



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., catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 1100140030862021-01020-00

Demandante: INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S.

Demandado: VIVIANA PAOLA AREVALO PINZON Y OTROS

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Actuación: SENTENCIA

Superadas las etapas procesales correspondientes, en aplicación al numeral 3 y los incisos 2° y 3° numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., procede este despacho proferir la sentencia que defina de fondo el asunto que motivó el proceso de la referencia.

Antecedentes

Inmobiliaria Bogotá S.A.S., a través de profesional en derecho, promovió proceso de Restitución de Inmueble Arrendado contra Viviana Paola Arévalo Pinzón, como arrendataria, Lizeth Faride Peraza Peñuela y Omar Díaz Silva (deudores solidarios) para que previos los trámites legales, se declarara terminado el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito el 1° de noviembre de 2019, sobre el inmueble ubicado en la calle 152 B No. 133-39 apartamento 301 de Bogotá, invocándose como causal de terminación el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de diciembre 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. Viviana Paola Arévalo Pinzón acudió al proceso de manera personal, y dentro del término de traslado presentó medios defensivos, mientras que los demandados Lizeth Faride Peraza Peñuela y Omar Díaz Silva fueron debidamente notificados y dentro del término legal guardaron silencio.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la presente acción está cimentada, únicamente, en el no pago de las rentas adeudadas, el 1° de agosto de los corrientes, en cumplimiento a lo dispuesto en los incisos 1° y 2° numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso el Despacho requirió a la demandada para que acreditara el pago de los cánones adeudados, so pena de no ser escuchada y no darle trámite a la réplica del libelo, no obstante, no fue cumplida la orden impartida, ni hubo manifestación por parte de la requerida, por lo que el 24 de agosto de 2022 el Despacho resolvió no escuchar al extremo pasivo, por ende, ordenó no darle trámite a la contestación de la demanda y excepciones de mérito presentadas por Viviana Paola Arévalo Pinzón, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1° y 2° numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., 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 inmueble ubicado en la calle 152 B No. 133-39 apartamento 301 de Bogotá? y de ser así ¿la demandada incumplió el vínculo jurídico al no cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de diciembre 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 suscrito el 1° de noviembre de 2019 entre Inmobiliaria Bogotá S.A.S. como arrendadora, Viviana Paola Arévalo Pinzón, como arrendataria, Lizeth Faride Peraza Peñuela y Omar Díaz Silva, en calidad de deudores solidarios, por incumplimiento del contrato al sustraerse la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de diciembre de 2020 y, en consecuencia, la restitución del referido bien a la sociedad 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 vivienda, el cual da cuenta de la existencia de la relación negocial entre las partes, conforme lo dispuesto en la parte final del numeral 1° del artículo 384 *ibídem*, 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 diciembre 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 decisión de no escuchar al extremo demandado 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

Atendiendo lo anteriormente 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 terminado el contrato de arrendamiento adosado con la demanda, suscrito el 1º de noviembre de 2019, sobre el inmueble ubicado en la calle 152 B No. 133- 39 apartamento 301 de esta ciudad, entre Inmobiliaria Bogotá S.A.S. como arrendadora, Viviana Paola Arévalo Pinzón como arrendataria, Lizeth Faride Peraza Peñuela y Omar Díaz Silva, en calidad de deudores solidarios.

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los demandados Viviana Paola Arévalo Pinzón como arrendataria, Lizeth Faride Peraza Peñuela y Omar Díaz Silva, en calidad de deudores solidarios, a restituir a la demandante Inmobiliaria Bogotá S.A.S. el inmueble

ubicado en la calle 152 B No. 133-39 apartamento 301 de Bogotá, 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 la suma de \$250.000. Líquidese.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La sentencia anterior es notificada por
anotación en estado No. 071 de hoy
15 DE SEPTIEMBRE DE 2022.
La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO 

Firmado Por:
Natalia Andrea Guzmán Acevedo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 006
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: 9cc1317a38a6cd7a6c99d9ba3f8446faaff11f891a7686af5699f49387697b49

Documento generado en 13/09/2022 01:45:13 PM

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