

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.**

Bogotá, D.C., Diez de Febrero de Dos Mil Veintitrés

ASUNTO: SENTENCIA

CLASE DE PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

PARTE DEMANDANTE: OCTAVIO DAVID GALVIS JIMÉNEZ

PARTE DEMANDADA: JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ LÓPEZ y MARTHA YOLANDA IRREÑO.

RADICACIÓN: 2020-1039

Surtidas las etapas correspondientes, y agotado el trámite que conforme a la ley corresponde, sin que se avizore vicio capaz de invalidar lo actuado, impera proferir sentencia que resuelva la litis, previos los siguientes,

I. ANTECEDENTES.

OCTAVIO DAVID GALVIS JIMÉNEZ actuando a través de apoderada judicial presentó demanda, en contra de JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ LÓPEZ y MARTHA YOLANDA IRREÑO, a fin de que previos los trámites legales pertinentes, propios del proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO se accediera a las siguientes:

A. Pretensiones:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 30 de abril de 2011, entre los señores OCTAVIO DAVID GALVIS JIMÉNEZ en calidad de arrendador y los señores JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ LÓPEZ, en calidad de arrendatario y la señora MARTHA

YOLANDA IRREÑO en calidad de coarrendatario, por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

2. Se condene a los demandados a restituir al demandante, el inmueble ubicado en la calle 37B Sur 68C -04 AP 302 Edificio Barú, Bogotá.

3.- Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones y aumentos respectivos.

4.- Que se condene en costas a la parte demandada.

B. Actuación procesal

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 7 de abril de 2021, el Juzgado admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, ordenando notificar a la parte demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso.

Los demandados JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ LÓPEZ y MARTHA YOLANDA IRREÑO, se notificaron del auto admisorio de la demanda por AVISO, bajo los apremios de los artículos 291 y 292 del C. G. del Proceso, sin que dentro del término concedido hubiesen contestado y/o formulado excepciones tendientes a enervar las pretensiones del introductor.

Así las cosas, el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos procesales.

Ningún reparo se encuentra con relación a los denominados presupuestos procesales. Para ello se tiene en cuenta que la demanda reúne las exigencias legales, las partes son capaces pues no obra prueba ninguna que desvirtúe la presunción correspondiente y la competencia, atendidos los factores que la delimitan, radica en esta oficina judicial para conocer y definir el debate.

2. La acción.

Se trata aquí del ejercicio de la acción tendiente a recuperar para la parte demandante la tenencia del bien dado en arrendamiento, alegándose el incumplimiento del contrato suscrito por falta de pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de febrero de 2016.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra definido como aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso y goce de un bien, por un determinado periodo, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado. Y, como características generales de éste, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

En el caso de autos, las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación de los contratos de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, podemos indicar que son tres: **(i)**, Que se acredite la existencia del contrato de arrendamiento en el que el demandante tenga la condición de arrendador y el demandado la calidad de arrendatario; **(ii)**, que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sea el mismo pretendido en la demanda y **(iii)**, que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato reconocidas legalmente.

Precisado lo anterior, se tiene que con la demanda se acompañó la prueba exigida por el numeral 1° del Artículo 384 del Código General del Proceso, representada en el contrato de arrendamiento, suscrito por las partes que conforman esta controversia, el cual no fue tachado ni redargüido de falso constituyéndose por tanto plena prueba sobre la relación contractual aquí aludida.

En lo que respecta a la legitimidad de los intervinientes ha de entenderse cumplida a cabalidad, pues del contrato aludido se desprende claramente que los que lo suscriben, esto es, OCTAVIO DAVID GALVIS JIMÉNEZ, JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ LÓPEZ y MARTHA YOLANDA IRREÑO, tienen

legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y los demandados como arrendatario y coarrendataria.

De otro lado se establece que el inmueble pretendido en la demanda es el mismo que se consigna en el aludido contrato de arrendamiento.

Ahora bien, se tiene que en el presente asunto, se acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento e incremento¹, y el extremo pasivo, es decir JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ LÓPEZ y MARTHA YOLANDA IRREÑO quienes, notificados en legal forma del auto admisorio de la demanda dentro del término legal, guardaron silencio y al no haberse acreditado el pago de los cánones adeudados y los causados en el transcurso del proceso, se determina con ello la absoluta viabilidad de la causal en examen, pues al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exime a quien lo aduce de prueba, es entonces la parte demandada quien queda con la imposición de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, el pago oportuno, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurándose así la causal suficiente para acceder a las pretensiones del líbello introductorio, con sujeción a lo manifestado, y con claro apoyo en lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

III. DECISIÓN:

Por lo anteriormente expuesto el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.**

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por **OCTAVIO DAVID GALVIS JIMÉNEZ**, en su condición de arrendador y de otra parte, **JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ LÓPEZ**, en su calidad de arrendatario y **MARTHA YOLANDA IRREÑO**, en su calidad de coarrendataria, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 37 B SUR # 68 C 04 APTO 302 del Edificio Barú de Bogotá, con folio de matrícula Inmobiliaria No.

¹ FEBRERO, MARZO, ABRIL de 2016; ABRIL de 2018; ABRIL de 2019 y ABRIL de 2020,

50S - 40182296, alinderado en la forma descrita en la Escritura Pública 565 de fecha 02 de febrero de 2013 de la Notaría Novena de Bogotá.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar a la parte demandada la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE objeto del presente proceso, a favor de la parte demandante, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Si cumplido el término anterior no se produce la restitución de los inmuebles. Líbrese Despacho comisorio, con los insertos del caso al ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA para que practique la entrega forzada del inmueble al que se anexará copia de la demanda y la sentencia.

CUARTO: Se condena en COSTAS a la parte demandada en el presente proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$1.160.000,00 M/CTE (numeral 1.2 del artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2013)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO.
JUEZ

iqac

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ. Bogotá, D. C., 13 de febrero de 2023 Notificado por anotación en ESTADO No. <u>009</u> EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA Secretaria
