

RADICACIÓN No. 11001400305520180026100
PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE
SENTENCIA DE UNICA INSTANCIA
DEMANDANTE: Yiseli Cardoso Nañez
DEMANDADOS: Ana Cecilia Orjuela y otros



JUZGADO CINCUENTA Y CINCO (55) CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2.021)

Yiseli Cardoso Nañez actuando a través de apoderado judicial instauró demanda de restitución de inmueble arrendado contra Ana Cecilia Orjuela Oyola; Gustavo Adolfo Rodríguez Bernal y José Jesús Herrera Gonzalez para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento escrito de fecha 7 de noviembre de 2017 celebrado entre Yiseli Cardoso Nañez en calidad de arrendador y Ana Cecilia Orjuela Oyola y Gustavo Adolfo Rodríguez Bernal como arrendatarios respecto del inmueble ubicado en la AK 80 # 8-11 Conjunto Residencial Torres de Santa Bárbara Torre 5 apto 135 de Bogotá, y en consecuencia se ordene a la parte demandada que restituya el inmueble y se le condene en las costas procesales. Para sustentar su pretensión invoca como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero y marzo de 2018.

TRAMITE PROCESAL

Verificado el cumplimiento de las requisitorias de forma establecidas por el legislador, la demanda fue admitida por auto del 6 de abril de 2018 (ver fl. 20), en el cual se le hizo la prevención a la demandada que para ser escuchada dentro del proceso debía cancelar o encontrarse a paz y salvo con los cánones de arrendamiento, tal como lo preceptúa el 384 del C.G.P. Del mencionado proveído quedó notificada la pasiva así: José Jesús Herrera Gonzalez por aviso y Ana Cecilia Orjuela Oyola y Gustavo Adolfo Rodríguez Bernal a través de curador ad-litem, vale resaltar que el primero dejó vencer en silencio el término para ejercer su derecho a la defensa y contradicción y los últimos a pesar de haber contestado la demanda a través de la auxiliar de justicia, no lograron acreditar la exigencia contemplada en el artículo 384 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

De antemano se advierte que no se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede el estudio del presente asunto en aras de hacer el pronunciamiento que finiquite esta lid.

Sabemos que el contrato de arrendamiento consiste en que una parte entrega a la otra un bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario.

Ahora bien, en el asunto bajo estudio la parte actora pretende obtener a su favor la declaración de terminación del contrato de arrendamiento escrito celebrado con

la pasiva, invocando para tal efecto la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por su parte el artículo 3° de la ley 820 de 2003 contempla como formas del contrato de arrendamiento el escrito y el verbal, en donde en uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes.
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato.
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble.
- d) Precio y forma de pago.
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
- f) Término de duración del contrato.
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Para el caso que nos ocupa, interesa precisar que el artículo 384 del C.G.P., contempla de manera general una regla según la cual los demandados dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, para ser oídos, tienen que consignar los cánones supuestamente adeudados o en su defecto, demostrar que ya los cancelaron.

Ya lo ha dicho la guardiana de la Constitución, que la inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado, pues la presentación de recibos de pago o de consignación como requisito para ser oído en juicio, no vulnera el núcleo esencial de los derechos de acceder a la justicia y de defensa.

La protección legal no puede extenderse de tal manera que haga nugatorio el legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble, ante el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones que corresponden al arrendatario. Es de anotar que cuando se desconoce el contrato de arrendamiento o la calidad de arrendador de conformidad con los lineamientos de nuestro máximo órgano en lo constitucional no hay lugar a la consignación de los cánones reclamados en mora para ser oído en proceso de restitución de inmueble.

LA LEGITIMACION EN LA CAUSA

Este presupuesto consiste en la razón que se debe tener para el litigio, la cual se concreta solo de dos maneras: Una, en ser el titular del derecho pretendido. Es decir, “legitimación en la causa por activa” y la otra, en ser el sujeto llamado por la fuente de derecho sustancial a sostener ese derecho que reclama el demandante. Esto es “legitimación en la causa por pasiva”.

De acuerdo con la prueba documental aportada se observa que este fue celebrado entre Yiseli Cardoso Nañez como arrendadora y Ana Cecilia Orjuela Oyola y Gustavo Adolfo Rodríguez Bernal como arrendatarios, en tal virtud para conformar la primera el activo de la lid y los últimos como pasivos, toda vez que es entre ellos que se predica la obligación contenida en él.

En estas condiciones, reunidos los presupuestos procesales exigidos por el legislador, será del caso acceder a las pretensiones de la demandante, toda vez

que los documentos aportados como anexos a la demanda, son plena prueba de las obligaciones contraídas por el extremo demandado, quien desaprovechó la oportunidad brindada por éste Juzgado para desvirtuar la causal sobre la cual la actora construyó su demanda. Como ya se anunció la protección legal no puede extenderse de tal manera que haga nugatorio el legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que corresponde al arrendatario.

Bajo estas condiciones, habrán de despacharse favorablemente las pretensiones de la parte actora declarando terminado judicialmente el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, con la consecuente condena en costas al extremo pasivo de la lid. Lo anterior, de conformidad con las disposiciones contenidas en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., que establece que, ante la ausencia de oposición a la demanda en el término de traslado, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Cinco Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A :

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento escrito celebrado el 7 de noviembre de 2017 entre **Yiseli Cardoso Nañez** como arrendadora y **Ana Cecilia Orjuela Oyola y Gustavo Adolfo Rodríguez Bernal** en calidad de arrendatarios y **José Jesús Herrera Gonzalez** como deudor solidario respecto del bien inmueble ubicado en AK 80 No. 8-11 apartamento 135 de la torre 5 del Conjunto Residencial Torres de Santa Bárbara de Bogotá, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en virtud de lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados a **Ana Cecilia Orjuela Oyola, Gustavo Adolfo Rodríguez Bernal y José Jesús Herrera Gonzalez** que en el término de tres (3) días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, restituya a la demandante **Yiseli Cardoso Nañez** el bien mencionado en el numeral inmediatamente anterior.

TERCERO: En el evento que la parte demandada no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral segundo de la parte resolutive de ésta providencia, a solicitud del interesado se dispondrá comisionar a quien corresponda, para el adelantamiento de la diligencia de entrega del inmueble antes descrito.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada en las costas del proceso. Líquidense por Secretaría.

QUINTO: En cumplimiento al artículo 366 del C.G.P., se fijan las agencias en derecho en la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) e inclúyase este valor en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE.

MARGARETH ROSALIN MURCIA RAMOS

Juez

SP

Firmado Por:

Margareth Rosalin Murcia Ramos
Juez
Civil 055
Juzgado Municipal
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:

0657d7acd20ef4f13e5300726c734cc6fa7c2cfd44230407f19b83841547d407

Documento generado en 02/08/2021 11:43:51 p. m.

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