen a cabalidad en estas diligencias y ningún reparo merecen. Tampoco se evidencia la configuración de causal de nulidad que impida proferir sentencia, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada.

Efectuado el estudio de la demanda, es evidente que la pretensión está dirigida a obtener la terminación del contrato de arrendamiento con la consiguiente restitución, a favor del demandante, del inmueble ubicado apartamento 703 ubicado en la Carrera 72A No. 138-23 de esta Ciudad y por consiguiente, la norma a aplicar es el artículo 384 del Código General del Proceso, alegando la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento del mes de abril, Mayo, y Junio de 2019, correspondiente al valor de \$2.000.000.00

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, la doctrina y la jurisprudencia ha determinado que se requiere.

- i) la existencia de relación contractual de arrendamiento entre las partes y respecto del inmueble a que se contrae la demanda, lo que permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio,
- ii) la comprobación de la causal o causales invocadas.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil; lo que permite concluir que se caracteriza por ser bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

El contrato de arrendamiento conlleva una serie de obligaciones, entre ellas, la de pagar el precio o canon convenido (Art. 2000 ibídem), obligación que es de la esencia,

porque sin ella degeneraría en comodato, precio que se puede pagar en dinero o en frutos según lo acordado por las partes y dentro del término estipulado.

En el caso analizado, se encuentra demostrada la existencia del contrato de arrendamiento, pues con la demanda se allegó el documento que lo contiene, (folios 3 a 4) OTROS SI (fl. 5).

EXCEPCIONES

INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA PARA PEDIR LA RESTITUCION.

Sustenta la misma en que la demandante no dio cumplimiento con lo pactado dentro de la cláusula Tercera que determine: Vigencia "*(...) el termino de arrendamiento se prorrogara automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las partes dentro delos tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o cualquiera de sus prorrogas informara a la otra parte su decisión de terminar este contrato* esto por cuanto dicha comunicación fue enviado 1 de marzo del 2019 y no en diciembre de 2018, pero a pesar de dichas circunstancias, se reunió con la demandante el día 17 de marzo del 2019, tal como consta en caht de fecha 17 de marzo de la cita en Juan Valdez, a fin de llegar a un acuerdo para la entrega del inmueble, donde la señora MARTHA GOMEZ MONTROYA estuvo de acuerdo que la entrega del apartamento seria el día 2 de mayo del año 2019, sin embargo, en la fecha señalada la demandante fue renuente a recibir el inmueble.

De las pruebas documentales obra en el expediente las siguientes comunicaciones por medio del cual se solicitó la entrega del bien arrendado.

1. Contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre los extremos procesales, se pactó por una vigencia de 12 meses a partir del 1 de marzo de 2017, de igual manera obra comunicación fechada 4 de marzo de 2019, donde el señor **JAIMER ARTURO VILLABONA PEREZ, le manifiesta a la señora** Martha Gómez Montoya, que por no haberse comunicado dentro del término de los 3 meses según la Ley 820 de 2003, la entrega del inmueble arrendado, se entiende prorrogado dicho contrato.

2. Solicitud de no prórroga del contrato con fecha de entrega 1 de diciembre de 2018 en la portería del conjunto residencial ubicado el inmueble arrendado.

1. Comunicado enviado al demandante a través de correo certificado 472 a la dirección calle 24-37-15 piso 7 empresa de acueducto de fecha 26/02/2019

De la prueba documental y de los hechos fácticos, queda claramente demostrado por la parte demandante, que era su voluntad no prorrogar el contrato de arrendamiento suscrito por con el señor VILLANOBA PÉREZ y que dio cumplimiento al aviso dentro del término posteriores a los 3 meses como lo exige la Ley 820 de 2003 a fin de dar por terminado el referido contrato como se corrobora de la firma del guardia del conjunto residencial Gratamira P.H .obsérvese.

Bogotá, noviembre 26 de 2018

Señor
JAIME ARTURO VILLABONA
 Carera 72 A No 138 23 Apto 703
 Bogotá, D.C

Referencia: Contrato de arrendamiento

Respetado señor Villabona:

En primer lugar, quiero expresarle mis agradecimientos por el cumplimiento del contrato y el cuidado de que ha tenido del inmueble. No obstante, el fin de semana pasado llegó mi señora madre de España y me informa que mi hermana se viene a Colombia a principio de Año del todo y me pide que le deje el apartamento en arriendo con opción de compra. Si bien es cierto, que a través de chat le informe a Alexandra, su esposa, que podían continuar con el apartamento, desafortunadamente no tenía previsto esta situación familiar, que me obliga a notificarle la no renovación del contrato de arrendamiento, de conformidad con lo previsto en la cláusula tercera (3) del mismo.

En consecuencia, le agradezco al finalizar el contrato hacer entrega del inmueble de conformidad con el inventario, copia de los recibos de los servicios públicos al día.

Cordialmente,


 Martha Cecilia Gomez Montoya
 Arrendador
 Celular 3123500277

Recibe: 01/12/2018
 7:05p

Aclarado lo anterior, el demandado fue debidamente enterado y contaba para la entrega del bien arrendado hasta el 1 de marzo de 2019 y, no cumplió con la entrega dentro del lapso de terminación del contrato, que si bien, en principio le responde a la demandante su intención de prórroga, posterior manifiesta que hubo acuerdo verbal para la entrega en el mes de mayo de 2019, sin embargo, la entrega de las llaves se produjo **desde el 14 de agosto de 2019, según comunicación adiada 14 de agosto de 2019 y Enviada por correo certificado (fl 45 y 46).**

De esta forma queda probada, que se cumplió por parte de la demandante el preaviso dentro del término de los 3 meses y el incumplimiento por la parte demandada para acatar lo de su cargo con la entrega del bien en la fecha de terminación del contrato.

Ahora bien, frente a la segunda causal por mora invocada respecto de la mora en el pago de los canones de arrendamiento de los meses de marzo abril y mayo y junio de 2019, el demandado deberá demostrar la no mora en el pago de los mismos.

En el contrato que sirve de base a las pretensiones, la parte demandada en la **cláusula segunda** quedó obligados a pagar el precio del arrendamiento dentro de los cinco (05) primeros días de cada período, en la ciudad de Bogotá.

Por su parte los demandados aportan en la contestación los recibos de transferencia que dan cuenta de los pagos de la siguiente manera

1.Consignación Bancolombia de fecha 14/01/2019 por la suma de \$2.081.000,00

2.Consignación Bancolombia de fecha 11/02/2019 por la suma de \$2.081.800,00

3.Consignación Bancolombia de fecha 09/03/2019 por la suma de \$2.148.000,00

4.Consignación Bancolombia de fecha 30/04/2019 por la suma de \$2.148.000,00

5.Respecto del canón del mes de mayo de 2019 aduce que el inmueble se encuentra desocupado desde el 2 de mayo de 2019 y la demandante se ha negado recibir las llaves.

Los contratos obligan a las partes; que deben ejecutarse de buena fe y de acuerdo con las circunstancias de tiempo, modo y lugar establecidas por las partes en desarrollo de su autonomía (art. 1627 C.C.). Si ello es así, debe decirse que el arrendatario no puede válidamente sustraerse de la obligación del pago en el tiempo y efectuarlo cuando a bien tenga.

Pues ya se sabe que cuando en un contrato se estipula una determinada obligación, la mora en su cumplimiento faculta al contratante cumplido para pedir la resolución del contrato o este caso, dada las características del contrato de arrendamiento, su terminación y consecuente restitución del bien dado en tenencia.

Así pues, la mora surge por el no pago en el plazo estipulado. Desde luego que como lo ha sostenido la H. Corte Suprema de Justicia

Si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no pague la renta en los plazos fijados en el contrato

De lo contrario, sería admitir que el pacto en el que se fija un plazo para el pago es inocuo y consecuentemente también lo sería la voluntad de las partes, dado que podría el demandado, en abierta e injustificada transgresión al contrato, pagar cualquier día dentro del período, después del plazo fijado en el contrato, sin encontrarse en mora.

Es indispensable que la mora sea atribuible al contratante que se aduce incumplido, entonces es palmar que la mora se presume a cargo del deudor por el solo hecho del incumplimiento, lo que en particular implica que tenía la carga de la prueba al tenor del art. 167 CGP.

Caso concreto

De las pruebas allegadas consignaciones, queda establecido entonces, que se dio el incumplimiento en cuanto a la época en que debía producirse el pago de los cánones de marzo y abril de 2019, ya que se observa que se efectuaron por fuera de los 5 días estipulados, por lo que compete establecer ahora la presencia de los demás requisitos de la mora.

En efecto el artículo 2035 del Código Civil se enmarca dentro de la preceptiva del numeral 1º del artículo 1608 ibídem, para que la mora produzca sus efectos es necesario, no sólo que el deudor haya incumplido con la obligación en el término estipulado, sino, además, que se le hayan hecho los requerimientos con el fin de constituirlo en mora.

Ello implica que, si no fueron efectuados tales requerimientos, no estará en mora el arrendatario y consecuentemente no podrá el arrendador alegar la restitución con base en ella.

Así pues, se notará entonces que para la fecha de radicación de la demanda esto es, en junio de 2019, el apartamento ya se encontraba desocupado, y los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo y abril de 2019, se encontraban pagos y aceptados por la demandante, sin reparos o haber hecho reclamación al respecto.

Ha de precisarse que la falta de atención de la demandante para recibir el inmueble arrendado una vez desocupado, no puede endilgar un cobro de arriendo a los demandados del mes de mayo y junio de 2019, entendiéndose que el objeto de la restitución es el pago del canon por el goce del bien cobro que no tiene eficacia alguna, cuando menos, para pretender la mora en que no se pagó en tiempo, cuando el inmueble se encuentra desocupado, desde mayo de 2019, como bien se evidencia de las pruebas allegadas a la citación del centro de conciliación y comunicación a la señora MARTHA GÓMEZ MONTOYA adiada 22 de mayo de 2019 remitida correo certificado (Guía No. RA125283946CO Fecha de envío 22/05/2019).

Frente a la **entrega del inmueble arrendado** obra Con fecha del 16 de diciembre del 2019 se allegó prueba sumaria de la Administradora del conjunto donde se encuentra ubicado el inmueble, donde certifica que el apartamento 703 torre 1 se encuentra habitado por su propietaria, desde los primeros días de mes de octubre del año 2019, razón por lo cual no hay lugar a emitir orden de restitución del bien dado en arriendo.



Corolario de lo anterior y en vista de que las excepciones propuestas están llamadas a prosperar de manera parcial, por cuanto quedó probado la causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento establecida en la cláusula respecto de la entrega del bien para la fecha de terminación del contrato por no prorroga, lo que faculta a la demandante para pedir la terminación del contrato suscrito entre las partes y la restitución del bien, en consecuencia, se acogerán favorablemente las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SETENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. - DECLARAR parcialmente no probada excepción denominada **inexistencia de la causal invocada para pedir la restitución, conforme** la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 5 de marzo de 2017, entre MARTHA CECILIA GOMEZ MONTOYA como arrendadora y los señores JAIME ARTURO VILLABONA PEREZ y JUAN ANTONIO CARRILLO MONCADA como arrendatarios, respecto del inmueble apartamento 703 situada en la Carrera 72 A No 138 - 23 con su respectivo garaje y bodega No. 36 situada en la ciudad de Bogotá D.C. y cuyos linderos tanto especiales como generales e igualmente de que consta el mismo se encuentran relacionados en la escritura pública 1084 del 14 de mayo de 2002 de la Notaria 25 del Círculo de Bogotá D.C., dichos inmuebles poseen las matrículas inmobiliarias 5ON- 20117923 Casa y 5ON- 20117886 parqueadero y bodega.

TERCERO. - CONDENAR en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (300. 000.00 MCTE)**

CUARTO: ORDENAR el desglose del contrato de arrendamiento aportado como báculo de la acción a favor de la parte demandante.

QUINTO: ORDENAR que, en su debida oportunidad, se archive el expediente.

Notifíquese y cúmplase, (1)

GLENDALLETICIAMOYAMOYA
JUEZ

<p>Notificación por estado: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 32 hoy 15 de mayo de 2024</p> <p>La Secretaria , LYNDALAYDALÓPEZBENAVIDES</p>
--

Firmado Por:

Glenda Leticia Moya Moya
Juez
Juzgado Municipal
Civil 070
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: **ab66f9179350ab18aa416befbd7c927501d0b0cc0ca581d2f0927917a4e6bb43**

Documento generado en 14/05/2024 02:47:14 PM

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