

INFORME SECRETARIAL. - Bogotá, D.C., 6 de junio de 2023 se informa al señor Juez, que el presente proceso ingresa al Despacho para proveer. **Sírvase proveer.**

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



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

Bogotá, D.C., Catorce de julio de Dos Mil Veintitrés

ASUNTO: SENTENCIA

CLASE DE PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

PARTE DEMANDANTE: JOSÉ DEL CARMEN MALAGON CARDENAS y MARYSOL GÓMEZ SÁNCHEZ

PARTE DEMANDADA: RICARDO PRIETO DIAZ y JORGE ALBERTO VARGAS AYALA.

RADICACIÓN: 2021-0456

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.

JOSÉ DEL CARMEN MALAGON CARDENAS y MARYSOL GÓMEZ SÁNCHEZ actuando a través de apoderado judicial presentaron demanda, en contra de **RICARDO PRIETO DIAZ y JORGE ALBERTO VARGAS AYALA**, 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. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre **JOSÉ DEL CARMEN MALAGON CARDENAS, MARYSOL GÓMEZ SÁNCHEZ, como arrendadores y RICARDO PRIETO DIAZ y JORGE ALBERTO VARGAS AYALA como arrendatarios**, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 8 A No. 15-63, Local 247 de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula No. 50C – 1219024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
- 2.- Se condene a la parte demandada a restituir a su poderdante, el inmueble.
- 3.- Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado.
- 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 14 de julio 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 se notificaron del auto admisorio de la demanda por conducta concluyente, conforme lo previsto por el artículo 301 del Código General del Proceso, quienes a través de apoderado judicial contestaron la demanda y propusieron excepciones, pero que no fue tomada en cuenta por auto del 26 de agosto de 2022.

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 octubre de 2012.

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 entre las partes, el cual constituye plena prueba de la relación contractual aquí aludida, configurándose así la legitimidad de los intervinientes.

De otro lado se establece que el inmueble pretendido en la demanda es el mismo que se consigna en la citada declaración.

Ahora bien, se tiene que en el presente asunto, se acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2015, y el extremo

pasivo quien notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda, no acreditó 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.

En este punto, cabe efectuar una consideración especial teniendo en cuenta que el extremo pasivo no fue oído y por ende, no se atendieron los hechos exceptivos que expuso como sustento de su defensa.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso, numeral 4, inciso 2º: *“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso, los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel”.*

Atendiendo la norma procesal en cita, este despacho por auto de fecha agosto 26 de 2022, dispuso no oír a la parte demandada, como quiera que no atendió los requerimientos efectuados por el juzgado y no acreditó haber consignado los valores alegados por el extremo demandante. Aunado a ello, tampoco negó la existencia del contrato de arrendamiento suscrito con la parte actora y que fue aportado como base de las pretensiones, ni desconoció la calidad de arrendador en el demandante y de arrendatario en su persona misma, razón por la cual, necesariamente debe accederse a lo reclamado en esta causa.

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 judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **JOSÉ DEL CARMEN MALAGON CARDENAS y MARYSOL GÓMEZ SÁNCHEZ** como arrendadores, y **RICARDO PRIETO DIAZ y JORGE ALBERTO VARGAS AYALA** como arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 8 A No. 15-63, Local 247 de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula No. 50C – 1219024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

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 del inmueble. Líbrese Despacho comisorio, con los insertos del caso al **ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA y/o JUZGADOS 087, 088, 089 y 090 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** 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)

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
Juez (2)

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 17 de julio de 2023
Notificado por anotación en ESTADO
No. 050

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria