



**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., doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

**Radicación: 1100140030862021-01018-00**  
**Demandante: FERNANDO REINA & COMPAÑÍA S.A.S.**  
**Demandado: CARLOS JULIO LOZANO PRADA**  
**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**

**Fernando Reina & Compañía S.A.S.**, a través de profesional en derecho, promovió proceso de Restitución de Inmueble Arrendado contra **Carlos Julio Lozano Prada (q.e.p.d.)**, para que previos los trámites legales, se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 1° de septiembre de 1982, sobre el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 2- 18 junto con los locales número 2-02 de la carrera 8, y 7-96/98 de la calle 2ª de Bogotá, invocándose como causal de terminación el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones a partir del mes de octubre de 2019.

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.

El 28 de enero de 2022 fue aportado documento que acreditaba que el demandado había fallecido antes de la presentación de la demanda, por lo que por auto del 14 de marzo de 2022 el juzgado dispuso la interrupción del proceso, ordenó citar a los herederos determinados e indeterminados del causante para continuar el proceso con éstos.

El 14 de septiembre de 2022 se tuvo notificado por aviso a Carlos Julio Lozano Quiroz en calidad de hijo del causante y se corrigió el auto que tuvo notificado a los herederos indeterminados por medio de curador ad litem (*archivo 42*).

Por auto del 10 de octubre de 2022 se ordenó integrar el contradictorio con los coarrendatarios Sixto Vásquez Betancourt, Alcibíades Quiroz Olaya y Felipe Quintero Guzmán (*archivo 44*), el 16 de agosto de 2023 se tuvo por notificado a Alcibíades Quiroz Olaya en calidad de coarrendatario, quien dentro del término legal

no contesto la demanda, ni propuso medios defensivos, y se designó curador a los demás citados (*archivo 60*); por auto del 7 de diciembre de 2023 se tuvo por notificados a los litisconsortes Sixto Vásquez Betancourt y Felipe Quintero Guzmán del auto admisorio de la demanda proferido en su contra y del auto que ordenó su citación, a través de curador ad litem, quien, presentó escrito, sin proponer medios defensivos .

### Consideraciones

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.

En el *sub-examine* la demanda se dirigió a obtener la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble, suscrito el 1 de septiembre de 1982 entre Fernando Reina & Compañía S.A.S como arrendador, Carlos Julio Lozano Prada (q.e.p.d.), en calidad de arrendatario, por incumplimiento del contrato al sustraerse el extremo demandado en el pago de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones a partir del mes de octubre de 2019 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.

Ahora bien, en punto a la integración del contradictorio ha señalado la Corte Constitucional que *“La debida integración del contradictorio en los procesos judiciales tiene por objeto garantizar los derechos de contradicción y defensa de las partes y los interesados<sup>[19]</sup>. En efecto, el conocimiento del proceso, así como la vinculación adecuada y oportuna de los sujetos procesales a los trámites judiciales, son necesarias para que “las razones propias sean presentadas y consideradas en el proceso”* .

Respecto del contrato de arrendamiento, cuando fallece uno de los contratantes, la misma Corporación, expuso que la muerte no es causal de terminación de los contratos de arrendamiento *“De la lectura de esos apartes normativos se concluye sin dubitación que **la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento**. Por lo tanto, a pesar del fallecimiento de Matilde Rubio Rubio, e incluso antes de establecerse quién sería en lo sucesivo el arrendador, es claro que el contrato sobre el inmueble objeto de arrendamiento siguió vigente”<sup>1</sup>*, de esto surge que los derechos y obligaciones del fallecido continúan en los herederos, quienes quedan legitimados para actuar como parte demandada en calidad de herederos del arrendatario.

De los postulados jurisprudenciales transcritos y en cumplimiento de la normatividad procesal vigente, el juzgado integró el contradictorio con el señor Carlos Julio

---

<sup>1</sup>Corte Constitucional Sentencia T-427 de 2014

Lozano Quiroz, en calidad de hijo de Carlos Julio Lozano Prada (q.e.p.d.) y los coarrendatarios Alcibíades Quiroz Olaya, Sixto Vásquez Betancourt y Felipe Quintero Guzmán.

Con base en lo anterior, descendiendo al sub lite, como prueba fue incorporado con la demanda el contrato de arrendamiento de inmueble urbano, 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 y demás obligaciones a partir del mes de octubre de 2019, 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 la demandada quien debe probar el hecho positivo del pago.

Así las cosas, ante la no oposición ni la formulación de excepciones por parte de los demandados 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**

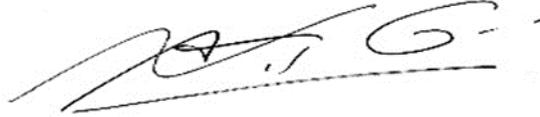
**Primero: Declarar terminado** el contrato de arrendamiento de inmueble adosado con la demanda, suscrito el 1 septiembre de 1982 entre **Fernando Reina & Compañía S.A.S** como arrendadora, **Carlos Julio Lozano Prada (q.e.p.d.)**, en calidad de arrendatario, **Sixto Vásquez Betancourt, Alcibíades Quiroz Olaya y Felipe Quintero Guzmán**, como coarrendatarios.

**Segundo:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena a **Carlos Julio Lozano Quiroz**, quien actúa como heredero del causante Carlos Julio Lozano Prada (q.e.p.d.), a **Sixto Vásquez Betancourt, Felipe Quintero Guzmán y Alcibíades Quiroz Olaya**, en calidad de coarrendatarios, a restituir al demandante **Fernando Reina & Compañía S.A.S** el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 2- 18 junto con los locales número 2-02 de la carrera 8, y 7-96/98 de la calle 2ª 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, para lo cual se otorgan a dicha autoridad 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 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. <u>019</u>
de hoy <u>13 DE MARZO DE 2024</u>
La Secretaria
NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO

AB

Firmado Por:

**Natalia Andrea Guarín Acevedo**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 86 Transformado Transitoriamente En Juzgado 68 De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiples**  
**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: **73c8ab666bf77ff223d1c5c26ec43c0b9ba828c719f2ce856278738d0a353aef**

Documento generado en 12/03/2024 11:08:25 a. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**