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., veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós

Código Único: 11 001 4103 001 **2022 00021** 00

Al verificar la actuación surtida, se advierte que el extremo demandado, debía dar cabal cumplimiento a lo normado en incisos 2º del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, 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:

LUIS HUMBERTO URREGO MOLINA, sexo: masculino; edad: sin información; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de **JOSÉ ANTONIO VIVAS RODRÍGUEZ,** sexo: masculino; edad: sin información, discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno; con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado, respecto del predio urbano, distinguido con la nomenclatura transversal 50 No. 74-90 sur, barrio Jerusalén, sector Santa Rosita Las Vegas de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2021, en cuantía de $1'200.000,oo.

Este Despacho Judicial mediante auto calendado 4 de marzo del año en curso, 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 por aviso, según certificado de entrega expedido por la empresa de servicio postal Pronto Envíos, visible a folio 34 de la presente encuadernación, quien, dentro del término legal 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 por los sujetos intervinientes, el cual milita a folios 3 a 4 del expediente, infiriéndose la relación contractual entre el demandante como arrendador 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 de los cánones vencidos y no pagados desde noviembre de 2021 hasta la fecha que se presentó la referida demanda, esto es, el 25 de enero de 2022, y que al día de hoy arrojan una suma total de $13'200.000,oo (11 meses).

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 arrimó 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 1° 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 del demandado desde el mes de noviembre de 2021, más los cánones que se han causado en curso del proceso.

Sobre el particular, establece el artículo 384 numeral 3° 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 entre **LUIS HUMBERTO URREGO MOLINA,** en calidad de arrendador y **JOSÉ ANTONIO VIVAS RODRÍGUEZ,** en calidad de arrendatario y que es objeto del presente proceso, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento (numeral 1° 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 30 de septiembre hasta el 6 de octubre del año que avanza, haga entrega al demandante del predio urbano, distinguido con la nomenclatura transversal 50 No. 74 – 90 sur, barrio Jerusalén, sector Santa Rosita Las Vegas de esta ciudad, 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 se señala la hora de las **11:00 a.m.** del **28** de **octubre** 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,oo**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NH

GABRIELA MORA CONTRERAS

Juez

JUZGADO 1° DE PEQUENAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **67** hoy **29/09/2022** a la hora de las 8:00 A.M.

Laura Camila Herrera Ruiz

LAURA CAMILA HERRERA RUIZ

SECRETARIA