



83

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

Bogotá D.C., 16 SEP 2020
Verbal Sumario - Restitución N° 2018-00612

Demandante: Natalia de los Ángeles Nope Luna

Demandados: pedro Herminzul Franco Pineda y Efraín Sierra Lozano

Cumplido el trámite de notificación de la parte demandada mediante aviso judicial (Art. 292 C.G.P.), sin que dentro de la oportunidad concedida hubiese formulado oposición, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 *ibídem.*, se procede a emitir la sentencia respectiva.

I. ANTECEDENTES

Natalia de los Ángeles Nope Luna a través de apoderado judicial, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, solicitó que se declare la terminación del contrato a través del cual entregó a los señores pedro Herminzul Franco Pineda y Efraín Sierra Lozano, el goce del bien inmueble ubicado en la Carrea 6 N° 183-45, Interior 1, Apartamento 103, Conjunto Residencial Brisas del Norte de esta ciudad, alinderado como se encuentra en el hecho sexto de la demanda y la Escritura Pública N°1691 del 27 de junio de 2013, de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá. En consecuencia, pidió que se ordene a su favor la restitución del mencionado bien. [Folio 23].

Como fundamento de las anteriores pretensiones, adujo que el 1° de marzo de 2014 suscribieron con las demandadas contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble referenciado, cuya vigencia inicial correspondía a doce (12) meses, con un canon mensual de \$750.000,00 pesos, los cuales debían ser cancelados por las arrendatarias de manera anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Añadió que dicha obligación fue incumplida por la convocada, quien, a la fecha de presentación de la demanda, según afirmó, adeudaba los cánones de los meses de mayo a agosto de 2018.

II. EL TRÁMITE DE INSTANCIA

El auto que admitió la demanda se emitió el 25 de septiembre de 2018.



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

Los demandados se tuvieron por notificados en los términos de los artículos 291 y 292 del C.G.P. y mediante providencia adiada el 14 de marzo de 2019 (folios 45 al 47 C-1), se había decidido la instancia.

No obstante ello, en audiencia realizada el pasado 12 de diciembre del año anterior, se decretó la nulidad de la actuación surtida, luego del auto de apremio; tuvo por notificado por conducta concluyente al señor **PEDRO HERMINZUL FRANCO PINEDA**, y conminó a la parte actora para que realizara nuevamente las diligencias de notificación del convocado **EFRAÍN SIERRA LOZANO**.

En firme esa decisión, el demandado **PEDRO HERMINZUL FRANCO PINEDA**, guardó silencio.

De igual manera, se observa que el señor **EFRAÍN SIERRA LOZANO**, fue notificado del auto admisorio de esta demanda, en la forma indicada en los artículos 291 y 2592 del Código General del Proceso, tal como se evidencia en las constancias visibles a folios 77 y 81 C-1, respectivamente, quien también permaneció silente.

Dentro de la oportunidad concedida, la parte demandada guardó silencio.

III. CONSIDERACIONES

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

Vista la pretensión elevada por la actora, necesario es recordar que de conformidad con lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil el contrato de arrendamiento es una convención en que *“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, la que está 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.



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

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

El artículo 384 del Código General del Proceso, establece el procedimiento que debe seguirse 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 cuando *“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”*

Al paso de lo anterior, el numeral 3 de la misma norma advierte el trámite a seguir cuando el convocado, dentro de la oportunidad pertinente guarde silencio frente a la pretensión que en su contra se eleve. 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”.

Ahora bien, visto lo anterior, se observa que, los demandados no contestaron la demanda, ni formularon medio exceptivo, razón por la que inevitable se torna acceder a las pretensiones de la actora.

Y lo anterior, de atender que en el expediente se encuentra acreditada la celebración del contrato¹. De dicha documental se desprende tal y como lo advirtió la reclamante, que, por un periodo inicial de doce (12) meses se entregó al convocado el goce del bien inmueble ubicado en la Carrea 6 N° 183-45, Interior 1, Apartamento 103, Conjunto Residencial Brisas del Norte de esta ciudad, obligándose a pagar mensualmente una suma de \$750.000 pesos.

¹ Ver contrato obrante a folios 3 al 5.



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

Manifestó la demandante que la citada dejó de cancelar los cánones de mayo a agosto de 2018, negación que no fue desvirtuada en el curso del proceso.

Por tanto, como quiera que se demostró el incumplimiento de la obligación de pago de los cánones de arrendamiento por parte del extremo pasivo, ello da lugar a declarar la terminación del contrato celebrado, por disposición expresa del numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, norma que es de aplicación a todo tipo de arrendamiento.

Entonces establecido el incumplimiento contractual de pagar la renta estipulada es menester es ordenar la restitución del aludido bien inmueble 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 **NATALIA DE LOS ÁNGELES NOPE LUNA** y los señores **PEDRO HERMINZUL FRANCO PINEDA Y EFRAÍN SIERRA LOZANO**, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrea 6 N° 183-45, Interior 1, Apartamento 103, Conjunto Residencial Brisas del Norte de esta ciudad, debidamente alinderado en el hecho sexto de la demanda y la Escritura Pública N°1691 del 27 de junio de 2013, de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

SEGUNDO: En consecuencia, se **ORDENA** la restitución del aludido inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, por parte del extremo pasivo a favor de la parte demandante.

TERCERO: Si no se cumple con la anterior orden, 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.



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

(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 (\$700.000), 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. 10 7 SET. 2020
La anterior providencia se notifica por estado No 025 del _____, fijado
en la Secretaría a las 8:00 A.M.
PATRICIA TOVAR GUZMÁN
Secretaria

z.k.

