

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, ocho (8) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Rad. 2021-00618-00

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal – Restitución de Tenencia-, promovido por el ciudadano ÁLVARO DEL CASTILLO CALDERÓN contra NARCISO ENAR RODRÍGUEZ BERNAL.

I. ANTECEDENTES

1.1. Tal como se acaba de enunciar, el ciudadano ÁLVARO DEL CASTILLO CALDERÓN, actuando por intermedio de apoderado judicial, convocó a juicio al ciudadano NARCISO ENAR RODRÍGUEZ BERNAL, para que por el cauce del proceso verbal y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, e invocando como causal la mora en el pago de la renta pactada, solicitó se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el dieciséis 16 de noviembre de dos mil diecinueve (2019), y en consecuencia, ordene la restitución de la bodega 3 que forma parte de las bodegas Celta 33 del municipio de Funza – Cundinamarca, ubicadas en el kilómetro 8 - vía autopista Bogotá-Medellín, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura No. 867 de fecha 31 de agosto de 2012 de la Notaría única de Cota.

1.2. Como sustento del libelo introductorio, afirmó que el contrato se celebró por el término de tres años contados a partir de la precitada fecha, pactándose un canon de arrendamiento equivalente a \$6.000.000, pagaderos por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, no obstante incurrió en mora en el pago a partir del mes de febrero de 2021.

1.3. Señaló que el demandado renunció a los requerimientos previstos en la ley, tal como se pactó en la cláusula décimotercera, al establecer que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir

la entrega inmediata del inmueble sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la Ley a los cuales renuncia el arrendatario.

1.4. La demanda fue admitida a trámite el 28 de octubre de 2021, y notificada al señor NARCISO ENAR RODRÍGUEZ BERNAL, en la forma dispuesta en el artículo 8 del Decreto 806 CGP, conforme las disposiciones contenidas en el Decreto 806 de 2020¹, vigente para la época de los hechos, no obstante, dentro del término de traslado de la demanda el demandado guardó silencio y tampoco acreditó el pago de los canones adeudados.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia de los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*), toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dada la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en arrendamiento conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P.; así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

2.2. De otro lado, no se observa irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

2.3. Ahora bien. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato 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, siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

2.4. Por otra parte, el contrato de arrendamiento trae de suyo una serie de obligaciones a cargo de cada una de las partes contratantes las cuales tienen como objetivo que se dé pleno cumplimiento a la prestación debida como es, por parte del arrendador, principalmente, hacer entrega de la cosa acordada con disposición del pleno goce de la misma; y por parte del arrendatario, pagar el precio o renta en el plazo pactado y la conservación de la cosa, tal como lo señalan los artículos 1982, 2000 y 2002, ello como una retribución hacia el arrendador quien se priva de la tenencia de la cosa por el tiempo que se determine en el negocio jurídico celebrado,

¹ 18ConstanciaNotificacion

y cuya inobservancia legitima a la parte cumplida para exigir la terminación del contrato, tal como lo establece el Código Civil y el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 -norma rectora en la regulación del contrato de arrendamiento- que en su tenor literal establece: “...Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...”

A su vez el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP, establece que, si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de las obligaciones a su cargo, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

2.5. Acrisolado lo anterior, se tiene que al presente trámite fue aportado el contrato que recoge el acuerdo de voluntades², por virtud del cual, el 16 de noviembre de 2019, el señor ÁLVARO ALFONSO ÁLVAREZ ISAZA entregó a título de arrendamiento el uso y goce de la bodega 3, que hace parte de las Bodegas Celta 33 H., ubicada en la vereda la Isla del Municipio de Funza, pactándose la suma de \$6.000.000.00 como canon de arrendamiento mensual, cancelados anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes, a partir del 16 de noviembre de 2019, documento respecto del cual se presume su autenticidad al tenor de lo previsto en el artículo 244 del CGP, como quiera que no fue tachado de falso, por lo cual se le debe dar plena eficacia jurídica para efectos de la decisión a tomar.

Igualmente, expresa de manera clara, las demás obligaciones y derechos de las partes, entre ellos, el marco temporal, la destinación del bien, así como la renuncia de los demandados a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento.

Marco fáctico-jurídico, que una vez confrontado, advierte in limine la legitimación para solicitar la restitución del bien arrendado y por ende, la prosperidad de sus pretensiones, en tanto afirma que el demandado incumplió en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de febrero de 2021, causal que no fue desvirtuada, en tanto, el arrendatario no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los mismos.

² Archivo digital – “02DemandaAnexos” – página 2

Entonces, ante la satisfacción de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, y dado el silencio asumido por el demandado, pese a encontrarse debidamente notificado, forzoso es concluir el derecho que le asiste al demandante para solicitar la restitución del inmueble objeto del contrato y la posibilidad jurídica de dictar sentencia, tal como lo determina el artículo 384 del Código General del Proceso, declarando la terminación de la relación negocial, y la consecuente restitución del citado bien.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre ÁLVARO DEL CASTILLO CALDERÓN, y NARCISO ENAR RODRÍGUEZ BERNAL, suscrito el dieciséis (16) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), respecto de la Bodega 3 que forma parte de las Bodegas Celta 33, ubicadas en el kilómetro 8 vía Autopista Bogotá-Medellín del municipio de Funza – Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura No. 867 de fecha 31 de agosto de 2012 de la Notaría única de Cota, conforme lo considerado precedentemente.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, ordenar a la demandada restituir el bien motivo de la presente acción al demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Si no se cumpliera de manera voluntaria dentro del término antes señalado, se COMISIONA con amplias facultades a la ALCALDÍA Y/O INSPECCION MUNICIPAL DE FUNZA para su entrega. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de 2 SMMLV.

Notifíquese (2),



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ