

República de Colombia
Rama Judicial



JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LAS LOCALIDADES DE CIUDAD BOLÍVAR Y TUNJUELITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós

Código Único: 11 001 4103 001 **2021 00285 00**

Al verificar la actuación surtida, se advierte que el extremo demandado, debía dar cabal cumplimiento a lo normado en incisos 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP, esto es, consignar a órdenes de este Despacho judicial, los cánones de arrendamiento en mora indicados en la demanda formulada y los causados dentro del curso del presente proceso, o en su defecto presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos periodos, obligación que a la fecha no acreditó la parte pasiva, como tampoco propuso medio exceptivo alguno, de conformidad con lo preceptuado por la norma en cita, este estrado judicial procede a decidir de fondo el asunto de la referencia, teniendo en cuenta para ello los siguientes

I. ANTECEDENTES:

CLARA VIVIANA ÁVILA BELTRÁN, sexo: femenino; edad: 35 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, actuando en causa propia, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de **JORGE EDUARDO MATEUS FAJARDO**, sexo: masculino; edad: sin información; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 20 de junio de 2021, respecto del inmueble distinguido con la nomenclatura transversal 65 No. 59-21 sur, Etapa 4, apartamento 731, del Conjunto Residencial Torres de San Rafael-Propiedad Horizontal, barrio Atlanta de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon de arrendamiento completo desde el mes de agosto de 2021, por cuanto solo ha efectuado abonos.

Este Despacho Judicial mediante auto calendarado 15 de diciembre de 2021, admitió la demanda y ordenó el traslado de rigor.

Dispuesta la notificación de la parte demandada en los términos del artículo 290 del Código General del Proceso, se surtió conforme las previsiones del artículo 8º del Decreto 806 de 4 de junio de 2020, según consta en el certificado de confirmación de entrega, expedido por la empresa de servicio postal autorizada Inter Rapidísimo S.A., visible a folio 35 del expediente, quien, dentro del término otorgado por el despacho, guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES

Cumplidos los presupuestos procesales, como son competencia, demanda en forma, capacidad para comparecer al proceso, y al no existir causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el proceso, por lo que es del caso proceder a dictar sentencia.

Con la demanda se allegó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito el 20 de junio de 2021 por los sujetos intervinientes, el cual milita a folios 2 a 7 del expediente, infiriéndose la relación contractual entre la demandante como arrendadora y el demandado como arrendatario, existiendo entonces legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. Dicha prueba documental, brinda certeza sobre el vínculo existente entre las partes, cuyas obligaciones fueron incumplidas por el arrendatario como se acotó en precedencia.

Así las cosas, debe imprimírsele significación en líneas propias o características de una acción contractual, como es el encaminado a obtener un pronunciamiento de esta judicatura en procura de finiquitar la relación, traduciéndose como consecuencia a la terminación del contrato de arrendamiento que incumplió el demandado, según se desprende de solicitud formulada por el arrendador, al incurrir en mora en el pago completo y oportuno de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de agosto, septiembre y octubre de 2021, hasta la fecha que se presentó la referida demanda.

Remitiéndonos ahora al régimen contractual, se ha dicho reiteradamente que la violación o infracción de una regla del contrato que ata a los extremos en debate, preceptiva que según la máxima contenida en el artículo 1602 del Código Civil, esto es "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales", constituye el incumplimiento del convenio, lo que a su turno indica que sobre la base del incumplimiento que se alega, el ámbito de la pretensión debe analizarse a la luz de las normas que gobiernan esta parte medular del derecho de los contratos.

Pues bien, como anexo de la demanda se arrió como prueba documental del contrato de arrendamiento celebrado por el arrendatario, el cual se convierte en plena prueba de las obligaciones contraídas, esto es, el arrendador tiene a su cargo conceder el goce del bien arrendado a cambio del pago de un precio determinado por parte del tenedor (C.C., art. 1973).

En efecto, la definición de contrato de arrendamiento se encuentra consagrada en el art. 1973 del C.C. como aquel acuerdo consensual" *en que 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" al cual se le ha denominado **renta.***", la prueba de su acreditación debe ir dirigida a establecer precisamente esos elementos principales, a más de que inequívocamente se entienda por las

partes que de mutuo acuerdo están celebrando ese contrato y no otro.

Ahora bien, si la prueba del contrato de arrendamiento debe encaminarse a demostrar los elementos constitutivos del arrendamiento y siendo dicho contrato de aquellos clasificados como consensual, con cualquiera de los medios de prueba establecidos en el sistema normativo procesal, pero especialmente de los enlistados en el citado numeral 1º del artículo 384, deben aflorar con nitidez esas condiciones, de tal forma que se pueda determinar sin lugar a duda alguna, la celebración del contrato, **que una parte se haya comprometido a permitir el goce temporal de la cosa** y que el otro contratante se haya obligado a cancelar por ese goce una contraprestación económica es decir, que se haya pactado el valor de la renta, el cual toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente, esto bajo los parámetros del Estatuto Sustantivo Civil.

La causal invocada encuentra asidero en la mora del pago del canon de arrendamiento por parte de la demandada correspondiente a los meses de agosto, septiembre y octubre del 2021, momento en que se impetró la acción restitutoria que ocupa la atención del Despacho en cuantía de \$850.000,00 cada uno, más los cánones que se han causado en curso del proceso que al día de hoy arrojan la suma de \$5'950.000,00.

Sobre el particular, establece el artículo 384 numeral 3º que, si el demandado no se opone en dentro del término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, como ocurre en el presente asunto.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **LA JUEZ PRIMERA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LAS LOCALIDADES DE CIUDAD BOLÍVAR Y TUNJUELITO, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

III. RESUELVE

PRIMERO. DECLARASE terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 20 de junio de 2021 entre **CLARA VIVIANA ÁVILA BELTRÁN** en calidad de arrendadora y **JORGE EDUARDO MATEUS FAJARDO** en calidad de arrendatario y que es objeto del presente proceso, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento (numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003).

SEGUNDO. ORDENAR a la parte demandada que, en el término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente providencia, esto es, desde el 1º hasta el 7 de marzo del año en curso, haga entrega al demandante del inmueble distinguido con la actual nomenclatura transversal 65 No. 59 – 21 sur, Etapa 4, apartamento 731, del Conjunto Residencial Torres de San Rafael Propiedad Horizontal, barrio Atlanta de esta ciudad (dirección catastral), barrio

Atlanta, con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40772006**, libre de personas, animales y cosas, con la entrega de las respectivas llaves.

TERCERO. En el evento de no darse la restitución voluntaria, se decreta el lanzamiento de la parte demandada del inmueble objeto del referido contrato de arrendamiento, con la restitución del mismo a la parte demandante.

Para la práctica de la anterior diligencia conforme las previsiones del artículo 308 del Código General de Proceso, se señala la hora de las **9:00 a.m.** del **8 de abril** del año en curso. Por secretaría líbrese oficio dirigido a la Policía Nacional, Defensoría de Familia y Secretaría de Integración Social.

CUARTO. CONDENASE en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$700.000,00.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NH



GABRIELA MORA CONTRERAS

Juez

JUZGADO 1° DE PEQUEÑAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **13** hoy **28/02/2022** a la hora de las 8:00 A.M.

Laura Camila Herrera Ruiz

LAURA CAMILA HERRERA RUIZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Gabriela Mora Contreras

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgados 001 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **830b4b9e572d8f27fcf7110264101d54570884e21ecfcfe5241029cf4b7b93f**

Documento generado en 25/02/2022 07:02:26 PM

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

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