



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., veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022)

Expediente: 110014003086 2018-01053 00
Restitución de Inmueble Arrendado

Demandante: ELSA LIDYA GARZON DE GUERRERO

Demandado: PAOLA CATALINA QUIMBAYO VIVAS

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. ELSA LIDYA GARZON DE GUERRERO, actuando por conducto de su mandatario judicial, presentó proceso de restitución de tenencia de inmueble contra PAOLA CATALINA QUIMBAYO VIVAS, MÓNICA EDITH ACERO RINCÓN y GINA MORGANTE COMBARIZA, que posteriormente fue reformado como proceso de restitución de inmueble arrendado de ELSA LIDYA GARZÓN DE GUERRERO contra PAOLA CATALINA QUIMBAYO VIVAS, pretendiendo **(i)** Se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana No W-06510717 suscrito el 27 de julio de 2017 respecto al inmueble ubicado en la Carrera 20 A No 172-30 Int 11 Apto 113 de Bogotá D.C., **(ii)** 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 enero de 2018 hasta agosto de 2018, adeudando a la presentación de la demanda la suma de \$7'200.000.00. **(iii)** Que no se escuche a la demandada hasta tanto cancele el valor de los cánones dejados de pagar. **(iv)** Se condene a la demandada al pago de servicios públicos del inmueble causados hasta la restitución del inmueble. **(v)** Se condene a la demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento **(vi)** Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble comisionando al funcionario correspondiente

1.1. El 5 de septiembre de 2018 se admitió la demanda y el 5 de septiembre de 2019 se admitió su reforma y se ordenó notificar a la demandada.

1.2. De la providencia judicial de admisión del libelo genitor y de su reforma se notificó la demandada por aviso (artículos 291 y 292 del C.G.P), quien no replicó las pretensiones del libelo, empero solicitó amparo de pobreza, a lo que accedió el

despacho mediante auto de fecha 28 de noviembre de 2019, y la profesional del derecho nombrada para tal fin se notificó el 26 de octubre de 2021 como se corrobora en la notificación que obra a folio 49 del expediente digital, quien pese a contestar la demanda, no presentó constancia del pago de los cánones que manifiesta la demandante adeuda la arrendataria, así como tampoco desconoció el contrato celebrado, por lo que se torna procedente disponer como lo prevé el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 *ibídem* y no será escuchada.

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 20 A No 172-30 Int 11 Apto 113 de Bogotá D.C.?, y de ser así, si ¿La demandada 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 No W-06510717 suscrito el 27 de julio de 2017, entre ELSA LIDYA GARZÓN DE GUERRERO como arrendadora y PAOLA CATALINA QUIMBAYO VIVAS como arrendataria, 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 en el expediente prueba que acredite lo contrario, ante la falta de constancia del pago de los cánones que manifiesta la demandante adeuda la arrendataria, lo que ocasionó que no fuera escuchada, y teniendo como base que tampoco se desconoció el contrato celebrado por parte de la demandada, como se mencionó en precedencia, dando aplicación a lo normado en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 *ibídem.*, deberá proferirse sentencia, en los términos previstos en el numeral 3° del mismo artículo.

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 No W-06510717 suscrito el 27 de julio de 2017, entre ELSA LIDYA GARZÓN DE GUERRERO como arrendadora, PAOLA CATALINA QUIMBAYO VIVAS como arrendataria y MÓNICA EDITH ACERO RINCÓN y GINA MORGANTE COMBARIZA como codeudoras.

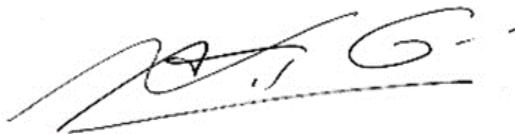
SEGUNDO: ORDENAR a PAOLA CATALINA QUIMBAYO VIVAS restituir a la demandante el inmueble ubicado en la Carrera 20 A No 172-30 Int 11 Apto 113 de Bogotá D.C., debidamente identificado por su ubicación, linderos y demás características en la demanda; lo anterior en el término de cinco días contados a partir de la notificación de la presente providencia.

En caso de no efectuarse la entrega en el plazo señalado, se comisiona con amplias facultades legales a la Alcaldía Local de la zona respectiva, para que adelante la diligencia. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso para que lleve a cabo la diligencia de entrega.

TERCERO: NEGAR las pretensiones 4ª y 5ª respecto del pago de servicios públicos y clausula penal, por cuanto las mismas no obedecen a pretensiones declarativas, propias de este proceso de restitución.

CUARTO: SIN CONDENA en costas del proceso a la parte demandada, de conformidad con lo reglado en el artículo 157 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

<p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u></p> <p>El auto anterior es notificado por anotación en estado No. <u>006</u> de hoy <u>27 DE ENERO 2022</u>.</p> <p>La Secretaria,</p> <p>VIVIANA CATALINA MIRANDA MONROY</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: **c9aa1664fa001ff34bfb8d4d905a4b2fe895f3fee61bf8c89c6a5b8cf3a51286**

Documento generado en 25/01/2022 05:45:32 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>