



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., quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Expediente: 110014003086 2022-00395 00
Restitución de Inmueble Arrendado

Demandante: **GENOVEVA HIO SALAS**

Demandado: **FEDERNEL NARVAEZ GIL Y YULISMER GARCIA
CARDENAS**

Téngase en cuenta, para los fines legales a que haya lugar, que los demandados **FEDERNEL NARVAEZ GIL Y YULISMER GARCIA CARDENAS**, se notificaron por aviso del auto admisorio de la demanda (artículos 291 y 292 del C.G. del P.), quienes en el término legal concedido guardaron 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. **GENOVEVA HIO SALAS**, actuando por conducto de su mandatario judicial, presentó proceso de restitución de inmueble arrendado contra **FEDERNEL NARVAEZ GIL Y YULISMER GARCIA CARDENAS**, pretendiendo se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito 17 de agosto de 2013, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1A No 127B 48 de Bogotá D.C., y se ordene la restitución del predio, con las demás consecuencias legales, con ocasión al subarriendo del inmueble sin autorización del arrendador, pago de los cánones de arrendamiento fuera de los términos estipulados y no pago de los incrementos anuales en los cánones de arrendamiento pactados, desde agosto de 2019 a febrero de 2022, adeudando a la presentación de la demanda la suma de \$1.233.077,22.

1.1. El 9 de mayo de 2022 se admitió la demanda y se ordenó notificar al extremo demandado, el cual se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda (artículos 291 y 292 del C.G. del P.) y dentro del término legal concedido guardó silencio, no contestó 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 el inmueble ubicado en la Carrera 1A No 127B 48 de Bogotá D.C.?, y de ser así, si ¿los demandados incumplieron el vínculo jurídico por el subarriendo del inmueble sin autorización del arrendador, pago de los cánones de arrendamiento fuera de los términos estipulados y no pago de los incrementos anuales en los cánones de arrendamiento pactados descritos en el libelo genitor, 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)

d) Análisis del caso

En el *sub-examine* la parte actora aportó el contrato de arrendamiento suscrito el 17 de agosto de 2013, entre la demandante **GENOVEVA HIO SALAS** como arrendadora y los demandados **FEDERNEL NARVAEZ GIL Y YULISMER GARCIA CARDENAS** como arrendatarios, el cual da cuenta de la existencia del vínculo contractual entre las partes, por lo que se encuentra satisfecho el primer presupuesto de esta acción.

En punto a la consumación de las causales invocadas de pago de los cánones de arrendamiento fuera de los términos estipulados e incumplimiento en el pago de los incrementos anuales en los cánones de arrendamiento pactados, para lograr la terminación del contrato, debe señalarse que se trata en el caso del no pago de los incrementos anuales en los cánones de arrendamiento pactados, 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 ser esta una causal suficiente para la terminación del mismo, 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.

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 terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 17 agosto de 2013 entre la demandante **GENOVEVA HIO SALAS** como arrendadora y los demandados

FEDERNEI NARVAEZ GIL Y YULISMER GARCIA CARDENAS como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 1A No 127B 48 de Bogotá D.C.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados **FEDERNEI NARVAEZ GIL Y YULISMER GARCIA CARDENAS** a restituir a la demandante el inmueble ubicado en la Carrera 1A No 127B 48 de Bogotá D.C., debidamente identificado 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.

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:

El auto anterior es notificado por anotación en estado No. 087 de hoy 16 DE NOVIEMBRE DE 2022.
La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO

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: **53ed8601affd83daa4880b68de6412baf2fa1b56bb739e6f0f330ab4044f95e8**

Documento generado en 14/11/2022 09:58:39 PM

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