



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá, D. C., dieciséis (16) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 1100140030862021-00936-00

Demandante: Andrea Janneth Diaz Garzón

Demandado: Erika Julieth Roa Sánchez

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Actuación: SENTENCIA

Superadas las etapas procesales correspondientes, en aplicación del numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. y numeral 2° del artículo 278 *ibidem*, procede este despacho proferir la sentencia que defina de fondo el asunto que motivó el proceso de la referencia.

Antecedentes

Andrea Janneth Diaz Garzón, por intermedio de profesional del derecho, promovió proceso de Restitución de Inmueble Arrendado contra **Erika Julieth Roa Sánchez** para que previos los trámites legales, se declarara terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito el 5 de agosto de 2017, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 51 No. 3 – 24, apartamento 202, barrio Primavera (Barcelona) de Bogotá, invocándose como causal de terminación el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2020.

Presentado el libelo en legal forma, acompañado del contrato de arrendamiento, este despacho judicial emitió auto admisorio de la demanda y ordenó la notificación del extremo demandado, quien fue debidamente notificado y, dentro del término legal no contestó la demanda, ni formuló medios defensivos, por lo que corresponde dar aplicación a la referida norma.

Consideraciones

A.- Presupuestos procesales

Se satisfacen a plenitud los presupuestos procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio, ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y para comparecer al proceso. Además, no se observa vicio alguno capaz de invalidar en parte o en todo lo actuado.

B.- Problema jurídico

El interrogante a resolver está en establecer: ¿Entre los extremos procesales existe una relación contractual de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 51 No. 3 – 24, apartamento 202, barrio Primavera (Barcelona) de Bogotá? y de ser así ¿el demandado incumplió el vínculo jurídico al no cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2020, haciendo procedente declarar la terminación judicial del contrato y ordenar la consecuente restitución del bien raíz?

En el *sub-examine* la demanda se dirigió a obtener la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 5 de agosto de 2017 entre Andrea Janneth Diaz Garzón como arrendadora y Erika Julieth Roa Sánchez como arrendataria, por incumplimiento del contrato al sustraerse la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2020 y, en consecuencia, la restitución del referido bien al demandante.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso que es necesario acreditar dos requisitos respecto de la acción de restitución de bien inmueble arrendado: **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.

Con base en lo anterior, descendiendo al sub lite, como prueba fue incorporado con la demanda contrato de arrendamiento de inmueble destinado para vivienda urbana, suscrito el 5 de agosto de 2017, el cual da cuenta de la existencia de la relación comercial entre las partes, conforme lo dispuesto en la parte final del numeral 1° del artículo 384 *ibidem*, lo que acredita la relación contractual entre los litigiosos, se encuentra satisfecho, entonces, el primer presupuesto axiológico de la pretensión bajo estudio.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el motivo por el cual la parte actora demandó la terminación del contrato de arrendamiento es el no pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2020, causal de terminación que se encuentra plenamente configurada, toda vez que no existe prueba alguna que

desvirtúe ese hecho y además, el no pago de la renta constituye una negación indefinida que releva de la carga de la prueba al demandante, siendo entonces los demandados quienes deben probar el hecho positivo del pago.

Así las cosas, ante la no oposición ni la formulación de excepciones por parte de la demandada y configurada la causal deprecada por la parte actora para la terminación de la relación contractual, es evidente que se impone proferir sentencia accediendo a las pretensiones incoadas en la demanda, como bien lo previene el numeral 3° del artículo 384 de la norma citada en precedencia, razón por la cual se decretará la terminación del contrato de arrendamiento.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis (86) Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho (68) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

Resuelve

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de arrendamiento de inmueble destinado para vivienda urbana, suscrito el 5 de agosto de 2017, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 51 No. 3 – 24, apartamento 202, barrio Primavera (Barcelona) de Bogotá, entre Andrea Janneth Diaz Garzón como arrendadora y Erika Julieth Roa Sánchez como arrendataria.

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a la demandada Erika Julieth Roa Sanchez como arrendataria restituir a la demandante el bien inmueble ubicado en la Carrera 51 No. 3 – 24, apartamento 202, barrio Primavera (Barcelona) de esta ciudad, debidamente identificado por su ubicación, linderos y demás características en la demanda; lo anterior en el término de cinco días contados a partir de la notificación de la presente providencia.

En caso de no efectuarse la entrega en el plazo señalado, se COMISIONA 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, para lo cual se otorgan a dichas autoridades amplias facultades para la realización de la misma. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso para que lleve a cabo la diligencia de entrega.

Tercero: Condenar en las costas del proceso a la parte demandada, para tal efecto el Despacho señala por concepto de agencias en derecho el equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La sentencia anterior es notificada por anotación en estado No. 062 de hoy 17 DE AGOSTO DE 2022.
La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO 

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: **a36f29d56f3ab22f8e50c3e88181912d1a8ef17722b3eb89fca16b669d2c0822**

Documento generado en 11/08/2022 12:45:48 PM

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