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., treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno

Código Único: 11 001 4103 001 **2021 00027** 00

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

LUIS FLORIBERTO SARMIENTO ACOSTA, sexo: masculino; edad: 74 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, actuando en causa propia, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra **ROSA TULIA GALVÁN RAMÍREZ,** sexo: femenino; edad: sin información; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 1° de enero de 2020, respecto del local comercial ubicado en el inmueble distinguido con la nomenclatura actual carrera 17 No. 51 B – 27 sur, del barrio San Carlos de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de agosto de 2020 hasta febrero del año en curso en cuantía de $1'750.000,oo ($250.000,oo cada uno).

Este Despacho Judicial mediante auto calendado 11 de marzo del año que avanza, admitió la demanda y ordenó el traslado de rigor.

Dispuesta la notificación del auto admisorio a la parte demandada, la misma se surtió por aviso, según certificado de entrega expedido por la empresa de servicio postal, visible a folio 30 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 1° de enero 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 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 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 agosto de 2020.

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 arrimó 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 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*".

Por consiguiente, la causal invocada encuentra asidero en la mora del pago del canon de arrendamiento por parte de la demandada, correspondiente a las rentas vencidas y no pagadas desde agosto de 2020 hasta el 12 de febrero del año en curso, momento en que se impetró la acción restitutoria que ocupa la atención del Despacho en cuantía de $1'750.000,oo ($250.000,oo cada uno), más los cánones que se han causado en curso del proceso que al día de hoy arrojan la suma de $2'500.000,oo.

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 1° de enero de 2020 entre **LUIS FLORIBERTO SARMIENTO ACOSTA** en calidad de arrendador y **ROSA TULIA GALVÁN RAMÍREZ** 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 2 al 9 de junio de la presente anualidad, haga entrega al demandante del local comercial ubicado en el inmueble distinguido con la nomenclatura actual carrera 17 No. 51 B -27 sur, de esta ciudad (dirección catastral), barrio San Carlos, con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40507021,** 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 **2** de **julio** del año en curso. Por secretaría líbrese oficio dirigido a la Policía Nacional, Defensoría de Familia y Secretaria de Integración Social.

CUARTO. **CONDENASE** en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de **$400.000,oo.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GABRIELA MORA CONTRERAS
Juez

NH

JUZGADO 1° DE PEQUENAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **21** hoy **01/06/2021** a la hora de las 8:00 A.M.

Laura Camila Herrera Ruiz
LAURA CAMILA HERRERA RUIZ
SECRETARIA