

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., veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós

Código Único: 11 001 4103 001 **2022 00168 00**

Al verificar la actuación surtida, se advierte que el extremo demandado, debía dar cabal cumplimiento a lo normado en incisos 2º del numeral 4º 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:

**DORA INÉS HERNÁNDEZ**, sexo: femenino; edad: sin información; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, actuando en causa propia, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de **LUISA FERNANDA OLIVERA ZAMBRANO**, sexo: femenino; edad: sin información, discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno; con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 24 de junio de 2020, respecto del primer piso del inmueble distinguido con la nomenclatura calle 68 B No. 64 -22 sur de esta ciudad, con una destinación mixta, esto es, para vivienda urbana y local comercial, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago total de la renta correspondiente a mes de noviembre, adeudando un saldo por la suma de \$500.000,00, la igual que de los cánones de arrendamiento de manera oportuna causados desde diciembre de 2021 hasta mayo del año en curso, lo cuales arrojan un valor total de \$5'300.000,00.

Este Despacho Judicial mediante auto calendado 13 de mayo del año curso, admitió la demanda y ordenó el traslado de rigor.

Dispuesta la notificación de la parte demandada, se surtió conforme a las previsiones del artículo 8º del Decreto 806 de 4 de junio de 2020, el 8 de julio del año en curso a las 14:39, como se extracta de la confirmación de entrega expedida por la empresa de servicio postar autorizada Servientrega S.A., visible a folio 43 de la presente encuadernación, respectivamente, 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 24 de junio de 2020 por los sujetos intervinientes, el cual milita a folios 2 a 4 del expediente, infiriéndose la relación contractual entre la demandante como arrendadora y la demandada como arrendataria, 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 la arrendataria 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 la arrendadora, al incurrir en mora en el pago completo y oportuno de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses diciembre de 2021 y los meses de marzo, abril y mayo del año en curso, hasta la fecha que se presentó la referida demanda.

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 arrendadora 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 **gocce 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 1° 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 del numeral 1° 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”*.

La causal invocada encuentra asidero en la mora del pago completo y oportuno de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada generados desde el mes de diciembre de 2021, hasta el momento en que se impetró la acción restitutoria que ocupa la atención del Despacho (9/05/2022), más los cánones que se han causado en curso del proceso, adeudando a la fecha la suma de \$7'700.000,00

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 celebrado el 24 de junio de 2020, entre **DORA INÉS HERNÁNDEZ**, en calidad de arrendadora y **LUISA FERNANDA OLIVERA ZAMBRANO**, en calidad de arrendataria y que es objeto del presente proceso, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento (numeral 1° 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 30 de agosto hasta el 5 de septiembre del año que avanza, haga entrega a la demandante el primer piso del inmueble distinguido con la nomenclatura calle 68 B No 64 - 22 sur de esta ciudad (dirección catastral), que comprende zona destinada como vivienda urbana y local comercial, 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 se señala la hora de las **9:00 a.m.** del **26 de septiembre** del año en curso. Por secretaría líbrese oficio dirigido a la Policía Nacional, Defensoría de Familia y Secretaría de Integración Social.

**CUARTO. CONDENASE** en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$600.000,00.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

BBR



**GABRIELA MORA CONTRERAS**

**Juez**

JUZGADO 1° DE PEQUEÑAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **58** hoy **29/08/2022** a la hora de las 8:00 A.M.

*Laura Camila Herrera Ruiz*

LAURA CAMILA HERRERA RUIZ  
SECRETARIA

Firmado Por:

**Gabriela Mora Contreras**

**Juez**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgado 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: **9e58343194441f7836df69030768743466d9b4aa4fbbe7f5f38e1dac5a636cfc**

Documento generado en 26/08/2022 04:57:26 PM

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

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