



JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., cinco (5) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ref: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** de MAURRY KHALED ARIAS RAMIREZ contra HECTOR ARIAS PABON. Exp. 11001-41-89-039-**2020-01362-00**¹.

I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P. tal y como fue indicado en audiencia del pasado 22 de marzo, aceptado por las partes.

II. ANTECEDENTES

La demanda

1.- Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió, previo reparto, a este Juzgado (fl. 2), la persona natural **MAURRY KHALED ARIAS RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.087.531, instauró demanda contra el señor **HECTOR ARIAS PABON** identificado con cédula de ciudadanía No. 17.186.040, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble celebrado verbalmente en el mes de junio del año 2016 el entre el actor, en calidad de arrendador, y el convocado en calidad de arrendatario respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 127 C No. 5 – 26, **apartamento 307** (fl. 4).

En consecuencia de ello, se ordene la restitución del bien inmueble antes referido a favor de la parte actora, con la consecuente condena en costas al demandado (ib.).

Los hechos

2.- Como fundamento fáctico, se indica en síntesis, el demandante **MAURRY KHALED ARIAS RAMIREZ** en el mes de junio de 2016 celebró de forma verbal un contrato de arrendamiento con el demandado **HECTOR ARIAS PABON**, respecto del bien inmueble antes identificado por el término inicial de un año, obligándose a cancelar un canon de arrendamiento mensual por valor de \$460.000.00, que se incrementarían conforme al IPC, el cual para el año 2020 es de \$500.000.00.

Que las constantes faltas al Código de Policía, las continuas quejas por parte de la administración de la copropiedad por perturbación a la tranquilidad de los vecinos por ruidos en exceso y, la falta de pago de los cánones acorados, así como las cuotas de administración, conllevaron a notificar al arrendatario el 16 de marzo de

¹ Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

2020 la no prorroga al contrato de arrendamiento en los términos de la ley 820 de 2003, reiterado una vez se levantaron las restricciones a contratos de arrendamiento producto de la emergencia sanitaria.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La anterior demanda se admitió mediante providencia adiada 11 de diciembre de 2020 y ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal, así como la notificación al extremo pasivo (fl. 9).

Contestación

4.- Del auto admisorio, la parte demandada **HECTOR ARIAS PABON** identificado con cédula de ciudadanía No. 17.186.040 se notificó en los términos del artículo 301 del C. G. del P-. esto es, por conducta concluyente –ver auto 19 marzo de 2021-, quien en nombre propio se opuso a las súplicas de la demanda, advirtiendo frente al ruido que se adecuó el inmueble acústicamente debido a que su hijo es estudiante de música y debido a la cuarentena y emergencia sanitaria, no pudo seguir costeando un lugar externo para su estudio; respecto de la salubridad del inmueble expone que nunca se han suspendido los servicios públicos y, frente a las paredes se les hacen mantenimiento normal, al paso que se desinfecta oportunamente.

Agrega frente a la restitución que fue quien adquirió el inmueble con sus ingresos y un préstamo otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro, que fue traspasado a sus hijos mayores para obtener un beneficio de nueva vivienda, resaltando que es quien soluciona los impuestos, valorización y servicios públicos, desde su adquisición y, por lo tanto, no encuentra razón para pedir su entrega.

5.- Mediante auto del 20 de mayo de 2021, se corrió el respectivo traslado de la oposición a las demanda y, acto seguido se convocó a la audiencia prevista en el artículo 392 ejúsdem, la cual tuvo lugar el día 5 de agosto de 2021, allí se agotó la **CONCILIACIÓN**, que resultó **FRACASADA**, acto seguido se procedió con el **CONTROL DE LEGALIDAD**, se **FIJÓ EL LITIGIO- HECHOS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE MERITO**, a continuación de evacuaron las **PRUEBAS** oportunamente solicitadas y previamente decretadas y, ante el decreto de prueba de oficio la misma se continuo el 22 de marzo de 2022, allí se recepcionaron los **ALEGATOS** y, se indicó que conforme a las previsiones del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P., la sentencia que pone fin a esta instancia sería dictada de firma escrita, a lo que las partes una vez notificadas de la anterior decisión en estrados –art. 294 C.G.P.-, no se opusieron.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Presupuestos procesales

1.- Habida cuenta que, conforme a la cuantía, a la ubicación del inmueble y a la vecindad de las partes, la competencia estuvo bien radicada en este Despacho judicial, así mismo, se observa que las partes son sujetos de derecho y tienen capacidad para actuar, no observa causal de nulidad que afecte la actuación, por lo tanto, sería del caso proferir sentencia sin oposición, no obstante, atendiendo a que el contrato aquí alegado se indica surgió de forma verbal, se procederá a verificar, en primer lugar, su existencia, para luego validar los demás requisitos para la procedencia de la acción.

Planteamiento del problema

2.- Pretende la persona natural demandante, a través de la presente acción, que se declare la terminación de un contrato de arrendamiento, celebrado de forma verbal, respecto del inmueble ubicado en la Calle 127 C No. 5 – 26, **apartamento 307**, invocando como causal la afectación a la tranquilidad de vecinos, violación del reglamento de propiedad horizontal, la terminación unilateral y adicional la mora en el pago de la renta y cuota de administración.

Solución al problema planteado

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2º de la ley 820 de 2003, *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”*

Como características generales de éste contrato, 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.

Por lo que, son entonces elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada, de la cual se otorga el goce temporal por una parte a la otra; el precio o canon que el arrendatario queda obligado a pagar, y, el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, teniendo el arrendatario tan solo un derecho personal frente al bien –art. 3º ibídem-.

Del Contrato

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 3º de la ley 820 de 2003 el contrato de arrendamiento puede ser **verbal o escrito** y, por su parte el numeral 1º del artículo 384 del C.G. del P., prevé la posibilidad de acreditarlo mediante: el respectivo contrato de arrendamiento suscrito por el demandado, la confesión de aquél hecha en interrogatorio de parte como prueba extraprocesal o la prueba testimonial sumaria.

3.1.- Con fundamento en lo anteriormente establecido prontamente se advierte que resultó probado en la actuación que la persona natural demandada ostenta la tenencia del bien inmueble aquí reclamado en restitución, por medio de contrato de arrendamiento verbal como lo reclama el actor, pues así se acredita con la respectiva Declaración Extra juicio No. 183, que resultó corroborada por las partes en su prueba de posiciones, sin que frente a la misma se hubiese formulado reproche alguno ni mucho menos se tachara de falsa.

De la terminación

4.- Al respecto es necesario conocer las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, la cual puede ser incluso de mutuo acuerdo de las partes, pero existen causales por las cuales el arrendador o el arrendatario pueden dar por terminado el contrato; **el arrendador**, como el del caso que nos ocupa, puede dar por terminado el contrato por las causales estipuladas por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, a saber:

“1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. 3. El

subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador. 4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. 5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. 6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen. 7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble. 8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento (...).”

En este punto debe advertirse que el principio de la **necesidad de la prueba** le indica al juzgador el deber de tomar toda decisión judicial con apoyo en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 del C. G. del P.), esto es, que los medios probatorios para poder ser valorados deben aportarse en los términos señalados de manera taxativa por el legislador, contrario sensu, su apreciación cercenaría el derecho de defensa y de contradicción de la contraparte; mientras que el principio de la **carga de la prueba** (artículo 167 ibídem) le impone a las partes la obligación de probar los supuestos de hecho en que edifica la demanda, las excepciones, el incidente o el trámite especial, según el caso, o sea, que consiste en lo que a cada parte le asiste interés en probar, de modo que si el interesado en suministrarla no lo hace, o la allega imperfecta, se descuida o equivoca su papel de probador, necesariamente, ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones; claro está que como las pruebas una vez allegadas son consideradas o vistas del proceso y no de las partes, las recaudadas por la actora sirven para demostrar los hechos en que se apoyan las excepciones de la contraparte y viceversa.

Caso Concreto

5.- Ahora bien, respecto de las causales invocadas por la parte accionante para pedir la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se tiene que:

5.1.- En relación a la causal de terminación invocada, esto es, la “**La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.**”, nótese que ello fue advertido en la demanda y reiterado por el extremo actor, en su prueba de posiciones y, conforme a la documental aportada producto de la prueba de oficio, se logra verificar una anotación del 22 de mayo de 2019, donde se advierte que la compañera del demandado Héctor Arias no lo deja salir, el 27 de abril de 2020 se deja constancia que la pareja antes referida discuten en la portería, que el 12 de agosto de 2020, hizo presencia la Policía por discusión de

la misma pareja y, el 14 de noviembre de 2020 se deja reporte en la minuta que el aquí demandado manifiesta ser golpeado por su compañera.

No obstante lo anterior, resulta claro que dichos informes plasmados en la minuta de los vigilantes, no resultan corroborados por la autoridad policiva como lo reclama la norma, el único pronunciamiento de autoridad judicial tiene que ver con una acción constitucional que para a un vecino por temas de ruido como seguidamente se analizará, de allí que la causal bajo estudio no tenga cabida.

5.2.- Sobre la causal de: **“La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.”**, obran en la minuta más de 17 anotaciones desde el mes de octubre del año 2018 a la fecha de presentación de la demanda -24 de noviembre de 2020-, por temas de ruido reiterado en el apartamento 307 objeto de restitución, pese a que en el mes de diciembre del año 2018 se emitió el Acta No. 2 en la Reunión Consejo de Administración, que trató temas de convivencia por temas de ruido excesivo debido al uso de una batería por parte del Joven Héctor David Arias en el apartamento aquí reclamado, donde se definieron los horarios por consenso, empero, pese a ello, siguieron presentándose quejas al respecto, de las que se dejó constancia en la minuta de los vigilantes y, que en últimas conllevó a la formulación por parte del señor MIGUEL ANGEL ECHEVERRY SALCEDO de acción constitucional contra el hijo del aquí demandado HECTOR DAVID ARIAS, donde se amparó su derecho fundamental a la salud y la vida, debido al no cumplimiento de los horarios establecidos para el uso de su batería conforme al acta antes referida.

Todo lo cual permite verificar por este Despacho que, en efecto, tal y como lo reclama el actor existía, para la fecha de presentación de la demanda, una reiterada queja de convivencia por temas de ruido frente al apartamento aquí reclamado en restitución, al punto de intervenir una autoridad constitucional para procurar amparar dicho tema convivencial, pese a lo acuerdos aceptados por las partes con ocasión del requerimiento del Consejo de Administración, que por demás, constituye faltas al reglamento de propiedad horizontal, tal y como indicó la testigo Lina Rodríguez quien para la época de los hechos era la administradora y dio cuenta de los problemas por ruido reiterados y del incumplimiento del manual de convivencia y, por ende, del Reglamento de la Copropiedad.

En este punto se advierte, que resulta reprochable por excesivo el seguimiento realizado por parte de los vigilantes de conjunto residencial ante referido, al aquí demandado, pues se plasman en la respectiva minuta, salidas e ingresos, ello por no ser de resorte de la contención resulta relevado el Despacho de emitir pronunciamiento, al paso que no afecta dicha prueba, debido a que lo allí referido, frente al ruido, resultó acreditados con las demás pruebas, sin que dicho seguimiento sea suficiente para demeritar la totalidad de lo allí indicado.

5.3.- En relación a la causal de terminación invocada de: **“7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.”**, si bien se aporta la respectiva comunicación enviada al demandado vía correo certificado informado la terminación del contrato de arrendamiento por la causal bajo estudio, lo cierto es que brilla por su ausencia la indemnización allí requerida para dar validez a dicha terminación, no sucediendo lo mismo frente a la terminación ante la no cancelación por parte del arrendatario

de la administración y rentas dentro del término estipulado en el contrato verbal, como pasa a verse.

Ha resultado aceptado y acreditado que el pago de las cuotas de administración y servicios públicos corría por cuenta del arrendatario, así quedó plasmado en la Declaración Extrajudicial No. 183, que resultó aceptada por las partes en especial por el demandado en su prueba de posiciones, luego verificada la prueba de oficio decretada por el despacho, tendiente a validar el pago de la administración para la fecha de presentación de la demanda, a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones del demandado, se logra establecer, que para la fecha de presentación de la demanda -24 de noviembre del año 2020- el aquí demandado presenta una mora en el pago de cuotas de administración de más de 150 días y con un saldo de \$1,391,169.00., es decir, que se acredita el incumplimiento de las obligaciones del arrendador frente a dicho pago, lo que da lugar igualmente a la terminación del contrato de arrendamiento y, por ende, la restitución del inmueble.

Y, es que dicha circunstancia, el incumplimiento el pago de las cuotas de administración no se ve superada, como lo reclama la apoderada del extremo demandado, con la simple aportación de un certificado de paz y salvo por cuotas de administración, ya que el mismo fue expedido el 20 de mayo de 2021, es decir, 5 meses posteriores a la presentación de la demanda y, por ende, al incumplimiento en el pago ya referido, que precisamente es una de las causales de terminación del contrato antes referido

6.- Así las cosas, al acreditarse las causales 2º y 6º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para invocar la terminación del contrato de arrendamiento verbal reclamado en la demanda, génesis de la restitución sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 127 C No. 5 – 26, **apartamento 307**, es posible acceder a las súplicas de la demanda y, en consecuencia, se declarará No probada la oposición presentada por el extremo demandado, por lo antes expuesto.

DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO probada la oposición a las súplicas de la demanda, por lo antes expuesto.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento VERBAL celebrado entre **MAURRY KHALED ARIAS RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.087.531, en calidad de arrendador, con el señor **HECTOR ARIAS PABON** identificado con cédula de ciudadanía No. 17.186.040, en calidad de arrendatario, respecto del **inmueble** ubicado en la Calle 127 C No. 5 – 26, **apartamento 307**, de esta ciudad, y alinderado en el libelo demandatorio.

TERCERO: CONCEDER a la parte demandada **HECTOR ARIAS PABON** identificado con cédula de ciudadanía No. 17.186.040, el término de quince (15) días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, para que restituya al demandante **MAURRY KHALED ARIAS RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.087.531, el inmueble al que se ha hecho mención.

CUARTO: En firme la presente sentencia, si no lo hubiere hecho aún en el término indicado, **COMISIONAR** al señor Alcalde Local de la zona respectiva, para la práctica de la diligencia de lanzamiento y la correspondiente entrega del inmueble al demandante, o a quien éste designe; ello, atendiendo el inciso 3° del artículo 38 del C.G.P., el parágrafo 1°, artículo 206, de la Ley 1801 de 29 de julio de 2016 y la circular PCSJC17-10 de 9 de marzo de 2017, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura. Líbrense las comunicaciones del caso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. De conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 1° del artículo 5° del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Líquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Cristhian Camilo Montoya Cardenas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d172154b1741f9a52ada8e0d2aa89d625ad8b602541e05f93f4cd5d38aadcba6**

Documento generado en 05/04/2022 06:59:27 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>