



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá, D. C., veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 1100140030862022-00618-00
Demandante: JIN MAO S.A.S.
Demandado: MARTÍN ELÍAS VARGAS CÁRDENAS
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Actuación: Sentencia.

Superadas las etapas procesales correspondientes, en aplicación de los incisos 2° y 3° numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., procede este despacho proferir la sentencia que defina de fondo el asunto que motivó el proceso de la referencia.

Antecedentes

JIN MAO S.A.S., a través de profesional en derecho, promovió proceso de Restitución de Inmueble Arrendado contra MARTÍN ELIAS VARGAS CÁRDENAS para que previos los trámites legales, se declarara terminado el contrato de arrendamiento de unidad comercial suscrito el 30 de enero de 2021, sobre el inmueble Bodega No- 30 y puesto 101 (118) ubicado en la avenida carrera 18 No. 12-51 Centro Comercial la Sabana de Bogotá, invocándose como causal de terminación el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, servicios administrativos y retroactivos a partir del mes de agosto de 2021.

Presentado el libelo en legal forma, acompañado del contrato de arrendamiento firmado por los extremos de la litis, este despacho judicial emitió auto admisorio de la demanda y ordenó la notificación del extremo demandado, quien fue debidamente notificado conforme lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, sin embargo, dentro del término legal no presentó medios defensivos.

Consideraciones

A.- Presupuestos procesales

Se satisfacen a plenitud los presupuestos procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio, ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y para comparecer al proceso. Además, no se observa vicio alguno capaz de invalidar en parte o en todo lo actuado.

B.- Problema jurídico

El interrogante a resolver está en establecer: ¿Entre los extremos procesales existe una relación contractual de arrendamiento sobre el inmueble Bodega No- 30 y puesto 101 (118) ubicado en la avenida carrera 18 No. 12-51 Centro Comercial la Sabana de Bogotá? y de ser así ¿la parte demandada incumplió el vínculo jurídico al no cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2021 haciendo procedente declarar la terminación judicial del contrato y ordenar la consecuente restitución del bien raíz?

En el *sub-examine* la demanda se dirigió a obtener la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 30 de enero de 2021 entre la sociedad JIN MAO S.A.S. (quien actúo a través de Aura María Gómez Ariza) como arrendadora y Martín Elías Vargas Cárdenas como arrendatario, por incumplimiento del contrato al sustraerse el demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, servicios administrativos y retroactivos a partir del mes de agosto de 2021 y, en consecuencia, la restitución del referido bien a la sociedad demandante.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso que es necesario acreditar dos requisitos respecto de la acción de restitución de bien inmueble arrendado: **a)** la existencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes respecto del inmueble a que se contrae la demanda, lo que permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y **b)** la comprobación de la causal o causales invocadas.

Con base en lo anterior, descendiendo al sub lite, como prueba fue incorporado con la demanda “*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNIDAD COMERCIAL*” y demás documentos, que dan cuenta de la existencia de la relación comercial entre

las partes, conforme lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 384 *ibídem*, lo que acredita que la relación contractual se encuentra satisfecha, y, por ende, el primer presupuesto axiológico de la pretensión bajo estudio.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el motivo por el cual la parte actora demandó la terminación del contrato de arrendamiento es el no pago de los cánones de arrendamiento, servicios administrativos y retroactivos a partir del mes de agosto de 2021, causal de terminación que se encuentra plenamente configurada, toda vez que no existe prueba alguna que desvirtúe ese hecho y además, el no pago de la renta constituye una negación indefinida que releva de la carga de la prueba al demandante, siendo entonces los demandados quienes deben probar el hecho positivo del pago.

Así las cosas, ante la no oposición ni la formulación de excepciones por parte del demandado y configurada la causal deprecada por la parte actora para la terminación de la relación contractual, es evidente que se impone proferir sentencia accediendo a las pretensiones incoadas en la demanda, como bien lo previene el numeral 3° del artículo 384 de la norma citada en precedencia, razón por la cual se decretará la terminación del contrato de arrendamiento.

Decisión

Atendiendo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento adosado con la demanda, suscrito el 30 de enero de 2021, sobre el inmueble Bodega No- 30 y puesto 101 (118) ubicado en la avenida carrera 18 No. 12-51 Centro Comercial la Sabana de esta ciudad, entre JIN MAO S.A.S. como arrendadora y Martín Elías Vargas Cárdenas como arrendatario.

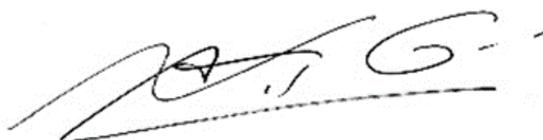
Segundo: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado Martín Elías Vargas Cárdenas como arrendatario, a restituir a la demandante JIN MAO S.A.S. el inmueble Bodega No- 30 y puesto 101 (118) ubicado en la avenida carrera 18 No. 12-51 Centro Comercial la Sabana de Bogotá, debidamente identificado por su

ubicación, linderos y demás características en la demanda; lo anterior en el término de cinco días contados a partir de la notificación de la presente providencia.

En caso de no efectuarse la entrega en el plazo señalado, se COMISIONA a la Alcaldía Local de la zona respectiva, autoridad que puede dar aplicación a la Ley 2030 del 27 de julio de 2020, sub-comisionando la diligencia, si así lo considera, para lo cual se otorgan a dichas autoridades amplias facultades para la realización de la misma. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso para que lleve a cabo la diligencia de entrega.

Tercero: Condenar en las costas del proceso a la parte demandada, para tal efecto el Despacho señala por concepto de agencias en derecho el equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO

JUEZ

Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.
La sentencia anterior se notificó por estado: No. <u>073</u>
de hoy <u>22 DE SEPTIEMBRE DE 2022</u>
La Secretaria
NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO 

AB

Firmado Por:

Natalia Andrea Guarín Acevedo

Juez

Juzgado Municipal

Civil 086

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: **a57267af0e990af6b5e812e4219cdb1405a8bf5da6fa0499d88789557b818ff2**

Documento generado en 20/09/2022 02:04:48 PM

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