

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D. C., once (11) de octubre de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-4003-002-2021-00080-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: LUZ MARLENE MORENO
DEMANDADOS: NILSON NIÑO FORERO y MARIBEL CAMELO QUIJANO
DECISIÓN: SENTENCIA

Se procede a proferir el correspondiente fallo de instancia respecto del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

I. LUZ MARLENE MORENO actuando en nombre y representación del arrendador FREDY ALEXANDER VILLAMIZAR MORENO, promovió demanda de restitución de inmueble dado en arrendamiento contra NILSON NIÑO FORERO y MARIBEL CAMELO QUIJANO, respecto del inmueble ubicado en la Calle 139 No. 113-27 de esta ciudad, solicitando se accediera a las siguientes pretensiones:

1. Declarar mediante sentencia, la terminación del contrato de arrendamiento, por razón del incumplimiento en que han incurrido los arrendatarios, en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento convenido.

2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación del inmueble y su correspondiente restitución a la señora LUZ MARLENE MORENO.

3. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor de LUZ MARLENE MORENO, de conformidad con el artículo 308 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

4. Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de enero de 2014 a diciembre de 2020.

5. Se condene a los demandados al pago de las costas y agencias en derecho.

II. Los hechos en que se basaron las anteriores pretensiones fueron:

1. La señora LUZ MARLENE MORENO madre del señor FREDY ALEXANDER VILLAMIZAR MORENO, en calidad de propietaria del bien inmueble arrendado, objeto de la presente restitución, dio autorización a aquel para arrendar el mismo, debido a que por situaciones de salud debía viajar a otra ciudad.

2. El señor FREDY ALEXANDER VILLAMIZAR MORENO suscribió contrato de arrendamiento con los señores NILSON NIÑO FORERO y MARIBEL CAMELO QUIJANO el 23 de diciembre de 2011.

3. El canon de arrendamiento pactado fue la suma de \$1'200.000 M/Cte, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, de conformidad con

la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

4. Los arrendatarios adeudan 84 cánones de arrendamiento, correspondiente a los causados entre el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2020, para un total de \$121'712.384 M/Cte

5. La demandante ha tratado de conciliar con los demandados la entrega del inmueble y los mismos incumplen cualquier acuerdo, causando un daño grave al patrimonio de la demandante.

6. Los demandados adeudan no solo los canones de arrendamiento sino también los servicios públicos, por lo cual la casa está amenazando ruina.

7. Los demandados se aprovecharon de que el arrendador se enfermó y cuando la demandante se dio cuenta, los mismos llevaban muchos meses sin pagar los canones de arrendamiento.

III. Trámite procesal.

1. La demanda fue admitida mediante proveído de fecha 12 DE MARZO DE 2021.

2. El demandado NISON NIÑO FORERO se notificó de manera PERSONAL del auto admisorio de la demanda, conforme el acta de notificación de fecha 18 de enero de 2022, que obra en el numeral 015 del expediente digital y dentro del término legal concedido para contestar la demanda, guardó silencio.

3. La demandada MARIBEL CAMELO QUIJANO se notificó por AVISO entregado el 9 de febrero de 2022, conforme los comprobantes de notificación vistos en el numeral 017 del expediente digital y dentro del término legal concedido para contestar la demanda, igualmente guardó silencio.

4. Debidamente integrado el contradictorio procede el despacho a efectuar pronunciamiento de fondo dentro del asunto.

CONSIDERACIONES

1. Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, vemos que se está en presencia de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del Código General del Proceso.

2. Los presupuestos procesales, capacidad de las partes, representación, demanda en debida forma y competencia, se reúnen a cabalidad, de la misma forma no se observa causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, razón por la que se impone proferir sentencia de mérito.

3. Se encuentra que con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito el 23 de diciembre de 2011 por el señor FREDY ALEXANDER VILLAMIZAR MORENO en calidad de arrendador y los señores NILSON NIÑO FORERO y MARIBEL CAMELO QUIJANO en calidad de arrendatarios, lo que da cuenta de la existencia del vínculo contractual entre las partes y cumpliendo así además las exigencias de que trata el art. 384 del C.G.P.

4. Ahora bien, el arrendador FREDY ALEXANDER VILLAMIZAR

MORENO otorgó poder especial a la demandante LUZ MARLENE MORENO, para que a su vez aquella otorgara poder a un profesional del derecho, a fin de obtener la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

5. Señala el artículo 1973 del Código Civil que el contrato de arrendamiento es aquél en virtud del 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 este goce, obra o servicio un precio determinado”*, de donde se infiere, que es bilateral, oneroso, principal y consensual, e impone una serie de obligaciones, tanto para el arrendador como para el arrendatario, de las cuales, se deriva la esencia propia del contrato, como lo son que el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada; en tanto que, el arrendatario tiene el deber de usar la cosa para lo que esta naturalmente destinada, según los términos del contrato; a conservarla y cuidarla, al pago del precio o renta; a restituir la cosa al final del contrato en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso o goce legítimos; y el coarrendatario adquiere iguales obligaciones al arrendatario, puede gozar del inmueble arrendado y pagar la renta convenida, respondiendo igualmente por su no pago.

6. Se tiene que la causal invocada para la restitución del inmueble es el no pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2020, luego se trata de una negación indefinida –no pago- lo que releva de la carga de la prueba al extremo demandante, correspondiéndole a la parte pasiva desvirtuar dicha afirmación, por lo que pesaba sobre aquel, la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas, según los términos del contrato, lo cual no ocurrió, y por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar.

7. El numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., establece que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda se proferirá sentencia ordenando la restitución del bien, como lo es en el caso que nos ocupa debido a que no hay oposición que resolver.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL 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 **FREDY ALEXANDER VILLAMIZAR MORENO** en calidad de arrendador y los señores **NILSON NIÑO FORERO** y **MARIBEL CAMELO QUIJANO** en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Calle 139 No. 113-27 de Bogotá D.C.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados **NILSON NIÑO FORERO** y **MARIBEL CAMELO QUIJANO** a restituir al arrendador representado por la aquí demandante **LUZ MARLENE MORENO**, el inmueble ubicado en la Calle 139 No. 113-27 de Bogotá D.C., debidamente identificado por su ubicación, linderos y demás características en la demanda y sus anexos; lo anterior en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente providencia.

TERCERO: En caso de que los demandados no procedan a restituir el

inmueble aludido en forma voluntaria, desde ahora se comisiona para la diligencia de entrega, con amplias facultades al **ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA** y/o **JUECES DE PEQUEÑAS CASUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE** creados en Acuerdo PCSJA17-10832.

Para la expedición del despacho comisorio, la parte interesada deberá informar a la secretaría del despacho sobre la falta de entrega, para que se proceda con la elaboración respectiva. Líbrese despacho comisorio con los insertos de ley.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Liquídense por secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$6.000.000-M/Cte.**

NOTIFÍQUESE,



OMAIRA ANDREA BARRERA NIÑO
Juez

K.A.