

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



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

Bogotá, D.C., Cinco de Mayo de Dos Mil Veintitrés

Asunto:	Sentencia
Clase de Proceso:	Restitución de Inmueble Arrendado
Parte demandante:	RV INMOBILIARIA S.A.
Parte demandada:	ERICA KATHERINE ABRIL RODRÍGUEZ
Radicación:	2022-1259

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.

RV INMOBILIARIA S.A., actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra ERICA KATHERINE ABRIL RODRÍGUEZ, 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. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito el día 04 de marzo de 2022, sobre el inmueble ubicado en la calle 52 F Sur No. 24 C -41 Apto 504 interior 12 GS 208 de Bogotá, por incumplimiento de contrato respecto del pago de los cánones de arrendamiento.
- 2.- Que se ordene a la parte demandada a restituir a RV INMOBILIARIA S.A., el inmueble ubicado en la calle 52 F Sur No. 24 C -41 Apto 504 Interior 12 GS 208 de Bogotá.

3.- Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de RV INMOBILIARIA S.A. de conformidad con lo establecido en el artículo 902 del C.G. del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo-

4. Que se condene en costas.

B. Actuación procesal

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 13 de enero de 2023, 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.

La demandada ERICA KATHERINE ABRIL RODRÍGUEZ, se notificó conforme lo establece el artículo 8 de la Ley 2213 de 2023 del auto admisorio de la demanda, quien dentro del término de contestación de la demanda guardó silencio.

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 total de los cánones de arrendamiento a partir del mes de mayo de 2022.

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 y otrosí, 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 y otrosí aludido se desprende claramente que los que lo suscriben, esto es RV INMOBILIARIA S.A.S. a través de su representante legal y ERICA KATHERINE ABRIL RODRÍGUEZ tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y la demandada como arrendataria.

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

Ahora bien, se acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento¹, y el extremo pasivo, es decir ERICA KATHERINE ABRIL RODRÍGUEZ, quien, notificada en legal forma del auto admisorio de la demanda dentro del término legal, guardó silencio, determinando 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 y otrosí celebrado por R.V. INMOBILIARIA S.A.S. en su condición de arrendador y de otra parte, ERICA KATHERINE ABRIL RODRÍGUEZ, en su condición de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la Calle 52 F Sur No. 24 C – 41 Apto 504 Interior 12 GS 208 de la ciudad de Bogotá, alinderado en la forma descrita en la Escritura Pública No. 2012 de fecha 05 de abril de 1995 de la Notaría 37 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.

¹ Mayo de 2022, junio de 2022, julio de 2022, agosto de 2022, septiembre de 2022.

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 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

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 8 de mayo de 2023
Notificado por anotación en ESTADO
No. 030

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria

cyac