Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

120

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

Bogotá D.C., 16 SEP 2020

Restitución N° 2019-00141

Radicación. 1001-400-30-24-2019-00141-00
Demandante: Diego Alejandro Quiroga Vega
Demandados: María del Carmen Gómez Penagos y Alberto Lemus
Proceso: Verbal Sumario – Restitución.

Cumplido el trámite de notificación de la parte demandada, mediante aviso judicial el día 12 de julio de 2019 (folios 103 y 104), 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

Diego Alejandro Quiroga Vega, a través de apoderada judicial, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, solicitó que se declare la terminación del contrato a través del cual el señor Miguel Quiroga (q.e.p.d.) entregó a María del Carmen Gómez Penagos y Alberto Lemus, el goce del bien inmueble ubicado en la Carrera 40 B Nª 2C-36, primer piso de esta ciudad, alinderado como se encuentra en el hecho cuarto de la demanda. En consecuencia, pidió que se ordene a su favor la restitución del mencionado bien. [Folios 49 al 50].

Como fundamento de las anteriores pretensiones, adujo que su señor padre, señor, Miguel Quiroga (q.e.p.d.), celebró contrato verbal de arrendamiento con los señores María del Carmen Gómez Penagos y Alberto Lemus, por el término de un (1) año, a partir del día 02 de junio de 2005, con un canon mensual de $200.000 pesos, los cuales debían ser cancelados por la arrendataria de manera anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Añadió que dicha obligación fue incumplida por los convocados, quienes, a la fecha de presentación de la demanda, según afirmó, adeudaba los cánones de los meses de junio de 2006 a noviembre de 2016.

II. EL TRÁMITE DE INSTANCIA

El auto que admitió la demanda se emitió el 26 de marzo de 2019 y el 05 de septiembre de 2019 se notificaron a través de aviso judicial de que trata el artículo 292 del C:G.P. de aquel a María del Carmen Gómez Penagos y Alberto Lemus [Folio 82 y 91].

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 arredramiento 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.

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 convocados 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 contrato[1]. De dicha documental se desprende tal y como lo advirtió el reclamante, que el día 02 de junio de año 2005, el señor Miguel Quiroga (q.e.p.d.), le entregó los convocados el goce del bien inmueble ubicado en la Carrera 40B N° 2c-36, apartamento en el primer piso de esta ciudad, obligándose a pagar mensualmente una suma de $200.000 pesos, por el término de un (1) año.

Manifestó el demandante que los citados dejaron de cancelar los cánones entre el mes de junio de 2005 y agosto de 2018, afirmación que no fue desvirtuada en el curso del proceso.

---

[1] Ver interrogatorio de parte folios 5 al 7.

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 y los servicios públicos estipulados es menester de 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 Miguel Quiroga (q.e.p.d.) y los señores María del Carmen Gómez Penagos y Alberto Lemus, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 40 B N° 2C-36, apartamento del primer piso, de esta ciudad, debidamente alinderado en el hecho cuarto de la demanda.

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. (Artículo 38 del C.G.P., Acuerdos PCSJA17-10832, PCSJA18-11168 de 208 y PCSJA19-11336).

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 a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de trescientos mil pesos ($2.000.000), por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese,

DIANA GARCÍA MOSQUERA
Juez

JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÙLTIPLE DE BOGOTÀ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado No 25 del 07 SET 2020 fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M

PATRICIA TOVAR GUZMÁN
Secretaria

z.k..