

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE antes JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE
CIVIL MUNICIPAL (ACUERDO PCSJA 18-11127 DE 2018)

Bogotá D.C., dos (2) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Expediente No. 11001 40 03 059 2019 00821 00

I. ASUNTO

Procede el Despacho a proferir la **SENTENCIA DE MÉRITO** que corresponde al asunto de la referencia, una vez surtido el trámite de rigor, habida cuenta que no hay causal de nulidad que impida desatar de fondo la cuestión planteada.

II. ANTECEDENTES

El señor JOSÉ ESADID MARIN HERRERA actuando por medio de apoderada, demandó a MARÍA STELLA MENDIETA MUÑOZ, para obtener la terminación del contrato de subarrendamiento respecto de los locales comerciales tipo módulo 175 y 176 de la carrera 11 No. 10-39 Centro Comercial Paisaje Paisa de esta ciudad, y que como consecuencia de lo anterior se condene a la demandada a restituir los inmuebles referidos con la respectiva condena en costas.

Como fundamento fáctico de lo pretendido se aduce que el señor HÉCTOR VILLA OSORIO actuando en calidad de propietario desde el 19 de septiembre de 1980 hasta el 30 de diciembre de 2004 suscribió en condición de arrendador un contrato de arrendamiento con JOSÉ ESADID MARIN HERRERA, ELIZABETH BORJA ROJAS, y MAURICIO TORRES sobre el inmueble ubicado en la calle 10 No. 11-12 entrada por la calle 10 y con ingreso por la carrera 11 No. 10-39 de esta ciudad.

El arrendador HÉCTOR VILLÁ OSORIO autorizó de manera verbal la realización de mejoras, entre ellas, la creación de locales comerciales tipo módulo para ser subarrendados por JOSÉ ESADID

MARIN HERRERA, y la conformación de lo que es hoy el Centro Comercial Paisaje Paisa, elevado a establecimiento de comercio el 29 de enero de 2005 según matrícula -sic-inmobiliaria-sic-No. 01447835, lo que conllevó a la aceptación tácita del subarriendo de los locales tipo módulo.

Posteriormente, la inmobiliaria HEVIOS S.A., pasó ocupar el lugar de arrendador, quien también de manera tácita a autorizado el subarriendo de los locales comerciales tipo módulo y el funcionamiento del Centro Comercial Paisaje Paisa.

El demandante JOSÉ ESADID MARIN HERRERA en condición de subarrendatario el día 1º de julio de 2015 subarrendó a MARÍA STELLA MENDIETA MUÑOZ, los locales comerciales tipo módulo 175 y 176 de la carrera 11 No. 10-39 Centro Comercial Paisaje Paisa de esta ciudad, mediante contrato de arrendamiento verbal.

La demanda fue admitida por auto de 19 de mayo de 2019, en el cual se ordenó, además, enterar de dicho proveído a la parte pasiva.

Así pues, la demandada MARÍA STELLA MENDIETA MUÑOZ fue notificada en forma personal el día 30 de octubre de 2019; quien oportunamente solicitó amparo de pobreza que fue concedido mediante auto del 6 de diciembre de 2019, designándose como abogada de pobre a la doctora GLADYS ERMELINDA MORA BAQUERO, quien a su vez se notificó en forma personal el 30 de enero de 2020, contestando la demanda sin proponer medios exceptivos de ninguna naturaleza.

Integrado debidamente el contradictorio y agotadas las etapas propias de la instancia, es del caso proferir sentencia, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Preliminarmente, dígase que se encuentran plenamente satisfechos los requisitos para proferir decisión de fondo, pues no se advierte causal de nulidad procesal que merezca ser declarada, de

igual manera, demandante y demandados tienen la capacidad para ser parte, el objeto del litigio se encuentra asignado a la jurisdicción ordinaria y, además, este Juzgado es el competente para conocer de él por la naturaleza de la acción, el domicilio de las partes y la cuantía del asunto.

Reseñados y atendidos los antecedentes del litigio, bueno es traer a capítulo lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, norma a la cual nos remite expresamente el artículo 385 del mismo código en lo que a subarriendo se refiere, y consagra que: *"[a] la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria"*.

Acá, ciertamente, debe decirse que el demandante dio cumplimiento a la norma en cita, pues, con el libelo genitor aportó, como prueba sumaria, los testimonios o declaraciones extraprocesales que acreditan que entre el demandante en calidad de arrendador y la demandada como arrendataria (fls. 2 y 3 vto), se celebró un contrato de subarrendamiento verbal respecto de los locales comerciales tipo módulo 175 y 176 de la carrera 11 No. 10-39 Centro Comercial Paisaje Paisa de esta ciudad, por el término de un año prorrogable por un término igual, con un canon de arrendamiento por valor de \$833.000,00 mensuales para el año 2015, el cual hasta el mes de junio de 2019 ascendía a \$1.135.200.000,00 pesos, acreditándose con ello la existencia del contrato de subarriendo.

En punto a la causal invocada para la restitución, mora en el pago de los cánones, ante la falta de excepciones de mérito y dado lo manifestado por la abogada de pobre en cuanto a que la comunicación con la pasiva fue limitada, debido a las ocupaciones de ésta última, quien le manifestó que se encontraba en mora en el pago de la renta y restituiría el inmueble voluntariamente, y como quiera que no se hizo un pronunciamiento expreso respecto de los hechos primero al decimotercero de la demanda más allá de señalar que no le consta ninguno de ellos, y admitiéndose como ciertos 4 el décimo cuarto y décimo quinto, debe atenderse el contenido del artículo 97

61

del Código General del Proceso, sin que se hiciera oposición alguna frente a las pretensiones de la demanda o se alegaran excepciones de mérito, el juzgado debe dar paso a la terminación del contrato y consecuente restitución de los locales dados en arrendamiento.

Lo anterior si se tiene en cuenta que, de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 en cita, “[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”, entonces, a no dudarlo, eso es lo que en el caso particular se impone ante, justamente, la ausencia de oposición, pues lo cierto es que, reiterase, ningún medio exceptivo fue propuesto por el demandado, una vez notificado, en orden a horadar la pretensión restitutoria, además, no acreditó el cumplimiento de las exigencias previstas en los incisos 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

El colofón, pues, es que se declarará terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la demandada, el cual recayó sobre los locales comerciales tipo módulo 175 y 176 de la carrera 11 No. 10-39 Centro Comercial Paisaje Paisa de esta ciudad, ello en virtud del incumplimiento en la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, conforme fue pactado, y sin que tampoco se advierta por éste despacho ningún hecho distinto que configure una excepción genérica que deba declararse de manera oficiosa, lo que de suyo impone también ordenar su entrega compulsiva al demandante.

Sin condena en costas por venir la demandada amparada de pobre.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple antes Juzgado Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

62

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de subarrendamiento celebrado entre **JOSÉ ESADID MARIN HERRERA** en calidad de subarrendador y, **MARÍA STELLA MENDIETA MUÑOZ** en calidad de subarrendataria, respecto de los locales comerciales determinados en la prueba testimonial siquiera sumaria que prueba la existencia del contrato verbal base de la demanda y demás documentos aportados, y alinderados en el libelo demandatorio.

SEGUNDO: CONCEDER a la demandada **MARÍA STELLA MENDIETA MUÑOZ**, el término de cinco (5) días, siguiente a la ejecutoria de esta sentencia, para que restituya al demandante **JOSÉ ESADID MARIN HERRERA** los locales comerciales tipo módulo 175 y 176 de la carrera 11 No. 10-39 Centro Comercial Paisaje Paisa de esta ciudad, a que se ha hecho mención.

TERCERO: En firme la presente sentencia, si no lo hubiere hecho aún en el término indicado, **COMISIONAR** al señor Alcalde Local de la zona respectiva, para la práctica de la diligencia de lanzamiento y la correspondiente entrega del inmueble al demandante, o a quien éste designe; ello, atendiendo el inciso 3° del artículo 38 del C.G.P., el parágrafo 1°, artículo 206, de la Ley 1801 de 29 de julio de 2016 y la circular PCSJC17-10 de 9 de marzo de 2017, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura. Líbrense las comunicaciones del caso.

CUARTO: SIN CONDENA en costas a la parte demandada por estar amparada de pobre.

Notifíquese y cúmplase,

NELY ENISET NISPERUZA GRONDONA

JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO
No. 080 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020.
La secretaria.
MARIA IMELDA ALVAREZ ALVAREZ