



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Expediente: 110014003086 2019-02089 00
Restitución de Inmueble Arrendado

Demandante: ANA LEONOR PEÑA PRIETO

Demandado: WILLIAM HERRERA OSPINA.

Téngase en cuenta, para los fines legales a que haya lugar, que el demandado **WILLIAM HERRERA OSPINA**, se notificó por conducta concluyente del mandamiento de pago librado en su contra (Art. 301 del Código General del Proceso), quien solicitó amparo de pobreza para lo cual le fue designado profesional del derecho, el que se notificó personalmente (conforme al acta de notificación vista a folio 45 del exp digital), y en el término legal concedido guardó silencio.

Cumplido como se encuentra el trámite correspondiente, es del caso dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, profiriendo sentencia, previos los siguientes

ANTECEDENTES

1. **ANA LEONOR PEÑA PRIETO**, actuando por conducto de su mandatario judicial, presentó proceso de restitución de inmueble arrendado contra **WILLIAM HERRERA OSPINA**, pretendiendo se declare la existencia del contrato verbal de arrendamiento sobre la habitación ubicada en el tercer piso de la Carrera 2 Este No 30C - 27 Sur de Bogotá D.C., se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal mencionado, y se ordene la restitución del predio, con las demás consecuencias legales, con ocasión al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, desde abril de 2018 hasta noviembre de 2019, adeudando a la presentación de la demanda la suma de \$4.272.600.oo.

1.1. El 25 de noviembre de 2019 se admitió la demanda y se ordenó notificar al extremo demandado, el cual se notificó por conducta concluyente (Art. 301 del Código General del Proceso), quien solicitó amparo de pobreza para lo cual le fue designado profesional del derecho, el que se notificó personalmente (conforme al acta de notificación vista a folio 45 del exp digital), y en el término legal concedido guardó silencio, sin contestar la demanda y/o formular oposición a las pretensiones.

CONSIDERACIONES

a) Presupuestos procesales

Prima facie, ha de decirse que los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma, pues los extremos en contienda tienen capacidad para ser parte y comparecer en juicio, esta agencia judicial es competente para conocer el asunto y la demanda no admite ningún reparo; de otra parte, no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida dentro del *sub lite*.

b) Problema jurídico

El interrogante a resolver está en establecer si: ¿Existe entre los extremos procesales una relación contractual de arrendamiento sobre la habitación ubicada en el tercer piso de la Carrera 2 Este No 30C - 27 Sur de Bogotá D.C.?, y de ser así, si ¿el demandado incumplió el vínculo jurídico por el no pago de los cánones de arrendamiento descritos en el libelo introductorio, haciendo procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la consecuente restitución del bien inmueble referenciado?

c) Fundamento normativo

Para la prosperidad de la acción restitutoria es necesario acreditar los siguientes presupuestos, con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso: **a)** la existencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes respecto del inmueble a que se contrae la demanda, lo que permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y **b)** la comprobación de la causal o causales invocadas.

Señala el artículo 1973 del Código Civil que el contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual “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 donde se infiere, que es bilateral, oneroso, principal y consensual, e impone una serie de obligaciones, tanto para el arrendador como para el arrendatario, de las cuales, se deriva la esencia propia del contrato, como lo son que el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada; en tanto que, el arrendatario tiene el deber de usar la cosa para lo que esta naturalmente destinada, según los términos del contrato; a conservarla y cuidarla, al pago del precio o renta; a restituir la cosa al final del contrato en el estado en que le fue

entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso o goce legítimos; y el coarrendatario adquiere iguales obligaciones al arrendatario, puede gozar del inmueble arrendado y pagar la renta convenida, respondiendo igualmente por su no pago.

En cuanto al primer presupuesto de la acción de restitución de bien inmueble arrendado, el extremo actor debe probar la existencia del contrato de arrendamiento, en una de estas tres (3) formas: el negocio suscrito por las partes, sea verbal o escrito, la confesión en términos del artículo 183 y siguientes del Código General del Proceso o prueba testimonial siquiera sumaria. (Art. 384 num. 1° del Código General del Proceso).

Ahora bien, en el asunto de marras se observa que el extremo demandante con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, allegó al plenario declaración testimonial extrajuicio, con la que pretende acreditar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre la demandante y el convocado al juicio.

Pues bien, ha de advertirse que para que se convalide la existencia de un contrato de arrendamiento, sea verbal o escrito, las partes deben congraciarse y asentir, como mínimo, en los requisitos determinados en el numeral 3° de la Ley 820 de 2003, normativa que regula el contrato de arrendamiento para vivienda urbana.

De esta manera, se considera que existe el contrato cuando convergen los elementos esenciales, cuales son:

1. Nombre e identificación de los contratantes;
2. Identificación del inmueble objeto del contrato;
3. 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;
4. Precio y forma de pago;
5. Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
6. Término de duración del contrato;
7. Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

d) Análisis del caso

En el *sub-examine*, de la declaración extrajuicio adosada con el libelo genitor, y de las pruebas solicitadas por el extremo demandante, se logró determinar que: **a)**. Los contratantes, en efecto, corresponden a la demandante **ANA LEONOR PEÑA PRIETO**, como arrendadora, y el demandado **WILLIAM HERRERA OSPINA**, como arrendatario; **b)**. Que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y dado en tenencia por parte

de la arrendadora al arrendatario, corresponde a la habitación ubicada en el tercer piso de la Carrera 2 Este No 30C - 27 Sur de Bogotá D.C. **c)**. Que la identificación del inmueble trabado en el asunto, corresponde al individualizado en el libelo demandatorio; **d)**. Que el precio se pactó en \$210.000.oo mensuales, **e)**. Que se pactó término de duración del contrato 1 año, y; **f)**. Que los servicios públicos domiciliarios estarían también a cargo del arrendatario, por lo que se encuentra satisfecho el primer presupuesto de esta acción.

En punto a la consumación de la causal invocada de falta de pago para lograr la terminación del contrato, debe señalarse que se trata de una negación indefinida –no pago- lo que releva de la carga de la prueba al extremo demandante, correspondiéndole a la parte pasiva desvirtuar dicha afirmación, y al no existir prueba que acredite lo contrario y ante la falta de oposición del extremo pasivo, deberá proferirse sentencia, en los términos previstos en el numeral 3° del artículo 384 de la norma citada en precedencia.

Como colofón, encuentra esta Unidad Judicial que confluyen todas las exigencias para proferir el fallo conforme al *petitum* en cuanto a la existencia y terminación del pregonado contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal y la restitución del bien objeto del mismo. Ello es así, por cuanto se demostró la prueba idónea del vínculo contractual, y, además, el extremo pasivo no presentó oposición a las pretensiones, motivo por el cual deviene procedente dictar sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda atinente a la existencia y terminación del contrato de arrendamiento y a la restitución inmediata de la habitación ubicada en el tercer piso de la Carrera 2 Este No 30C - 27 Sur de Bogotá D.C., a la demandante **ANA LEONOR PEÑA PRIETO**.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C., transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta 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 la existencia del contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre **ANA LEONOR PEÑA PRIETO** como arrendadora y **WILLIAM HERRERA OSPINA** como arrendatario.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante **ANA LEONOR PEÑA PRIETO** como arrendadora y el demandado **WILLIAM HERRERA OSPINA** como arrendatario, sobre la habitación ubicada en el tercer piso de la Carrera 2 Este No 30C - 27 Sur de Bogotá D.C.

TERCERO: ORDENAR al demandado **WILLIAM HERRERA OSPINA** a restituir a la demandante la habitación ubicada en el tercer piso de la Carrera 2 Este No 30C - 27 Sur de Bogotá D.C., debidamente identificada por su ubicación, linderos y demás características en la demanda y sus anexos; lo anterior en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente providencia.

En caso de no efectuarse la entrega en el plazo señalado, se comisiona con amplias facultades legales a la Alcaldía Local de la zona respectiva, autoridad que puede dar aplicación a la Ley 2030 del 27 de julio de 2020, sub-comisionando la diligencia, si así lo considera. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso para que lleve a cabo la diligencia de entrega.

CUARTO: NO CONDENAR en las costas del proceso a la parte demandada, en atención a lo reglado en el artículo 154 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:
La sentencia anterior es notificada por anotación en estado No. 019 de hoy 15 DE MARZO 2022.
La Secretaria,
VIVIANA CATALINA MIRANDA MONROY

P.L.R.P.

Firmado Por:

Natalia Andrea Guarín Acevedo

**Juez
Juzgado Municipal
Civil 086
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: **d897ddd0d04e72ba3be19c5467332f6c3d7b7a2a85fe52ff55c6b1495f2ffc60**

Documento generado en 10/03/2022 11:13:40 AM

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