

República de Colombia



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

Bogotá D. C., dieciséis (16) de septiembre de dos mil veinte

Código Único: 11 001 4103 001 **2020 00055 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:

LUCY AMPARO MERCHAN LÓPEZ, sexo: femenino; edad: sin información; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, actuando en causa propia, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra **CARLOS ALBERTO ACOSTA RAMÍREZ** sexo: masculino; edad: 51 años; discapacidad: ninguna; grupo étnico: ninguno, con el fin que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 11 de octubre de 2018, respecto del inmueble distinguido con la nomenclatura calle 54 A sur No. 37-11, apartamento 104, interior 2 del Conjunto Residencial Portal Santa Fe IV-Propiedad Horizontal de esta ciudad, invocando el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero y febrero del año que avanza en cuantía de \$3'650.000,00 (\$730.000,00 cada uno).

Este Despacho Judicial mediante auto calendado 17 de febrero del año que avanza, admitió la demanda y ordenó el traslado de rigor.

Dispuesta la notificación del auto admisorio a la parte demandada, la misma se surtió personalmente, conforme consta en acta visible a folio 22 de la presente encuadernación, quien dentro del término legal concedido, 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 11 de agosto de 2018 por los sujetos intervinientes, el cual milita a folios 1 y 2 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 la arrendadora, al incurrir en mora en el pago del cánones causados desde octubre de 2019, y que al día de hoy arrojan una suma total de \$8'760.000.00 (12 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 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 de los cánones de arrendamiento por parte del demandado correspondientes a los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero y febrero del año que avanza, más las rentas que se han causado en curso del proceso.

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 11 de octubre de 2018 entre **LUCY AMPARO MERCHAN LÓPEZ** en calidad de arrendadora y **CARLOS ALBERTO ACOSTA RAMÍREZ** 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 18 hasta el 24 de septiembre del año que avanza, haga entrega a la demandante del inmueble distinguido con la actual nomenclatura calle 54 A sur No. 37-11, apartamento 104, interior 2 del Conjunto Residencial Portal Santa Fe IV-Propiedad Horizontal (dirección catastral), barrio San Vicente Ferrer de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40437191**, 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 **9:00 a.m.** del **27 de octubre** del año en curso. Por secretaría líbrese oficio dirigido a la Policía Nacional, Defensoría de Familia y Secretaria 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,



GABRIELA MORA CONTRERAS

Juez

NH

JUZGADO PRIMERO DE PEQUENAS CAUSAS
La anterior providencia se notificó por estado No. 29 hoy 17/09/2020 a la hora de las 8:00 A.M

Laura Camila Herrera Ruiz
LAURA CAMILA HERRERA RUIZ
SECRETARIA