Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Bogotá D.C., doce (12) de junio de dos mil veinte (2020)

Verbal Nº 2019-01924

Radicación. 1001-400-30-24-2019-01924-00
Demandante: JAZMÍN ANDREA BAUTISTA OYUELA
Demandados: ROMAREY GIL RUGELES
Proceso: Verbal Sumario – Restitución.

Cumplido el trámite de notificación de la demandada, personalmente, sin formulación de oposición dentro de la oportunidad concedida, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 *ídem.*, procede emitir la sentencia respectiva.

I. ANTECEDENTES

JAZMÍN ANDREA BAUTISTA OYUELA, a través de Apoderado Judicial, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, solicitó se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento a través del cual entregó a ROMAREY GIL RUGELES, el goce del bien inmueble ubicado en la Calle 7B Nº 79-76 de esta ciudad, alinderado como se encuentra en el hecho primero de la demanda. En consecuencia, pidió que se ordene a su favor la restitución del mencionado bien. [Folio 11].

Como fundamento de las anteriores pretensiones adujo, que el 13 de junio de 2019 suscribió con la demandada Contrato de Arrendamiento sobre el bien inmueble referenciado, cuya vigencia inicial correspondía a seis meses, con un canon mensual de $500.000 pesos, los cuales debían ser cancelados por la arrendataria de manera anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Añadió, dicha obligación fue incumplida por la convocada y a la fecha de presentación de la demanda, adeudaba los cánones de los meses de julio a noviembre de 2019. Aunado a que incumplió la cláusula cuarta del contrato; toda vez que, en visita realizada el 21 de octubre de 2019, la arrendadora evidenció que la arrendataria subarrendó dos habitaciones del inmueble.

II. EL TRÁMITE DE INSTANCIA

El Auto admisorio de la demanda se profirió el 28 de noviembre de 2019 y el 22 d enero de 2020 se notificó personalmente a ROMAREY GIL RUGELES [Folio 16].

Dentro de la oportunidad concedida, la demandada guardó silencio.

III. CONSIDERACIONES

Frente a los denominados presupuestos procesales necesarios para emitir la sentencia, este Despacho los encuentra satisfechos, puesto que además de estar formulada en debida forma la demanda, los extremos procesales cuentan con la capacidad jurídico legal necesaria para hacerse parte en el presente litigio y este Estrado Judicial es competente para emitir la sentencia que resuelva de manera definitiva el asunto.

Vista la pretensión elevada por la parte actora, es pertinente traer a colación lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil frente a que el Contrato de Arredramiento es una convención en la cual "*las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado*".

Última obligación, a cargo del arrendatario que se reitera en el artículo 2000 de la misma codificación, pues en él se insiste categóricamente que aquel esta "*obligado al pago del precio o renta*" dentro de los términos y oportunidades convenidas.

Ahora bien, el incumplimiento de las obligaciones contractuales ***faculta al arrendador para dar por terminado el contrato*** y en caso de que no se restituya el bien por el arrendatario podrá solicitarla judicialmente.

El artículo 384 del Código General del Proceso establece el procedimiento a seguir cuando se solicite la restitución del inmueble dado en arrendamiento por darse alguna de las causales de terminación del Contrato de Arrendamiento o por incumplimiento de las obligaciones contempladas.

El inciso segundo del numeral 4 de la mencionada codificación, establece que: "*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*". (resalta el Juzgado)

Al paso de lo anterior, el numeral 3 de la misma norma advierte el trámite a seguir cuando el extremo convocado, dentro de la oportunidad pertinente, guarde silencio frente a la pretensión en su contra. A saber:

> "*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*".

Visto lo anterior, se observa en este caso que la parte demandada no contestó la demanda, ni formuló medio exceptivo alguno, razón por la cual se torna inevitable acceder a las pretensiones de la actora.

Además, en el expediente se encuentra acreditada la celebración del contrato[1]. De la documental se desprende tal y como lo advirtió la reclamante, lo fue por un periodo inicial de doce meses y se entregó al extremo convocado el goce del bien inmueble ubicado en la Calle 7B N.º 79-76 de esta ciudad, obligándose a pagar mensualmente una suma de $500.000 pesos.

Y, afirmó la demandante, la citada dejó de cancelar los cánones de julio a noviembre de 2019, negación que no fue desvirtuada en el curso del proceso.

Se demostró en este caso, el no pago de los cánones de arrendamiento referidos por el incumplimiento de esta obligación del extremo pasivo y ello da lugar a declarar la terminación del contrato celebrado.

---

[1] de arrendamientoVer contrato obrante a folios 2 al 5.

Esto, por disposición expresa del numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, norma de aplicación a todo tipo de arrendamiento.

Corolario de lo expuesto, se estableció el incumplimiento contractual por la pasiva al no cancelar la renta estipulada por el uso y goce del inmueble y es menester ordenar la restitución del aludido bien arrendado, condenando en costas a la parte vencida en el presente juicio.

III. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro 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: Por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre JAZMÍN ANDREA BAUTISTA OYUELA con C.C. 1.022.395.398 y ROMAREY GIL RUGELES, C.C. 52.835.193, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 7B Nº 79-76, de esta ciudad**,** debidamente alinderado en el hecho primero de la demanda.

SEGUNDO: En consecuencia, se ORDENA a ROMAREY GIL RUGELES, C.C. 52.835.193, extremo pasivo, la restitución del aludido inmueble a JAZMÍN ANDREA BAUTISTA OYUELA con C.C. 1.022.395.398, demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En el evento de no cumplir la anterior orden, ROMAREY GIL RUGELES, desde ya se comisiona para la práctica de la entrega, a la Inspección de Policía de la zona respectiva, a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple 27, 28, 29 y 30 de Bogotá, al Alcalde Local de la zona respectiva y/o al Consejo de Justicia de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Líbrese el despacho comisorio de rigor con los insertos del caso. (Artículo 38 del C.G.P., Acuerdos PCSJA17-10832, PCSJA18-11168 de 208 y PCSJA19-11336).

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de trescientos mil pesos ($300.000), por concepto de Agencias en Derecho.

Notifíquese,

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 n.° 007 del 16 de junio de 2020, fijado en el correo electrónico j24pqccmbt@cendoj.ramajudicial.gov.co a las 8:00 A.M

PTG

PATRICIA TOVAR GUZMÁN
Secretaria

zk