

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE CON  
SEDE DESCONCENTRADA EN SUBA

Bogotá D. C., trece (13) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Como quiera que se encuentra debidamente ejecutoriado el auto datado 12 de febrero del año en curso mediante el cual se resolvió la nulidad invocada por la demandante y en el cual se ordenó en su numeral segundo de la parte resolutive que una vez en firme esa decisión ingresara al despacho para continuar con el trámite del presente proceso, se procederá de conformidad con lo ordenado en auto del 31 de julio de 2019 obrante a folio 90 del cuaderno principal.

Para todos los efectos legales pertinentes, téngase en cuenta que el demandado Nixon Yesid Ballén Santana, se notificó personalmente el 18 de marzo de 2019 (fls.72 c1) del auto admisorio de calenda 6 de febrero de 2019, quien en el término otorgado por la ley contestó la demanda y propuso medios exceptivos a través de su apoderado judicial acreditando el pago de los cánones de enero, febrero y marzo de 2019 y, a quien por auto de fecha 5 de junio de 2019 (fl 87), se le requirió para que diera cumplimiento a lo establecido en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP, que consagra:

*"4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.*

*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 que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados,** 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 (...)"* (se resalta y subraya)

Como quiera que el demandado guardó silencio a tal requerimiento, es decir, no acreditó el pago total de las obligaciones adeudadas al arrendador (cánones de octubre de 2014, enero hasta diciembre de 2015, enero hasta diciembre de 2016, enero hasta diciembre de 2017, enero hasta septiembre de 2018); por auto del 31 de julio de 2019 se ordenó fijar el proceso en lista para sentencia, según lo previsto en el artículo 121 del CGP (fl 90).

Posteriormente, mediante escrito radicado el 21 de agosto de 2019 acreditó el pago de los cánones de abril hasta agosto de 2019 mediante depósitos judiciales, induciendo a error al Juzgado, motivo por el cual por auto de fecha 12 de febrero de 2020 se declaró la nulidad de todo lo actuado a

partir, e inclusive del auto calendado 6 de septiembre de 2019 (fl. 98) decisión debidamente ejecutoriada.

Agotado el trámite que le es propio a la instancia, procede el Despacho al pronunciamiento de fondo que en derecho corresponda en el proceso de la referencia.

### **TRÁMITE PROCESAL**

La parte demandante actuando a través de apoderada judicial, promovió el trámite de la referencia, tras lo cual, el Juzgado dictó el auto admisorio calendado 6 de febrero de 2019 (fl.71), providencia que se notificó al demandado Nixon Yesid Ballén Santana personalmente, quien dentro del término de ley contestó la demanda, sin acreditar el pago de la totalidad de los cánones que la parte demandante adujo le adeuda.

Así las cosas, se deberá proceder con lo preceptuado en el inciso 1 del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, y se proferirá sentencia de fondo sin tener en cuenta la contestación y las excepciones presentadas, según lo dispuesto en la citada norma.

### **LA DEMANDA**

Son pretensiones de la demanda: **1)** Decretar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes el 3 de enero de 2012, por incumplimiento en el pago de la renta pactada, **2)** Que como consecuencia de lo anterior se ordene la entrega del bien materia del contrato de arrendamiento, ubicado en la Kr 45 A No. 167 - 55 de Bogotá, **3)** Se condene en costas a la demandada.

### **ANTECEDENTES**

Los hechos que sirvieron de fundamento a las pretensiones fueron en síntesis: **1.-** Que el señor Nixon Yesid Ballén Santana suscribió contrato de arrendamiento el 3 de enero de 2012 con la señora Mireya Elizabeth Beltrán Ramírez, sobre el inmueble ubicado en la Kr 45 A No. 167A - 55 de Bogotá, dirección aclarada por la parte demandante siendo la Kr 45A No.167-55 de Bogotá. **2.-** Que las partes pactaron que la duración del contrato sería por el término de un año contados a partir del día 3 de enero de 2012, y los cánones correspondían inicialmente a un valor de \$1.200.000.00 mensuales, **3.-** Que el demandado no realizó el pago de los cánones de octubre de 2014, enero hasta diciembre de 2015, enero hasta diciembre de 2016, enero hasta diciembre de 2017, enero hasta septiembre de 2018 para un total de \$62.804.977 (fl.65 a 66).

### **LA DEFENSA**

El demandado Nixon Yesid Ballén Santana una vez notificado personalmente, contestó la demanda a través de apoderado sin acreditar el pago total de los cánones adeudados.

## CONSIDERACIONES

### 1. Presupuestos Procesales

Siendo ellos los concernientes a la demanda en forma, capacidad procesal y para ser parte, así como jurisdicción y competencia, ningún reparo se formulará en torno a su cumplimiento en la actuación rituada. Tampoco se advierte vicio de nulidad que invalide la actuación, pues ésta se surtió con observancia de las normas aplicables al caso, garantizándose a la demandada el debido proceso y derecho de defensa.

### 2. La Acción

La existencia de la relación jurídica trabada entre demandante los demandados que dio origen a la presente acción restitutoria, se encuentra acreditada mediante el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes el 3 de enero de 2012, vertido en escrito que milita a folios 3 y 4 de las presentes diligencias, documento que sin duda contiene los elementos esenciales, de la naturaleza y accidentales propios de las convenciones de ese linaje, y sin haberse resistido la pretensión, basada en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, hay lugar a decidir como lo impone el antes citado numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 3º *Ibidem*.

## DECISIÓN

En virtud de lo expuesto la **JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN DE SUBA**, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley. **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO JUDICIALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** suscrito entre **MIREYA ELIZABETH BELTRÁN RAMÍREZ**, en calidad de arrendadora (demandante) y el señor **NIXON YESID BALLÉN SANTANA**, en calidad de arrendatario (demandado), respecto del bien mueble descrito en el documento privado cuya terminación se decreta, que corresponde al contrato aludido que glosa a folios 3 y 4 de las diligencias, de fecha 3 de enero de 2012.

**SEGUNDO: DECRETAR** la restitución del inmueble objeto del asunto, ubicado en la Kr 45 A No. 167 - 55 de Bogotá, por parte del demandado **NIXON YESID BALLÉN SANTANA**, y su consiguiente entrega del bien a favor de la parte actora.

Si la restitución ordenada no se efectúa voluntariamente en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, se fijará la fecha más próxima en la agenda de este Despacho a fin de llevar a cabo la diligencia de entrega del inmueble.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, dentro de la liquidación de costas del presente asunto, inclúyase la suma de \$1.500.000

por concepto de agencias en derecho, conforme al artículo 366 del Código General del Proceso. (Inciso 2º del numeral 4º del artículo 625 ejúsdem).

Notifíquese,

**VIVIANA GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ**  
**JUEZ**  
**(4)**

<p><b>Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple con sede desconcentrada en la localidad de Suba</b></p> <p>Se deja constancia que el día de hoy <u>17 de noviembre de 2020</u> a las 8:00 de la mañana, notifico la presente decisión por anotación en el estado número <u>41</u>.</p> <p>EDNA ROCÍO BAUTISTA CALDERÓN Secretaria</p>
---

**Firmado Por:**

**VIVIANA GUTIERREZ RODRIGUEZ**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 03 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ**

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:

**e10a7cce562a74071ec1a6cb350be95da58d7de50361ff81344c1707b59f5a00**

Documento generado en 16/11/2020 10:42:06 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**