**Constancia Secretarial:** El 8 de junio de 2022 ingresa al Despacho para continuar con el tramite pertinente.

*República de Colombia*

*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO*
*JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., veintiocho de julio de dos mil veintidós

**Radicación: 2021-01391**

## 1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante Sentencia anticipada de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que, la causal invocada para la restitución del bien, es la falta de pago de los cánones de arrendamiento, según establece el inciso final del artículo 390 del C.G.P., el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por tanto, como en este caso no hubo oposición y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., entonces se proferirá sentencia anticipada escrita.

## 2. ANTECEDENTES

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

La señora **MARIA EUGENIA PARDO ESPITIA**, en calidad de arrendadora, celebró mediante documento privado Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana de fecha 1º de agosto de 2020, con la demandada **GENNY MARCELA FORERO ALVAREZ** como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 74ª No. 167-31 apartamento 1502 Conjunto Reserva de la Montaña.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de siete (7) meses contados a partir del 01 de agosto de 2020 y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de $1.998.000 m/cte., pago que debía efectuarse desde el primer día al quinto de cada mes.

El contrato se prorrogo y la arrendataria ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento septiembre a diciembre de 2021 valor en mora que ascendía a la suma de $7.992.000 m/cte.

En consecuencia, pretende: ***i)*** que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago del canon de arrendamiento, ***ii)*** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, ***iii)*** que se condene al demandado al pago de costas.

## 3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 16 de diciembre de 2021 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual, mediante auto del 21 de abril de 2022, admitió la demanda.

Posteriormente, la demandada **GENNY MARCELA FORERO ALVAREZ** fue notificada del auto admisorio de la demanda bajo los parámetros de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, quien dentro del término de traslado no ejerció su derecho de defensa y contradicción, sin proponer excepción alguna que desvirtuara la pretensión del asunto de la referencia,

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la Litis propuesta, como son: la competencia del juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que la señora MARIA EUGENIA PARDO ESPITIA, en calidad de arrendadora del inmueble materia de restitución, se encuentra facultado para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y la arrendataria es la llamada a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

Así mismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previo el siguiente estudio:

## 4. PROBLEMA JURIDICO

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de cánones de arrendamiento?

## 5. CONSIDERACIONES

### 5.1 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado en la ley 820 de 2003 y es definido en su artículo segundo como "*aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás*

*inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo...*".

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3º) y genera obligaciones reciprocas. La principal obligación que surge para el arrendatario la constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle al arrendador en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada. Cuando así se ha estipulado nace para la arrendataria la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil. Y si la arrendataria no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

## 6. CASO CONCRETO

En consonancia con el escrito demandatorio, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, ***i)*** *a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento durante los primeros cinco días de cada mensualidad.*

El numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora "*Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...*"

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del Código General del Proceso).

Por lo tanto, bástale a la parte arrendadora afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de

tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que la arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C.G.P., según el cual "*Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión*". (Subraya el Despacho).

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía a la parte demandada y como quiera que esta no lo hizo, pues no propuso excepción que desvirtuara lo pretendido, debe concluirse que las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por la parte demandante aparecen acreditadas. En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**7. RESUELVE:**

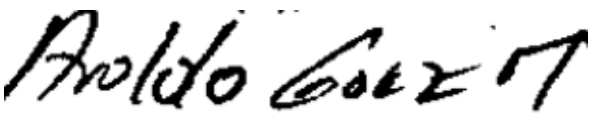
**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 1º de agosto de 2020 entre la señora MARIA EUGENIA PARDO ESPITIA como arrendadora y GENNY MARCELA FORERO ALVAREZ como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 74ª No. 167-31- apartamento 1502 torre 2 Conjunto la Reserva de la Montaña de Bogotá.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada que restituya al arrendador dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el inmueble materia de esta Litis.

**TERCERO: COMISIONAR** en caso de no llevarse a cabo la entrega voluntaria la entrega del mencionado bien en el plazo concedido para tal efecto a la Alcaldía Local Zona Respectiva para que practique la diligencia de entrega cuya ubicación se encuentra se encuentra en el cuerpo de la demanda.

**CUARTO: CONDENAR** en costas y agencias en Derecho a la demandada, en la suma de suma de $1.000.000,00 m/cte.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

**JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado Nº _**040**_ del _29 **DE JULIO DEL 2022** en la Secretaria a las 8.00 am

**JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL**
Secretario

**Firmado Por:**
**Aroldo Antonio Goez Medina**
**Juez**
**Juzgado Pequeñas Causas**
**Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **84dafe7e0aa5ace5f09a52b232b089f185ebdf896f9ace36be1bf5fa30367a82**
Documento generado en 27/07/2022 08:58:21 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica**