



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

**Bogotá D.C., catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022).**

**Ref: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: INMOBILIARIA SOLIDARIA DE LA SABANA SAS.  
DEMANDADO: HAROLD ENRIQUE VARGAS CASTILLO, NUBIA STELLA  
VARGAS CASTILLO y LUIS ALBERTO PARADA RAMIREZ.  
Rad. No: 110014003005201901280-00.**

Superado el rito que le es propio a esta instancia y sin advertir causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada, se decide lo que legalmente corresponde dentro del asunto en referencia.

**I. ANTECEDENTES:**

**A. Las pretensiones:**

INMOBILIARIA SOLIDARIA DE LA SABANA SAS, mediante apoderado judicial, promovió demanda de restitución de inmueble dado en arrendamiento, en contra de **HAROLD ENRIQUE VARGAS CASTILLO, NUBIA STELLA VARGAS CASTILLO y LUIS ALBERTO PARADA RAMIREZ**, solicitando: *“Se declare terminado judicialmente el contrato de arrendamiento (...) suscrito con la sociedad INMOBILIARIA SOLIDARIA DE LA SABANA SAS (...) y los señores HAROLD ENRIQUE VARGAS CASTILLO, NUBIA STELLA VARGAS CASTILLO y LUIS ALBERTO PARADA RAMIREZ, por falta de pago correspondiente a los meses de junio, julio y agosto del año 2019”*. En consecuencia, *“se ordene la desocupación y entrega inmediata del inmueble (...) Quinta: Se condene en costas a los demandados”*.

**B. Fundamentos de las súplicas:**

1. INMOBILIARIA SOLIDARIA DE LA SABANA SAS, en calidad de arrendador, y HAROLD ENRIQUE VARGAS CASTILLO, en calidad de arrendatario, y NUBIA STELLA VARGAS CASTILLO y LUIS ALBERTO PARADA RAMIREZ, de deudores solidarios, el 18 de junio de 2013 celebraron un contrato de arrendamiento, el cual recayó sobre el inmueble ubicado en la **carrera 14 No.134A71** de esta ciudad, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 50N-511276**.

2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce meses a partir del día primero de julio de 2013, habiéndose fijado como canon de arrendamiento la suma de \$2.400.000 mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, el cual para el año 2019 correspondía al valor de \$3.076.000.

3. Los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2019.



### **C. Actuación Procesal:**

Repartido el proceso, el mismo le correspondió a esta sede judicial, quien mediante providencia adiada 27 de enero de 2020, admitió la demanda.

Los demandados se notificaron de manera personal, quienes dentro del término de traslado, si bien se opusieron a la demanda, no dieron cumplimiento a lo señalado en el numeral 4 incisos segundo y tercero del artículo 384 del C.G.P, por manera que no fueron oídos.

Así, agotado el trámite de esta instancia, es menester emitir la decisión de fondo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

### **II. CONSIDERACIONES:**

**1.** Dígase de entrada, que los presupuestos procesales, es decir, aquellos requisitos que ineludiblemente deben estar presentes en toda relación jurídico procesal, para predicar válidamente formado un proceso, como demanda en forma, capacidad jurídica y procesal de las partes y competencia del Juez, confluyen en el caso estudiado y ello permite poner fin al debate mediante providencia de mérito.

**2.** Se ejercita por la parte actora la acción de restitución del inmueble arrendado, que se determina y alindera en la demanda, invocando para ello como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2019 por parte de los arrendatarios.

**2.1.** El numeral 1º del artículo 384 del C. G. del P., contempla que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

**2.2.** Ahora, el contrato de arrendamiento se define como *“Aquél 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.”* (artículo 1973 del C. C). De dicha definición se desprende que son elementos esenciales del acuerdo, la cosa y el precio, en donde la obligación principal del arrendador es conceder el goce de un bien, al paso que la del arrendatario es la de pagar por el goce, el precio estipulado.

Aunado a lo anterior, se resalta, que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito. Empero, tal como lo preceptúa la Ley 820 de 2003 (artículo 3º), en uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del



caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago; e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; f) Término de duración del contrato; g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Así, es evidente que si la codificación procesal civil vigente, exige una prueba de la relación contractual, al menos ésta deberá contener los requisitos anunciados anteriormente, para servir de fundamento a la acción incoada, pues las simples afirmaciones del arrendador en su demanda no son suficientes para demostrar la existencia del contrato.

**3.** En el *sub examine*, se adosó como prueba de la relación contractual, “*contrato de arrendamiento vivienda No.83-91*”, suscrito el 18 de junio de 2013 entre INMOBILIARIA SOLIDARIA DE LA SABANA SAS, en calidad de arrendador, HAROLD ENRIQUE VARGAS CASTILLO, en calidad de arrendatario, y NUBIA STELLA VARGAS CASTILLO y LUIS ALBERTO PARADA RAMIREZ, como deudores solidarios, respecto del bien inmueble ubicado en la CARRERA 14 No.134A-71 de esta ciudad, en donde se pactó como término de duración doce meses, contados a partir del día primero (1) de julio del año dos mil trece (2013), el cual se prorrogaría automáticamente por un periodo igual, en el que se fijó como canon de arrendamiento originario, la suma de \$2.400.000,00.

Tal documento no fue tachado, ni redargüido de falsedad, por lo cual constituye plena prueba de la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en este asunto y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador), y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

Teniendo ello claro, el Despacho se ocupa de examinar la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada en la demanda. En dicha labor cumple señalar que aquélla no fue otra que la mora en el pago de la renta, sin que la parte demandada la hubiese desvirtuado, por cuanto dejó de cumplir con la carga procesal que le imponía el numeral 4° inciso 2 del artículo 384 del C.G.P.

En esas condiciones y demostrada la relación negocial en los términos antes expuestos, no queda alternativa distinta que la de dar aplicación al numeral 3° de la referida norma procesal.

Por último, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., se condenará en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado **QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,



### III. R E S U E L V E

**1° DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento convenido entre INMOBILIARIA SOLIDARIA DE LA SABANA SAS, en calidad de arrendador, HAROLD ENRIQUE VARGAS CASTILLO, en calidad de arrendatario, y NUBIA STELLA VARGAS CASTILLO y LUIS ALBERTO PARADA RAMIREZ, como deudores solidarios, respecto del bien inmueble ubicado en la CARRERA 14 No.134A-71 de esta ciudad e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-511276, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

**2° ORDENAR**, en consecuencia, a la parte demandada a restituir a la demandante el inmueble materia de aquel dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**3° CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada. Para el efecto señálase como agencias en derecho la suma de \$1.500.000,00 M/Cte. Liquidense.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO**  
Juez

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO fijado hoy 15 de septiembre de 2022 a la hora de las 08:00 AM.

**Lina Victoria Sierra Fonseca**  
Secretaria

Firmado Por:

Juan Carlos Fonseca Cristancho

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

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: **0d0deece4af5371bc56bcb024b81748d91e960eac5b636dd6e555d1887fc35b9**

Documento generado en 14/09/2022 11:36:24 PM

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