



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2020-00041-00

Bogotá D.C,

30 MAYO 2023

RADICACIÓN: 2020-00041
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Promotora Inmobiliaria R & G S.A.S.
DEMANDADO: Jorge Andrés Ortiz Penagos.

La parte actora allega constancia de notificación de conformidad a lo dispuesto en el art. 8° del Decreto 806 de 2020 (hoy Ley 2213 de 2022) realizada a la parte demandada Jorge Andrés Ortiz Penagos, visibles a folios 22 a 26, entregada desde el día 30 de abril de 2021, de acuerdo a la constancia emitida por la empresa postal.

Ahora bien, teniendo en cuenta el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., y estando la parte actora notificada por aviso, y sin haber ejercido su derecho de defensa, se procede a dictar sentencia de fondo dentro del presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por Promotora Inmobiliaria R & G S.A.S. contra Jorge Andrés Ortiz Penagos.

I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado suscrito el 13 de noviembre de 2009, la parte demandante suscribió contrato de arrendamiento con Jorge Andrés Ortiz Penagos, arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 26 No. 62-49 Local No. 3-56 de Gran Estación Centro Comercial P.H., por el término de 60 meses contados a partir del 1 de diciembre de 2009.

Que en el contrato de arrendamiento se pactó, como canon mensual la suma de \$6.500.000, pagadero dentro de los primeros 5 días, y de conformidad a los incrementos acordados asciende a la fecha de la presentación de la demanda a \$12.756.904. Asimismo, se pactó que el arrendatario pagaría las cuotas de administración del inmueble, las cuales ascienden a la suma de 645.557 mensuales.

Finalmente, señaló que el arrendatario no ha cancelado los cánones de arrendamiento y cuotas de administración del inmueble objeto de la presente Litis, desde el mes de julio de 2019 a enero de 2020, incurriendo así en mora en el pago tanto en los cánones de arrendamiento como en las cuotas de administración. Y que el arrendatario renunció a que se le hicieran los requerimientos de que trata la Ley.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Mediante auto interlocutorio del 18 de febrero del 2020, se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 290 y s.s. del Código General del Proceso.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2020-00041-00

El demandado Jorge Andrés Ortiz Penagos, se tiene notificado de conformidad a lo dispuesto en el numeral 8° del Decreto 806 de 2020 (Ley 2213 de 2022), a partir del 30 de abril de 2021, sin que dentro del término legal propusiera excepciones frente a la acción instaurada en su contra ni acreditara el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída.

III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si los codemandados han incurrido en unas causales de terminación del contrato, al no hacer entrega del bien inmueble objeto de arrendamiento, se establecerá si son procedentes las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES. Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

2. SOBRE EL PROCESO DE RESTITUCIÓN

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo el trámite especial previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varían según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal ésta fundamentada en la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2020-00041-00

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber contestado la demanda dentro del término legal, nos sitúa el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

“Art 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...)3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Sumado a lo anterior, si tenemos en cuenta que el artículo 97¹ de la Ley 1564 de 2012, dispone que cuando no se contesta la demanda, o no se hace pronunciamiento expreso sobre las pretensiones procesales, se presumirán ciertos todos los hechos que se aduzcan en la demanda, de manera que no habrá duda que las pretensiones procesales están destinadas a ser acogidas.

De acuerdo a lo antes esbozado, y como quiera que en el caso bajo estudio no fue objeto de oposición a las pretensiones de la demanda, se acogerán las peticiones de la demanda y se condenará en costas a la parte vencida.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: *Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 13 de noviembre de 2009, por PROMOTORA INMOBILIARIA R & G S.A.S., en calidad de arrendador y JORGÉ ANDRES ORTIZ PENAGOS, en calidad de arrendatario, en relación con el inmueble anteriormente descrito, por la causal de cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, tal como se indicó en la parte motiva.*

SEGUNDO: *Se ordena a la parte demandada la restitución del bien inmueble ubicado en Avda Calle 26 No. 62-49 Local 3 -56 y/o Calle 26 No. 62-49 Local 3-56 de Gran Estación Centro Comercial P.H. de la ciudad de Bogotá.*

TERCERO: *La entrega deberá hacerse en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. De no ocurrir lo anterior, se*

¹ Artículo 97 de la Ley 1564 de 2012. “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.-----La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2020-00041-00

comisionará con amplias facultades a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (Acuerdo PCSJA – 17 – 10832), Alcalde y/o Consejo de Justicia y/o Inspector de Policía de la zona respectiva, funcionarios con cargos del nivel profesional de la secretaría de gobierno (parágrafo 2 del artículo 11 del Acuerdo 735 de 2019 del Consejo de Bogotá reglamentado por el Decreto 099 del 13 de marzo de 2019), entre ellas la de fijar día y hora para la práctica de la diligencia de entrega.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad. Por concepto de agencias en derecho para ser tenidas en cuenta por la Secretaría a la hora de liquidar las costas, se señala la suma de \$3.000.000

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR GABRIEL GELY FONSECA
Juez

DF

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
060 31 MAYO 2023
N° _____ De Hoy _____ A LAS 8:00 a.m.
 LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO