

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

**Proceso:** RESTITUCIÓN  
(INMUEBLE ARRENDADO)  
**Radicado:** 110014003016 2022 00835 00  
**Demandante:** MONICA LUCIA NAME GUERRA Y OTROS.  
**Demandado:** PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A.

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por MONICA LUCIA NAME GUERRA y WILLIAM RINCÓN MOLINA en contra de PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A.

**I.- ANTECEDENTES.**

Los señores MONICA LUCIA NAME GUERRA y WILLIAM RINCÓN MOLINA, actuando mediante apoderado formularon demanda en contra de PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A., para que previo los trámites del proceso de restitución de tenencia se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 24 de mayo de 2018, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Calle 106 No. 21- 57 de Bogotá, y como consecuencia de ello, se disponga la restitución del predio mencionado.

Así mismo se solicitó que se condenara en costas del proceso a la parte demandada.

**II.- TRÁMITE.**

Por auto del 6 de octubre de 2022,<sup>1</sup> se admitió la demanda, se ordenó la notificación de la demandada y correr traslado por el término legal de veinte (20) días.

La notificación de la demandada se realizó conforme al artículo 301 del C.G.P.,<sup>2</sup> quien en el término de traslado contestó la demanda, la cual a la postre no fue tenida en cuenta como se explicará más adelante.

Mediante diligencia del 26 de enero de 2023,<sup>3</sup> se realizó la entrega provisional del inmueble objeto de restitución a la parte actora.

En auto del 12 de abril de 2023,<sup>4</sup> no se tuvo en cuenta la contestación realizada por la parte demandada, toda vez que no acreditó el pago de los cánones adeudados.

<sup>1</sup> Dto pdf 5 exp dig.

<sup>2</sup> Dto pdf 12 Ibídem.

<sup>3</sup> Dto pdf 15 a 17 Ib.

<sup>4</sup> Dto pdf 22 Ib.

### III.- CONSIDERACIONES.

Se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales, ya que los extremos procesales ostentan capacidad procesal y para ser parte, la competencia dados los factores que la delimitan corresponde a este despacho conocer del asunto. Y en cuanto a las formalidades del libelo introductorio, deben darse por satisfechas.

Ahora, la legitimación en la causa, no existe reparo alguno pues los sujetos procesales gozan de tal legitimidad para ocupar su posición de demandante los señores MONICA LUCIA NAME GUERRA y WILLIAM RINCÓN MOLINA como arrendadores y la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A., como arrendataria lo que se desprende del contrato de arrendamiento,<sup>5</sup> aportado como base de la acción que valga la pena anotar, no fue tachado, ni redargüido de falso.

Respecto a la definición, del contrato de arrendamiento el artículo 1973 del Código Civil, establece:

*"El arrendamiento es un contrato 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".*

De lo anterior se establecen ciertas y precisas características del contrato de arrendamiento, tales como: ser bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, siendo propio del contrato el surgimiento de obligaciones recíprocas para los sujetos contractuales.

Dicho contrato se perfecciona con el simple consentimiento en relación con el objeto y precio, de donde se infiere que no es de su esencia que el bien sea de propiedad del arrendador (art. 1975 íbidem).

Así mismo, como causales para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución de un bien arrendado, se deben acreditar: (i) La existencia del contrato de arrendamiento en el que el demandante tenga la condición de arrendador y el demandado la calidad de arrendatario; (ii) Que el bien objeto del contrato de arrendamiento, sea el mismo pretendido en la demanda, y (iii) Que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato previstas en la ley.

Se destaca entonces, que la principal obligación que surge para los arrendatarios no es otra distinta que la del pago de la renta como contraprestación por el uso de la "cosa", así como el pago de los conceptos derivados del contrato, como es el pago de servicios públicos, administración, etc., cuando ha sido convenido por las partes, como se desprende de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento arrimado al proceso (art. 15 de la Ley 820 de 2003).

---

<sup>5</sup> Dto pdf 1 pags. 8 a 10 exp dig.

En el caso bajo estudio la parte demandante alegó como causal para la terminación del contrato el no pago de los cánones de arrendamiento relacionados a continuación:

| Canon      | Valor           |
|------------|-----------------|
| Sep- 2019  | \$ 8'400.000.00 |
| Oct- 2019  | \$ 8'400.000.00 |
| Nov- 2019  | \$ 8'400.000.00 |
| Dic- 2019  | \$ 8'400.000.00 |
| Ene- 2020  | \$ 8'400.000.00 |
| Feb- 2020  | \$ 8'400.000.00 |
| Mar- 2020  | \$ 8'400.000.00 |
| Abr- 2020  | \$ 8'400.000.00 |
| May- 2021  | \$ 8'820.000.00 |
| Jun- 2021  | \$ 8'820.000.00 |
| Jul- 2021  | \$ 8'820.000.00 |
| Agos- 2021 | \$ 8'820.000.00 |
| Sept- 2021 | \$ 8'820.000.00 |
| Oct- 2021  | \$ 8'820.000.00 |
| Nov- 2021  | \$ 8'820.000.00 |
| Dic- 2021  | \$ 8'820.000.00 |
| Ene- 2022  | \$ 8'820.000.00 |
| Feb- 2022  | \$ 8'820.000.00 |
| Mar- 2022  | \$ 8'820.000.00 |
| Abr- 2022  | \$ 8'820.000.00 |
| May- 2022  | \$ 9'261.000.00 |
| Jun- 2022  | \$ 9'261.000.00 |
| Jul- 2022  | \$ 9'261.000.00 |

Causal que hace procedente la demanda, puesto que la parte demandante alegó como causal para cesar el contrato, la correspondiente a la falta de pago de los cánones de arrendamiento dentro del término estipulado en el mencionado contrato.

Bajo esas condiciones, contempla el numeral 3º del Art. 384 del C.G.P., establece:

*“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Así mismo el numeral 4º *Ibidem*, establece:

*“...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.” (Negrilla fuera del texto)*

En el presente asunto, no se tuvo en cuenta, la contestación realizada por la parte demandada, porque la misma no acreditó el pago de los cánones endilgados en mora.

De lo anterior, se colige que se encuentran cumplidos plenamente los presupuestos señalados como ocurre en el caso de estudio, es menester emitir un pronunciamiento de fondo por no existir oposición de la parte demandada y por reposar en el expediente contrato de arrendamiento en original firmado por las partes en litigio.

Así las cosas, no siendo necesaria la práctica de pruebas de oficio, procede el Despacho a dictar sentencia favorable a la parte actora por las razones anteriormente expuestas.

#### IV.- DECISIÓN.

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

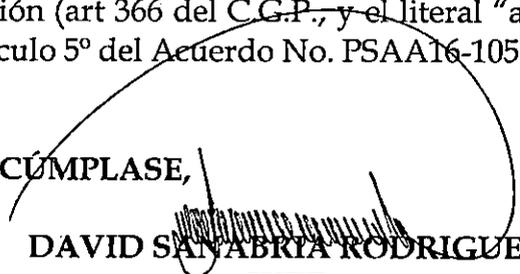
#### RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito el 24 de mayo de 2018, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Calle 106 No. 21- 57 de Bogotá.

**SEGUNDO: TENER** por restituido definitivamente a la parte actora el inmueble objeto de la presente acción tal como se registró en la diligencia realizada el 26 de enero de 2023.<sup>6</sup>

**SEGUNDO: CONDENAR** a la parte demandada en costas. Incluyendo dentro de la misma la suma de \$1'000.000.00, como agencias en derecho. La secretaría elabore la liquidación (art 366 del C.G.P., y el literal "a" (única instancia) del numeral 1º del artículo 5º del Acuerdo No. PSAAT6-10554 del 2016 del C. S. de la J.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
DAVID SANABRIA RODRIGUEZ  
JUEZ

---

<sup>6</sup> Dto pdf 15 a 17 exp dig.