



JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., 26 de mayo de 2020.

**REF.            RESTITUCIÓN DE INMUEBLE No. 2019-0899.**  
**DE:            PROMOTORA INMOBILIARIA R & G S.A.S.**  
**CONTRA:    SONIA JANETH PÁRAMO CASTILLO.**

**SENTENCIA**

Surtido el trámite de rigor, procede dictar sentencia de mérito en la acción de la referencia, sin causal de nulidad que le impida desatar de fondo la cuestión planteada, pues se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales; esto es, el Juzgado es competente para dirimir la controversia y las partes son capaces para comparecer y actuar válidamente en el proceso.

Así, cumplidos los trámites propios de la instancia, se procede al efecto, como sigue:

**ANTECEDENTES**

**PROMOTORA INMOBILIARIA R & G S.A.S.**, por intermedio de apoderado judicial, impetró demanda de restitución de inmueble arrendado contra **SONIA JANETH PÁRAMO CASTILLO**, con el fin de previos los trámites legales, se hagan las declaraciones y condenas que, se sintetizan como sigue:

**1.-** Se declare terminado el Contrato de Arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 71 D No. 2 Bis-53 apartamento 302 de esta ciudad, por incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento.

**1.1.-** Como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y/o entrega del bien en cita, por ende, se condene al extremo pasivo al pago de las costas procesales.

Como causa para pedir, en síntesis, se expuso:

- El día 1º de Abril de 2010, las partes suscribieron Contrato de Arrendamiento respecto del bien inmueble en mención, con una renta mensual de \$850.000,00. M/Cte.

- Igualmente, se pactó como incremento al canon de arrendamiento el 100% del valor tenido como Índice de Precios al Consumidor (I.P.C) del año anterior, cuyo valor al momento de la presentación de la demanda corresponde a la suma UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS MCTE (\$1.157.725.00).

-La demandada, **SONIA JANETH PÁRAMO CASTILLO**, adeuda el saldo del canon de arrendamiento de octubre de 2018 y las rentas de los meses de noviembre y diciembre de 2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio de 2019.



## JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Cumplidos los requisitos consagrados en los artículos 82 y 384 del C.G.P., por auto de 20 de Junio de 2019 (folio 15), se admitió la demanda por este despacho Judicial y se dispuso la notificación y traslado a la pasiva.

Téngase en cuenta que la demandada, **SONIA JANETH PÁRAMO CASTILLO**, se notificó del auto de apremio por intermedio de Apoderado judicial, como se establece del acta vista en el folio 16 del paginario. Dentro del término legal, contestó la demanda<sup>1</sup> y propuso medios exceptivos sin elementos probatorios. Aunado a lo anterior, no acreditó el pago de los últimos tres cánones de arrendamiento para ser oído el extremo pasivo en el proceso.

Por su parte la sociedad demandante, solicitó dentro del término de traslado, tener por no contestada la demanda por la falta de acreditación de los de pagos de los cánones denunciados en mora y menos aún el pago de los tres (3) últimos meses para ser oído.

### CONSIDERACIONES

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

En el caso bajo estudio no hay duda alguna acerca de la concurrencia de las condiciones necesarias para la existencia jurídica del proceso y su validez formal, pues se hallan presentes los presupuestos procesales necesarios para la decisión de fondo. Tampoco se observa vicio alguno del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación.

En cuanto atañe a la legitimación de las partes, es suficiente señalar que tanto la sociedad demandante como la demandada encuentran su legitimación en el Contrato de Arrendamiento allegado con el libelo, ya que figuran como contratantes.

En consecuencia, por el juzgado se establece la satisfacción de los presupuestos procesales. Circunstancia, aunada al hecho de inoperancia de nulidades.

Todo lo cual, determina la naturaleza meritoria de esta sentencia.

#### **LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO:**

Como se ha mencionado, este proceso trata de la restitución del inmueble ubicado en la carrera 71 D No. 2 Bis-53 apartamento 302 de esta ciudad, el cual fue dado en arrendamiento mediante el contrato escrito celebrado el día 1º de abril de 2010, habiéndose incoado la causal de incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento.

Deteniéndose el legislador en la restitución del inmueble arrendado, estableció en el artículo 384 del Código General del Proceso, las reglas que deberán aplicarse al

---

<sup>1</sup> Contestación de demanda (fs. 23-34)



## JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

incoar esta acción, refiriéndose, en primer lugar, al Contrato de Arrendamiento, el cual debe ser allegado como prueba.

En lo tocante con dicha convención, grosso modo lo define el artículo 1973 del Código Civil, como aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra, el uso y goce de un bien por un determinado periodo, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado.

Como características generales de éste, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva. Para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

Dicho en otro giro, los elementos constitutivos del Contrato de Arrendamiento son en primer lugar, la cosa arrendada cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra; en segundo término, un precio o canon al que el arrendatario queda obligado a pagar.

Importe que toma el nombre de canon, cuando se paga periódicamente, y finalmente, es menester el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio. Tendiendo el arrendatario, tan sólo un derecho personal frente al bien.

En efecto, en aquellos eventos en que la parte arrendataria incurre en incumplimiento de las obligaciones a su cargo, el arrendador goza de la facultad para solicitar judicialmente la terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble objeto de arrendamiento. Para lo cual, puede ejercer la acción contenida en los artículos 384 y siguientes del Código General del Proceso.

Ha de verse entonces, si el Contrato de Arrendamiento debe declararse terminado y por tanto ordenar la restitución del inmueble. Para cuyo efecto es pertinente y oportuno estudiar el acervo probatorio incorporado al plenario:

En el sub-análisis, se aporta como prueba de la relación tenencia el Contrato de Arrendamiento visito en los folios 6-7 del expediente.

Se encuentra, la demandada debidamente vinculada al trámite y si bien contestó la demandada y propuso excepciones de mérito, no se hace viable tener las mismas en cuenta para la contradicción ante la falta de cumplimiento de las previsiones que en ese sentido impone el inciso primero del Numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Ante lo cual, dio lugar a la imposición de la sanción de no ser oído el extremo demandado en el proceso. La pasiva hizo caso omiso a los requerimientos que en ese sentido le efectuó el despacho<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Folios 38 y 41 del expediente.



JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Frente a la existencia del Contrato de Arrendamiento, se estableció que no fue objeto de reparo alguno por la demandada y en cuanto a la causal de restitución se produjeron las consecuencias procesales de rigor derivadas de la falta de acreditación del pago de cánones denunciados en mora.

De haberse efectuado, la accionada tenía el deber de allegar el cumplimiento junto con la contestación de la demanda.

De ahí, al no cumplir la carga de la prueba, deberá esta instancia proceder a la aplicación de lo ordenado en el numeral 3º del Artículo 384 del Código de General del Proceso; esto es, proferir la sentencia concediendo las pretensiones de la demanda.

Lo anterior, sin lugar a más consideraciones por no ser necesarias.

**DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR LEGALMENTE TERMINADO** el Contrato de Arrendamiento celebrado entre la Sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA R & G S.A.S. Nit.800239.928-9**, a través de su Representante Legal, señora **MARÍA MARLEN RIVERA GALVIS** como arrendadora y la señora **SONIA JANETH PÁRAMO CASTILLO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.52.979.574, como arrendataria, el cual fue suscrito el 15 de 2010 con vigencia a partir del 1º de abril de 2010, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 71 D No. 2 Bis-53 Apartamento 302 de Bogotá.

**SEGUNDO: COMO** consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** a la señora **SONIA JANETH PÁRAMO CASTILLO, RESTITUIR** a la parte demandante, Sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA R & G S.A.S.**, el inmueble ubicado en la carrera 71 D No. 2 Bis-53 Apartamento 302 de Bogotá y debidamente determinado en el escrito de demanda, a la Representante Legal, señora **MARÍA MARLEN RIVERA GALVIS**, dentro del término de cinco (5) días, contados a partir del día hábil siguiente al de la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO: COMISIONAR**, si a ello hay lugar, con amplias facultades, al Juez de Pequeñas Causas y Múltiples Competencias para atender Despacho Comisorios - Reparto- de esta ciudad y/o a la Alcaldía Local Zona respectiva, para la diligencia a que se alude en el numeral anterior. Líbrese el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

**CUARTO: CONDENAR** en costas al extremo demandado, para lo cual, conforme con lo prescrito en el numeral 2º. del art. 365 del C. de G.P., se fijan como agencias en derecho, la suma de ochocientos cincuenta mil pesos M/Cte. (\$850.000.00).

**QUINTO: EXPEDIR**, a costa de los interesados, una vez en firme este fallo, copias autenticadas del mismo, para los fines que los mismos tengan a bien.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

**DIANA GARCÍA MOSQUERA**  
Juez

***JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.***

La anterior providencia se notifica por ESTADO ELECTRÓNICO No. 01 del  
27 de mayo de 2020, fijado en la Página de la Rama Judicial a las 8:00 A.M.  
correo electrónico j24pqccmbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**PATRICIA TOVAR GUZMÁN**  
Secretaria