República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

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., veinte (20) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Expediente:	110014003086 **2022-**00**265** 00 Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante:	**SPATIUM VC SAS**
Demandado:	**ALEJANDRO ALBORNOZ RINCÓN**

Téngase en cuenta, para los fines legales a que haya lugar, que el demandado **ALFREDO VARGAS TORRES**, se notificó por conducta concluyente del mandamiento de pago librado en su contra (artículo 301 del C.G.P.), quien en el término legal concedido guardo 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. **SPATIUM VC SAS**, actuando por conducto de su mandataria judicial, presentó proceso de restitución de inmueble arrendado contra **ALEJANDRO ALBORNOZ RINCÓN**, pretendiendo se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito en diciembre de 2020 respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 78 No 11 C – 21 APTO 404, TORRE 3, DEPOSITO D-C179 y PARQUEADERO C-325 CONJUNTO BOSQUES DE ALSACIA TERCERA ETAPA P.H. de Bogotá D.C., 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 septiembre de 2021 hasta febrero de 2022, adeudando a la presentación de la demanda la suma de $6.722.000.oo.

1.1. El 7 de marzo de 2022 se admitió la demanda y el 28 de noviembre de 2022 se accedió a la corrección de la misma respecto de la dirección del inmueble objeto de restitución, así mismo se declaró la nulidad de lo actuado a partir del auto de fecha 4 de mayo de 2022, inclusive, y se ordenó controlar el término de traslado con el que contaba el demandado para contestar la demanda y presentar excepciones a su favor, empero dentro del término legal concedido permaneció silente 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 el inmueble ubicado en la CARRERA 78 No 11 C – 21 APTO 404, TORRE 3, DEPOSITO D-C179 y PARQUEADERO C-325 CONJUNTO BOSQUES DE ALSACIA TERCERA ETAPA P.H. 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*)

d) Análisis del caso

En el *sub-examine* la parte actora aportó el contrato de arrendamiento suscrito en diciembre de 2020, entre la demandante **SPATIUM VC SAS** como arrendadora y el demandado **ALEJANDRO ALBORNOZ RINCÓN** como arrendatario, 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 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.

Aunado a lo anterior, se precisa que el demandado realizó entrega del bien inmueble objeto de restitución a favor de la parte demandante, tal como se observa en la documental allegada por la Alcaldía Local de Kennedy (No 28-30 exp digital), siendo este el objetivo principal de las presentes diligencias

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

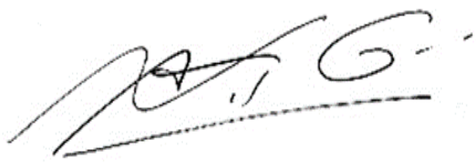
PRIMERO: DECLARAR terminado el presente proceso de restitución de inmueble arrendado y el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante **SPATIUM VC SAS** como arrendadora y el demandado **ALEJANDRO ALBORNOZ RINCÓN** como

arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 78 No 11 C – 21 APTO 404, TORRE 3, DEPOSITO D-C179 y PARQUEADERO C-325 CONJUNTO BOSQUES DE ALSACIA TERCERA ETAPA P.H. de Bogotá D.C.

SEGUNDO: **NO ORDENAR** la restitución del inmueble, como quiera que el demandado **ALEJANDRO ALBORNOZ RINCÓN** ya restituyó a la entidad demandante el inmueble ubicado en la CARRERA 78 No 11 C – 21 APTO 404, TORRE 3, DEPOSITO D-C179 y PARQUEADERO C-325 CONJUNTO BOSQUES DE ALSACIA TERCERA ETAPA P.H. de Bogotá D.C, en virtud de la diligencia de entrega realizada por la Alcaldía Local de Kennedy.

TERCERO: **SIN CONDENA EN COSTAS**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

El auto anterior es notificado por anotación en estado No. 012 de hoy 21 DE FEBRERO DE 2023.
La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO

P.L.R.P.