

República de Colombia
Rama Judicial



JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LAS LOCALIDADES DE CIUDAD BOLÍVAR Y TUNJUELITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós

Código Único: 11 001 4103 001 **2021 00269 00**

Al verificar la actuación surtida, se advierte que el extremo demandado, debía dar cabal cumplimiento a lo normado en incisos 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP, esto es, consignar a órdenes de este Despacho judicial, los cánones de arrendamiento en mora indicados en la demanda formulada y los causados dentro del curso del presente proceso, o en su defecto presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos periodos, obligación que a la fecha no acreditó la parte pasiva, como tampoco propuso medio exceptivo alguno, de conformidad con lo preceptuado por la norma en cita, este estrado judicial procede a decidir de fondo el asunto de la referencia, teniendo en cuenta para ello los siguientes

I. ANTECEDENTES:

JUAN EVANGELISTA MENESES CASTRO, sexo: masculino; edad: 57 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno y **ALBA GLORIA MATALLANA MEDINA**, sexo: femenino; edad: 50 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno actuando en causa propia, presentaron demanda de restitución de inmueble arrendado contra de **MIGUEL DAVID GARAY OSORIO**, sexo: masculino; edad: 34 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 14 de diciembre de 2020, respecto del local comercial ubicado en el primer piso del inmueble distinguido con la nomenclatura actual diagonal 62 No. 19 B-81 sur, del barrio La Acacia de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2021 en cuantía de \$1'050.000,00 y por concepto del servicio público domiciliario de gas natural equivalente a la suma de \$9'723.279,58 .

Este Despacho Judicial mediante auto calendado 15 de diciembre de 2021, admitió la demanda y ordenó el traslado de rigor.

Dispuesta la notificación del auto admisorio a la parte demandada, la misma se surtió conforme las previsiones del artículo 8° del Decreto 806 de 4 de junio de 2020, según consta en el certificado de entrega expedido empresa de servicio postal autorizado Inter Rapidísimo S.A., visible a folio 77 de la presente encuadernación, quien, en el término otorgado por el despacho, guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES

Cumplidos los presupuestos procesales, como son competencia, demanda en forma, capacidad para comparecer al proceso, y al no existir causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida

en el proceso, por lo que es del caso proceder a dictar sentencia.

Con la demanda se allegó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito el 14 de diciembre de 2020 por los sujetos intervinientes, el cual milita a folios 2 y 3 del expediente, infiriéndose la relación contractual entre el demandante JUAN EVANGELISTA MENESES CASTRO como arrendador y el demandado como arrendatario, existiendo entonces legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. Dicha prueba documental, brinda certeza sobre el vínculo existente entre las partes, cuyas obligaciones fueron incumplidas por el arrendatario como se acotó en precedencia.

Así las cosas, debe imprimírsele significación en líneas propias o características de una acción contractual, como es el encaminado a obtener un pronunciamiento de esta judicatura en procura de finiquitar la relación, traduciéndose como consecuencia a la terminación del contrato de arrendamiento que incumplió la demandada, según se desprende de solicitud formulada por el arrendador, al incurrir en mora en el pago de los cánones causados desde octubre de 2021.

Remitiéndonos ahora al régimen contractual, se ha dicho reiteradamente que la violación o infracción de una regla del contrato que ata a los extremos en debate, preceptiva que según la máxima contenida en el artículo 1602 del Código Civil, esto es "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales", constituye el incumplimiento del convenio, lo que a su turno indica que sobre la base del incumplimiento que se alega, el ámbito de la pretensión debe analizarse a la luz de las normas que gobiernan esta parte medular del derecho de los contratos.

Pues bien, como anexo de la demanda se arrió como prueba documental del contrato de arrendamiento celebrado por la arrendataria, el cual se convierte en plena prueba de las obligaciones contraídas, esto es la arrendador tiene a su cargo conceder el goce del bien arrendado a cambio del pago de un precio determinado por parte del tenedor (C.C., art. 1973).

En efecto, la definición de contrato de arrendamiento se encuentra consagrada en el art. 1973 del C.C. como aquel acuerdo consensual" *en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el **goce de una cosa**, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a **pagar** por este goce, obra o servicio un precio determinado" al cual se le ha denominado **renta.***", la prueba de su acreditación debe ir dirigida a establecer precisamente esos elementos principales, a más de que inequívocamente se entienda por las partes que de mutuo acuerdo están celebrando ese contrato y no otro.

Ahora bien, si la prueba del contrato de arrendamiento debe encaminarse a demostrar los elementos constitutivos del arrendamiento y siendo dicho contrato de aquellos clasificados como consensual, con cualquiera de los medios de prueba establecidos en el sistema normativo procesal, pero especialmente de los enlistados en el citado numeral 1º del artículo 384, deben aflorar con nitidez esas condiciones, de tal forma que se pueda determinar sin lugar a duda alguna, la celebración del contrato, **que una parte se haya comprometido a permitir el goce temporal de la cosa** y que el otro contratante se haya obligado a cancelar por ese goce una contraprestación económica es decir, que se haya pactado el valor de la renta, el cual toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente, esto bajo los parámetros del Estatuto Sustantivo Civil.

Respecto del objeto del reseñado acuerdo contractual, resulta pertinente memorar que el local comercial, confluye como el asiento físico del establecimiento de comercio, que corresponde aquella unidad técnica que permite el ejercicio de la actividad económica organizada, denominada empresa (artículo 25 del Código de Comercio), que dentro del ámbito normativo aplicable, en el numeral 5° del artículo 516, el contrato de arrendamiento a su vez se estructura como un elemento esencial, que le permite al empresario usar y gozar del predio, con fines de explotación comercial. Sin embargo la referida prerrogativa no es absoluta, por cuanto el artículo 518 del estatuto mercantil, contempla expresamente las excepciones al derecho de renovación que se reconoce en beneficio del comerciante que *“a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio”*, a propósito de evitar cualquier abuso de la posición contractual por parte del propietario del aludido inmueble, de manera concreta el numeral 1° prevé que *“cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”*; circunstancia que legitima al arrendador para deprecar la terminación en forma unilateral del mentado *negocio jurídico*, en concordancia con las previsiones de los numerales 1° y 2° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 *“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”* y *“la no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.”*

Por consiguiente, la causal invocada encuentra asidero en la mora del pago del canon de arrendamiento por parte del demandado, correspondiente a las rentas vencidas y no pagadas desde octubre de 2021 hasta el 29 de octubre de 2020, momento en que se impetró la acción restitutoria que ocupa la atención del Despacho en cuantía de \$1'540.000,00 (\$1'050.000,00 cada uno), más los cánones que se han causado en curso del proceso que al día de hoy arrojan la suma de \$5'740.000,00. De igual forma, se acreditó en virtud de la factura de venta No. F1526584744 expedida por VANTI S.A. ESP, el estado actual por consumo se encuentra en mora, debido a la deuda que asciende a la suma de \$9'723.279,58.

Sobre el particular, establece el artículo 384 numeral 3° que, si el demandado no se opone en dentro del término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, como ocurre en el presente asunto.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **LA JUEZ PRIMERA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LAS LOCALIDADES DE CIUDAD BOLÍVAR Y TUNJUELITO**, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

III. RESUELVE

PRIMERO. DECLARASE terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 14 de diciembre de 2020 entre **JUAN EVANGELISTA MENESES CASTRO** en calidad de arrendador y **MIGUEL DAVID GARAY OSORIO** en calidad de arrendatario y que es objeto del presente proceso, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento (numeral 1° y 2° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003).

SEGUNDO. ORDENAR a la parte demandada que, en el término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente providencia, esto es, desde el 1° al 7 de marzo de la presente anualidad, haga entrega al demandante del local comercial ubicado en el primer piso del inmueble distinguido con la nomenclatura actual diagonal 62 No. 19 B-81 sur, de esta ciudad (dirección catastral), barrio La Acacia, con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-127635**, libre de personas, animales y cosas, con la entrega de las respectivas llaves.

TERCERO. En el evento de no darse la restitución voluntaria, se decreta el lanzamiento de la parte demandada del inmueble objeto del referido contrato de arrendamiento, con la restitución del mismo a la parte demandante.

Para la práctica de la anterior diligencia conforme las previsiones del artículo 308 del Código General de Proceso, se señala la hora de las **9:00 a.m.** del **30 de marzo** del año en curso. Por secretaría líbrese oficio dirigido a la Policía Nacional.

CUARTO. CONDENASE en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$700.000,00**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
NH



GABRIELA MORA CONTRERAS
Juez

JUZGADO 1° DE PEQUEÑAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **13** hoy **28/02/2022** a la hora de las 8:00 A.M.

Laura Camila Herrera Ruíz
LAURA CAMILA HERRERA RUIZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Gabriela Mora Contreras
Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 001 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **a84954f4bd1e11fa74a4ac3221831f335959c9d4bf3e4d0183cb23581205e0cf**

Documento generado en 25/02/2022 07:02:26 PM

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