

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., catorce (14) de abril de Dos Mil Veintitrés (2023).

RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2021 - 00532 - 00

Como el único demandado permaneció en silencio, una vez se notificó personalmente de la admisión de este proceso, corresponde dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

La demandante por conducto de su apoderada judicial pretende dentro de esta causa que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de junio de 2017 con el demandado sobre los predios denominados «*garaje*», «*depósito número 37*» y «*apartamento 303*» de la calle 107 A # 11 A 50 de esta ciudad en razón a la mora o falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2019, para lo cual aportó el convenio escrito.

La demanda fue asignada por reparto a este despacho (pdf 02), frente a lo cual se dictó auto admisorio del 9 de julio 2021 (pdf 06), decisión que fue notificada personal y legalmente al único demandado conforme al artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 (pdf 26) sin que dentro del término legal acreditara el pago de la renta mensual alegada como debida ni causada durante el curso del proceso, ni tampoco desconociera o tachara de falso el contrato o formulara alguna excepción de mérito.

CONSIDERACIONES

Se encuentran acreditados los presupuestos procesales en este momento al no existir causal de invalidez procesal, se encuentra debidamente integrado el contradictorio, la demanda se presentó en legal forma que permite su interpretación, las partes tienen plena capacidad para serlo, esta sede judicial es competente por el factor funcional y subjetivo, sin que se haya alegado algo para rebatir la competencia respecto de los demás factores, mientras que la accionante se encuentra legamente representada por su apoderada judicial.

Bajo el principio «*pacta sunt servanda*» reconocido en el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes del cual se desprende obligaciones imperativas para las partes y, dentro del amplio margen de configuración contractual respaldada por la autonomía privada de la voluntad se encuentra el arrendamiento regulado en el artículo 1973 *ibidem*, según el cual es «*un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [...] y la otra a pagar por este goce [...] un precio*

determinado», razón por la que «*el arrendatario es obligado al pago del precio o renta*» como dispone el artículo 2000 *ibíd.*, destacándose la necesidad de que esto se realice en los términos y condiciones pactadas como regula el artículo 1627 *ejusdem*.

Cuando se trata de arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda urbana -como es este el caso- se somete tanto a las reglas generales que gobiernan la materia dispuestas en el estatuto sustantivo civil como en las pautas especiales contenidas en la Ley 820 de 2003, particularmente, se exige que sea verbal o escrito, tenga el nombre de las partes, la identificación del inmueble, el precio y la forma de pago, la relación de servicios, la duración del convenio y la designación de quien deba ser el encargado del pago de servicios públicos (art. 3°), así como la obligación de pagar el precio en el plazo estipulado y demás obligaciones inherentes al arrendatario (art. 9° *ibidem*).

En este asunto se tiene suficientemente demostrada la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por ambos extremos procesales el 15 de junio de 2017 (pág. 6-9 pdf 01), el cual no fue tachado de falso ni desconocido por el demandado en la oportunidad legal para ello, documento que se presume auténtico como regula el artículo 244 del Código General del Proceso, encontrando que el mismo cumple los requisitos mínimos de existencia, validez y eficacia.

La parte demandante negó indefinidamente el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 5 de diciembre de 2019, así como las expensas comunes de administración que se encontraban a cargo del arrendatario demandado, por lo que correspondía a este último probar el pago debido dentro del plazo pactado y, como no contestó oportunamente la demanda, se entiende que confiesa tácitamente tal hecho que se encuentra en la órbita de su capacidad, disposición, libertad, expresividad, conciencia y conocimiento o percepción personal, sin observe prueba en contrario como disponen los artículos 97, 191 y 197 del Código General del Proceso.

Conforme a lo anterior, se tendrá para todos los efectos legales que el demandado si incumplió con las cargas patrimoniales a las cuales se obligó en virtud del contrato de arrendamiento suscrito voluntariamente, por lo que se configura causal legal para terminarse el convenio como regula el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso y el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

En consecuencia, habrá de accederse a las pretensiones en los términos pedidos, sin que se encuentren probados hechos que constituyan alguna excepción de mérito que oficiosamente deba de ser declarada como regula el artículo 282 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble destinado a vivienda urbana celebrado entre ANGELA MARINA PATIÑO GÓMEZ como arrendadora y ALBERTO ALEJANDRO MCALLISTER REYES como arrendatario el 15 de junio de 2017 por falta de pago en los cánones de arrendamiento y expensas comunes a cargo de este último.

SEGUNDO. ORDENAR a ALBERTO ALEJANDRO MCALLISTER REYES que restituya voluntariamente los inmuebles denominados «garaje», «depósito número 37» y «apartamento 303» de la calle 107 A # 11 A 50 de esta ciudad a favor de ANGELA MARINA PATIÑO GÓMEZ dentro del término de cinco (5) días siguientes a la notificación por estado de esta decisión.

TERCERO. COMISIONAR al alcalde local y/o inspector de policía con jurisdicción en la respectiva zona en donde se ubica el bien para que adelante la respectiva diligencia de entrega del predio antes identificado (art. 38 CGP). *Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.*

CUARTO. CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, teniendo como estas últimas la suma de \$ 400.000,00 (art. 365-1 CGP; art. 5 núm. 1 Acuerdo PSAA16-10554 de 2016). *Liquidense por secretaría.*

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Estado No.14 del 17/04/2023 Andrea
Paola Fajardo Hernández Secretaria

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ**

Firmado Por:
Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
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: 2ffc3c447aa424c0a199350f2a9c4ca1225071b00e7e94a0a3518403f225be23
Documento generado en 14/04/2023 02:59:18 PM

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