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., 19 de Julio de 2021

Radicación. 1001-400-30-24-2020-00582-00
Demandante: GRUPO INMOBILIARIOCRECER SAS
Demandados: GLORIA ESPERANZA CAMELO GARZON.
Proceso: Verbal Sumario – Restitución.

Cumplido el trámite de notificación de la parte demandada, mediante conducta concluyente, sin que dentro de la oportunidad concedida hubiesen formulado oposición, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 *ibídem.*, se procede a emitir la sentencia respectiva.

I. ANTECEDENTES

El GRUPO INMOBILIARIOCRECER SAS, 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 GRUPO INMOBILIARIOCRECER SAS entregó a GLORIA ESPERANZA CAMELO GARZON, el goce del bien inmueble ubicado en la Calle 57 B Nª 45-31 AP 502 de esta ciudad. En consecuencia, pidió que se ordene a su favor la restitución del mencionado bien.

Como fundamento de las anteriores pretensiones, adujo que por documento privado suscrito el día 23 de febrero de 2018, la actora entrego en arrendamiento a la demandada el apartamento 502 situado en la Calle 57 B Nª 45-31, por documento privado suscrito el día 23 de febrero de 2018, pactándose un canon de arrendamiento por valor de $1.850.000.oo, los cuales debían ser cancelados por los arrendatarios de manera anticipada dentro de los cinco 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, adeudaban los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020.

II. EL TRÁMITE DE INSTANCIA

El auto que admitió la demanda se emitió el 3 de febrero de 2021 y la demandada se tuvo por notificada por conducta concluyente mediante proveído adiado con el 20 de mayo de 2021, permaneciendo en 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.

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:

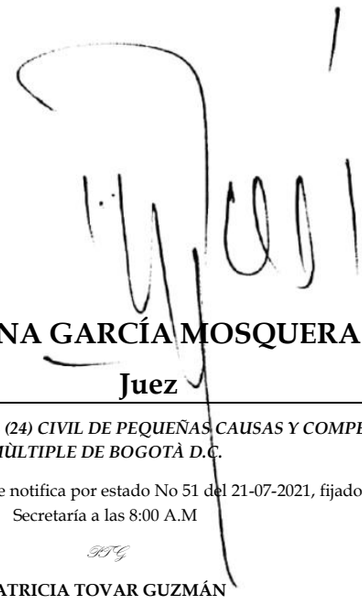
PRIMERO: Por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre GRUPO INMOBILIARIOCRECER SAS y la señora GLORIA ESPERANZA CAMELO GARZON, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 57 B Nª 45-31 AP 502, de esta ciudad.

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).

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de quinientos mil pesos ($500.000,oo), por concepto de agencias en derecho. Liquídense.

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 51 del 21-07-2021, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M

PTG

PATRICIA TOVAR GUZMÁN

Secretaria