



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 diciembre de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 1100140030862022-00912-00
Demandante: LUIS EDUARDO SALINAS ALMANZA
Demandado: HENRY AVILA CERTUCHE
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Asunto: SENTENCIA

Superadas las etapas procesales correspondientes, en aplicación de 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

LUIS EDUARDO SALINAS ALMANZA, a través de profesional en derecho, promovió proceso de Restitución de Inmueble Arrendado contra **HENRY AVILA CERTUCHE**, para que previos los trámites legales, se declarara terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito el 7 de diciembre de 2020, sobre el apartamento 402 ubicado en la carrera 58 B No. 130-16 Barrio Ciudad Jardín Norte de Bogotá, invocándose como causal de terminación el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2021.

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 pasivo, quien fue intimado conforme lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 y, dentro del término legal no contestó el libelo, ni presentó 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 inmueble apartamento 402 ubicado en la carrera 58 B No. 130-16 de esta ciudad? y de ser así ¿la parte demandada incumplió el vínculo jurídico al no cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2021 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 de inmueble de vivienda urbana, suscrito el 7 de diciembre de 2020 entre Luis Eduardo Salinas Almanza como arrendador y, Henry Ávila Certuche como arrendatario, por incumplimiento del contrato al sustraerse el extremo demandado en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de Junio de 2021 y, en consecuencia, la restitución del referido bien a la parte 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 el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, 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 de junio de 2021, 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 el demandado quien debe 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

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

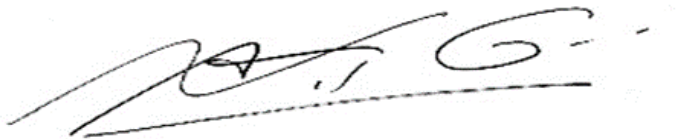
Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana, adosado con la demanda, suscrito el 7 de diciembre de 2020 entre Luis Eduardo Salinas Almanza como arrendador y, Henry Ávila Certuche como arrendatario, sobre el inmueble apartamento 402 ubicado en la carrera 58 B No. 130-16 de esta ciudad.

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado Henry Ávila Certuche restituir al demandante Luis Eduardo Salinas Almanza el inmueble apartamento 402 ubicado en la carrera 58 B No- 130-16 Barrio Ciudad Jardín Norte de Bogotá, debidamente identificado por su ubicación, linderos y demás características en la demanda; 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 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 (1/2) S.M.M.L.V.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO

JUEZ

Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá
transformado transitoriamente en Juzgado
Sesenta y Ocho de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

La sentencia anterior se notificó por estado: No. 096
de hoy 15 DE DICIEMBRE DE 2022

La Secretaria

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO

AB