

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., once (11) de diciembre de dos mil veintitrés

Código Único: 11 001 4103 001 **2023 00806 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 Código General del Proceso, 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:

HEBER CUERVO CHILATRA, sexo: masculino; edad: 58 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, actuando en causa propia, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado (local comercial) en contra de **LUIS ERNESTO LEE LEE**, sexo: masculino; edad: sin información; discapacidad: ninguna, con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 8 de octubre de 2020, respecto del local comercial ubicado en la carrera 19 G No. 64 – 38 sur, barrio San Francisco de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato teniendo en cuenta la cesión del contrato efectuada sin autorización del arrendador.

Este Despacho Judicial mediante auto calendarado 6 de octubre de 2023, admitió la demanda y ordenó el traslado de rigor.

Dispuesta la notificación de la parte demandada en los términos del artículo 290 del Código General del Proceso, se surtió conforme las previsiones del artículo 8° de la Ley 2213 de 13 de junio de 2022, conforme consta en el certificado de entrega expedido por la empresa de servicio postal autorizada Inter Rapidísimo S.A., visible a folio 19 de la presente encuadernación, quien, dentro del 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 8 de octubre de 2020 por los sujetos intervinientes, el cual milita a folios 2 y 3 del expediente, infiriéndose la relación contractual entre el demandante 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 los arrendatarios 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 el demandado, según se desprende de solicitud formulada por el arrendador, al ceder el contrato sin autorización del arrendador, de conformidad a las previsiones del artículo 17 de la Ley 820 de 2003, el cual prevé que **“El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador”**, en concordancia con el literal c) de la cláusula sétima del contrato arrendado, la cual establece las causales para que el arrendador pueda terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento, esto es, **“el subarriendo total o parcial, la cesión del contrato o del goce del inmueble cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador”**. (destaca el despacho)

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 los arrendatarios, el cual se convierte en plena prueba de las obligaciones contraídas, esto es, los arrendadores tienen 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 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, conforme se determinó de manera expresa en las cláusulas adicionales que se destinaría para la *"VENTA DE MUEBLES CON EL AVISO COMERCIAL MODULARES LEE"*, 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, de manera concreta al tenor literal de la cláusula séptima del instrumento de carácter privado báculo de la acción restitutoria al estipular *"SON CAUSALES PARA QUE EL ARRENDADOR PUEDA POEDIR UNILATERALMENTE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO LAS SIGUIENTES (...) c) EL subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador."* (Se destaca)

Sobre el particular, establece el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso que, si el demandado no se opone 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 MUNICIPAL 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 8 de octubre de 2020 entre **HEBER CUERVO CHILATRA** en calidad de arrendador y **LUIS ERNESTO LEE LEE** en calidad de arrendatario y que es objeto del presente proceso, por incumplimiento del literal c) de la cláusula 7 "*El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.*" (Se destaca), acorde con lo regulado por el numeral 3° 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 13 hasta el 19 de diciembre de 2023, haga entrega al demandante del local comercial ubicado en el inmueble distinguido con la actual nomenclatura carrera 19 G No. 64 – 38 sur, barrio San Francisco de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40170971**, 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 **18 de enero del 2024**. 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 **\$700.000,00**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NH



GABRIELA MORA CONTRERAS

Juez

JUZGADO 1° DE PEQUEÑAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **84** hoy **12/12/2023** a la hora de las **8:00 A.M.**

Laura Camila Herrera Ruiz
LAURA CAMILA HERRERA RUIZ
SECRETARIA

Gabriela Mora Contreras

Firmado Por:

Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 001 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple
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: **81e52b8d43c7b2fbc833c969d48591b4fe60c50a0d404925f1f304c52fba4520**

Documento generado en 11/12/2023 05:32:09 PM

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