



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

PROCESO: No. 11001-4003-070-2022-01458-00
Catorce (14) de Mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Demandante: EFRAIN GEROMITO.

Demandado: SANDRA PAOL ROMERO PACANCHIQUE.

Proceso: DECLARATIVO VERBAL SUMARIO DE
RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

Radicación: 11001-4003-070-2022-01458-00

Vencido en silencio el termino para contestar la demanda y formular medios exceptivos, se encuentran superadas las etapas procesales correspondientes, y, en virtud de ello, procede el Juzgado a proferir la sentencia de que trata el numeral 3º artículo 384 del Código General del Proceso, al no advertirse causal alguna que invalide la actuación hasta ahora surtida.

I. ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones.

1. GLORIA MAGALY GEROMITO CABRERA a través de apoderado EFRAIN GEROMITO, promovió acción de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** en contra de la señora SANDRA PAOLA ROMERO PACANCHIQUE, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble Local Comercial arrendado, ubicado en la Carrera 86 N° 77 a-18 Barrio la Granja de esta ciudad, el cual fue suscrito el 01 de febrero de 2019, por la causal de falta de pago en los cánones de arrendamiento.

2. Se ordene el pago de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento, la cual corresponde a un canon mensual por valor de \$800.000,00.

B. Los hechos:

Como fundamento de las pretensiones, se adujo, en síntesis, lo siguiente:

1. El 01 de febrero de 2019, las partes suscribieron contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Carrera 86 N° 77 a-18 Barrio la Granja de esta ciudad.

2. En atención a ello, las partes pactaron como pago de canon de arrendamiento la suma de \$800.000,00 mensuales pagaderos los cinco (05) primeros días de cada mes.

3. La demandada ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento siendo así que en la cláusula séptima del documento adosado, habla del retardo en el pago de los cánones de arrendamiento, abren paso a la terminación del contrato, situación por la cual se procedió a interponer la presente acción y en tal sentido solicitar que se declare terminado el contrato de arrendamiento anteriormente referido.

C. Tramite

1. Mediante auto calendado 17 de febrero de 2023, el Juzgado admitió la demanda verbal sumaria de restitución de bien inmueble arrendado y se ordenó notificar a la demandada bajo los apremios del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

2. Seguido a ello, mediante proveído del 29 de septiembre de 2023, el Despacho corrigió el auto admisorio de la demanda indicando de manera correcta el nombre de la demandada **SANDRA PAOLA ROMERO PACANCHIQUE**.

3. Tras surtirse las actuaciones tendientes a intimar a la convocada, ello se logró de conformidad con el artículo 291 y 292 del C. G. del P., teniéndose por notificada en esta instancia, quien dentro del término de ley guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Del ineludible estudio de los presupuestos procesales, se puede concluir sobre la regularidad de los mismos, pues, en efecto, la demanda cumple las exigencias formales que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y quienes comparecieron al proceso lo hicieron en debida forma; además es competente este Juzgador para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado.

Aunado a lo anterior, no se advierte causal de nulidad que pueda frustrar lo actuado, pues no se avista menoscabado alguno de los derechos de las partes, y de haber ocurrido alguna irregularidad, al no ser impugnada por los medios idóneos, se ha convalidado por los extremos de la lite.

Efectuado el estudio de la demanda, palmario es que la pretensión está dirigida a obtener la restitución del bien inmueble a favor del señor **EFRAIN GEROMITO**, entregado en arrendamiento a la demandada **SANDRA PAOLA ROMERO PACANCHIQUE** arguyendo, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los términos establecidos.

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, se requiere: a) La existencia de relación contractual de arrendamiento entre las partes y respecto del inmueble a que se contrae la demanda, lo que permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, b) La comprobación de las causales invocadas para la restitución.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, de donde se infiere, que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

Con base en lo anterior, y descendiendo al caso sub judice, el Despacho encuentra que, con la demanda se acompañó la prueba exigida por el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, consistente en un contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **EFRAIN GEROMITO**, en calidad de arrendador y la señora **SANDRA PAOLA ROMERO PACANCHIQUE**, en calidad de arrendataria pdf.1, fl.4 a 8 el cual, de la documental obrante al plenario y de los hechos narrados se tiene que en efecto se estableció la entrega del inmueble y el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada.

Por contera, la anterior probanza en efecto afirma la legitimación de las partes en el presente asunto y además de ello se establece, la identidad del inmueble arrendado del cual se pretende la restitución, según el mismo contrato y demanda. Por lo tanto, el contrato allegado como documento base de la acción constituye plena prueba contra la demandada, cuya firma en calidad de arrendataria se encuentra plasmada en el mismo.

Ahora bien, el artículo 1602 del Código Civil señala, que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. A su vez, el canon 1603 *ibídem* señala, que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

En lo tocante a la terminación de la relación contractual, tenemos que tal suceso en muchas ocasiones no depende de la voluntad de las partes, ya que puede darse por aspectos externos, pero siempre en un principio puede darse por el vencimiento del tiempo fijado (cumplimiento el periodo de duración determinado). Lo cual tiene importancia relevante en el perfeccionamiento del negocio jurídico, como cumplir con las obligaciones estipuladas, es decir que, que el arrendador debe permitir el disfrute del inmueble, y el arrendatario cumplir con el pago de la renta en la fecha estipulada, en el presente asunto se itera que la arrendataria, no continuo con el pago de los cánones de arrendamiento dentro del término convenido quedando así en mora desde el mes de octubre de 2019, lo que a voces del artículo 2000 del Código Civil, ante el incumplimiento el arrendador está legitimado para acudir al aparato judicial para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, y el lanzamiento.

Ahora bien, como quiera que la demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda, pese a encontrarse debidamente notificada, se configura lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., y acreditado el contrato de arrendamiento como verificada la legitimidad para actuar y solicitar la restitución del bien inmueble entregado en arrendamiento a la pasiva, en tal sentido como en el presente asunto la causal alegada la constituye la mora en los cánones de arrendamiento, tal situación releva al demandante de su comprobación, lo cual indica que en este aspecto se invierte la carga de la prueba en cabeza de la parte demandada a quien le correspondía desvirtuar la veracidad de lo afirmado por su contraparte, demostrando el pago del canon de arrendamiento imputado como moroso, así como los que se fueron causando durante el trámite procesal adelantado, no obstante como se indicó en líneas anteriores, la parte pasiva no allegó contestación al trámite cursante en su contra.

Puestas de este modo las cosas, y encontrándonos frente a una actuación válida, como quiera que no se vislumbra irregularidad alguna para invalidar en todo o en parte lo actuado, de conformidad con lo dispuesto en el precitado artículo 384 ibídem, se dispone proferir sentencia de restitución de inmueble arrendado y en virtud de ello se accederá a las súplicas del libelo demandatorio, por cuanto el extremo demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, y el Juzgado no estimó necesario decretar pruebas de oficio.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SETENTA 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 de bien inmueble Local Comercial, celebrado entre **EFRAIN GEROMITO**, en calidad de arrendador y la señora **SANDRA PAOLA ROMERO PACANCHIQUE** como arrendataria con respecto al inmueble ubicado en la Carrera 86 N° 77 a-18 Barrio la Granja de esta ciudad, por la causal de no pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR la RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE mencionado, a favor del demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

De no adelantarse la misma en el tiempo señalado, para la práctica de la diligencia se requiere al abogado para que lo informe al Juzgado, con el fin de adoptar las medidas necesarias para lograr su entrega.

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandada incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 1.000.000,00.

CUARTO: Surtido lo anterior, procédase al archivo definitivo de las presentes diligencias.

Notifíquese y Cúmplase,

GLENDALLETICIAMOYAMOYA
JUEZ

Notificación por estado: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 32 hoy 15 de mayo de 2024

La Secretaria, LYNDALAYDALÓPEZBENAVIDES

SCPA

Firmado Por:
Glenda Leticia Moya Moya
Juez
Juzgado Municipal
Civil 070
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: **c3e8b5d0f03ccf41c4f07dc5ba5e3c6c68be276f3560e282695974f0e9f65306**
Documento generado en 14/05/2024 02:49:57 PM

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