

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Transitoriamente)
(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)
Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Verbal sumario restitución de inmueble arrendado

Demandante: ANA VITALIA ROMERO DE GUTIÉRREZ

Demandado: JORGE ENRIQUE ROMERO PEÑA

Radicación No. 110014003076202190219900

Procede el Despacho a emitir pronunciamiento de mérito dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, para lo cual refiere los siguientes,

I. ANTECEDENTES

La señora Ana Vitalia Romero de Gutiérrez, a través de apoderada judicial, demandó al señor Jorge Enrique Romero Peña, para que previos los trámites del proceso verbal sumario contemplado en el artículo 384 del C.G.P., se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ellos respecto del apartamento 502 y garaje 19 del Edificio Scala 20 Propiedad Horizontal de la carrera 26 No. 45 A 43 de Bogotá, D.C., cuyas demás características aparecen en el expediente y como consecuencia de lo anterior, se ordenara la restitución del aludido bien y la condena en costas.

Como causal de la restitución se alegó la falta de pago de los cánones de enero de 2019 a noviembre de 2019.

El Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. mediante auto de 15 de noviembre de 2019 admitió la demanda, ordenó su traslado y la notificación a la parte demandada.

El demandado se tuvo como notificado por conducta concluyente de la providencia, quien presentó sendos escritos a través de apoderada judicial, sin embargo, como no cumplió con la carga procesal que le imponen los

incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. no fue escuchado y virtud de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. se procede a proferir la sentencia que el caso amerita.

II. CONSIDERACIONES

Controlada desde su inicio la secuencia procedimental encuentra este Despacho que campean literalmente los denominados presupuestos procesales, al paso que no se advierte causal de nulidad con entidad suficiente para invalidar lo rituado en todo o en parte.

ACCIÓN

Se ha acudido a la acción consagrada en el artículo 384 del Código General del Proceso, para efectos de obtener la restitución del bien objeto del contrato de arrendamiento, por la parte demandada a favor de la demandante.

La pretensión deducida por la parte promotora en contra de la demandada, se encauza a obtener la restitución de los bienes inmuebles arrendados, para lo cual le aduce la falta de pago de los cánones de enero de 2019 a noviembre de 2019.

Fluye de la naturaleza del contrato de arrendamiento e incluso de la definición genérica del Código Civil, sobre esta convención, la principal obligación del arrendatario, cual es la de pagar un canon o precio por el goce de la cosa arrendada junto con sus respectivos reajustes, en este caso del inmueble objeto del contrato, sin dejar de lado que todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, por lo cual es imperioso darle cabal observancia a lo estipulado; situación que al no ser cumplida por el obligado, confiere derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, sin que el legislador hubiere consagrado exigencias substanciales complementarias o necesarias para esto.

En el asunto sometido a estudio, para el triunfo de su pretensión restitutoria, la parte demandante presentó como prueba de la relación invocada el original del contrato de arrendamiento suscrito sobre los inmuebles con el demandado, el cual no fue tachado de falso este.

Relativo al no pago de las rentas, debe tenerse en cuenta que el negocio jurídico ajustado no fue desvirtuado por la parte demandada, amén que en el convenio se estipuló como causal para la terminación del contrato de arrendamiento "*la mora en el pago del arrendamiento*" (cláusula octava, f. 6).

Dentro del asunto sometido a estudio, no se demostró que las rentas aducidas como impagadas se hubieren solucionadas en la forma acordada en el negocio jurídico, puesto que le competía a la parte demandada demostrar su pago conforme lo dispone el artículo 167 del C.G.P., dado que en estos eventos los cánones y la carga de la prueba se invierte, es decir, al arrendatario le correspondía demostrar lo contrario, que ya los solucionó, lo que no se dio en este asunto.

Sumado a lo señalado en precedencia, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. prevé que, "*[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*", en consonancia con el artículo 278 de la misma codificación, y dado que el demandado no fue escuchado a voces del artículo 384 de la ley de los ritos de suerte que se declarará terminado el contrato de arrendamiento y se ordenará la entrega de los predios arrendados a la parte demandante.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO : DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Ana Vitalia Romero de Gutiérrez, como arrendadora, y el señor Jorge Enrique Romero Peña, como arrendatario, respecto del apartamento 502 y garaje 19 del Edificio Scala 20 Propiedad Horizontal de la carrera 26 No. 45 A 43 de Bogotá, D.C., cuyas demás características aparecen insertas en el expediente, y a las cuales se remite el Despacho para los efectos de esta sentencia.

SEGUNDO : En consecuencia, se ORDENA la restitución de los inmuebles dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, por la parte demandada en favor del demandante.

TERCERO : En caso de no efectuarse la restitución de los inmuebles arrendados en forma voluntaria por la parte demandada dentro de la oportunidad señalada, se comisiona con amplias facultades al señor Alcalde de la localidad respectiva, al Inspector de Policía y a los Juzgados 27, 28, 29 y 30 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., que entraron en funcionamiento mediante el Acuerdo PCSJA17-10832 de 30 de octubre de 2017, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, para llevar a cabo la diligencia (arts. 38 C.G.P., 205 Ley 1801 de 2016 y Ley 2030 de 2020). Líbrese despacho con los insertos del caso.

CUARTO : Condenar en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$300.000,00.

NOTIFÍQUESE¹.

JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez

Firmado Por:

John Sander Garavito Segura

**Juez Municipal
Civil 76
Juzgado Municipal
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:

**daaf33bd93611b40b35b0b8fa24e159f311b5c8152e7bdebc1467a5
c67c37d05**

Documento generado en 31/08/2021 04:48:30 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**