



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE
DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**
j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., ocho (8) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ref. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 11001-41-89-039-2021-01044-00

ACCIONANTE: INMOBILIARIA BOYACA Y ASESORIAS JURIDICAS LTDA.

ACCIONADO: BENJAMIN QUIROGA TAVERA y FABIO HUMBERTO BABATIVA URREGO.

I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar la **SENTENCIA DE MÉRITO** que corresponde en el asunto de la referencia, una vez surtido el trámite de rigor, visto que no hay causal de nulidad que le impida desatar de fondo la cuestión planteada.

II. ANTECEDENTES

La persona jurídica INMOBILIARIA BOYACA Y ASESORIAS JURIDICAS LTDA., actuando por intermedio de apoderado judicial, demandó a BENJAMIN QUIROGA TAVERA y FABIO HUMBERTO BABATIVA URREGO, para obtener la terminación del contrato de arrendamiento – **local comercial** del inmueble ubicado en la **Calle 36 Sur No. 52 A - 08**, de esta ciudad y que como consecuencia de lo anterior se conmine a la parte demandada a restituir el inmueble referido.

Como fundamento fáctico de lo pretendido el actor adujo que se celebró contrato de arrendamiento con la parte demandada, por el término de 12 meses, iniciando el 28 de enero de 2020, prorrogables, no obstante, desde el mes de diciembre del año 2020 la pasiva ha incumplido lo acordado en el referido contrato.

La demanda fue admitida por auto el 8 de mayo de 2021 y, la parte demandada FABIO HUMBERTO BABATIVA URREGO, se tuvo por notificado conforme lo prevén los artículos 291 y 292 del C.G del P., y como da cuenta la documental visible a folios 17, 19 y 21 C-1 del expediente digital, así como el demandado BENJAMIN QUIROGA TAVERA conforme los presupuestos del artículo 301 del C.G. del P., tal y como se dispuso en auto del pasado 9 de diciembre del año 2021, quienes, dentro del término concedido para

ejercer el derecho de defensa, no contestaron la demanda ni propusieron excepciones.

De manera que una vez integrado debidamente el contradictorio y agotadas las etapas propias de la instancia, es del caso proferir sentencia, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Preliminarmente, dígase que se encuentran plenamente satisfechos los requisitos para proferir decisión de fondo, pues no se advierte causal de nulidad procesal que merezca ser declarada, de igual manera, demandante y demandados tienen la capacidad para ser parte, el objeto del litigio se encuentra asignado a la jurisdicción ordinaria y, además, este Juzgado es el competente para conocer de él por la naturaleza de la acción, el domicilio de las partes y la cuantía del asunto.

Reseñados y atendidos los antecedentes del litigio, bueno es traer a capítulo lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual consagra que: “[a] la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha e interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”.

Acá, ciertamente, debe decirse que el demandante dio cumplimiento a la norma en cita, pues, con el líbello genitor aportó, como prueba sumaria, el escrito contentivo del contrato de arrendamiento que se aduce incumplido, firmado por las partes en litigio, demandante en calidad de arrendador y la demandada como arrendataria (fl. 4 cuaderno digital).

Ahora bien, definido lo anterior, esto es, que se trata de un contrato de arrendamiento de un **local comercial**, debe resaltarse que su restitución solo se puede pretender en especiales casos, los cuales se encuentran consagrados en el art. 518 del C. de Co., por lo que corresponde al Despacho establecer si concurre alguna de las causales taxativamente señaladas por la norma en mención, como lo son: **“1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”**.

Como se ha mencionado, la causal invocada para solicitar la restitución del inmueble arrendado corresponde, a la falta de pago de los cánones y, ante el silencio guardado por la parte pasiva, debe atenderse el contenido del artículo 97 del Código General del Proceso, que a su tenor literal señala que: **“[l]a falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”**.

Pero no solo ello, pues si de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 en cita, “[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”, entonces, a no dudarlo, eso es lo que en el caso particular se impone ante, justamente, la ausencia de oposición, pues lo cierto es que, reiterase, mediante auto del pasado 30 de septiembre de la presente anualidad, se tuvo por notificada a la parte demandada conforme lo prevén los artículos 291 y 292 del C.G del P., según da cuenta la documental visible a 9, 10 y 12 C-1 del expediente digital, quien, dentro del término concedido para ejercer el derecho de defensa, no contestó la demanda ni propuso excepciones.

Colofón de lo anterior, se declarará terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la parte demandada, el cual recayó sobre el bien inmueble – **local comercial** ubicado en la **Calle 36 Sur No. 52 A - 08** de esta ciudad, ello en virtud del incumplimiento en la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, conforme lo pactado en contrato de arrendamiento obrante en el legajo, sin que se deba ordenar su entrega compulsiva al demandante, en vista que el extremo actor informó que: *“El día dieciocho18 de marzo de 2022 a las tres(3 PM) el señor ALONSO LONDOÑO BELLO identificado con C.C. 79.961.221, en representación del ARRENDATARIO BENJAMIN QUIROGA TAVERA realizó la entrega real y material del inmueble objeto de este proceso, el cual se halló totalmente desocupado, libre de personas, animales y cosas.”*, bajo la advertencia que: *“...verificando que el inmueble se encontrara en las condiciones descritas anteriormente procedí a recibir el local objeto del contrato de arrendamiento.”*.

Las costas, así las cosas, serán a cargo del demandado.

IV. DECISIÓN

En mérito de 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,

V. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **INMOBILIARIA BOYACA Y ASESORIAS JURIDICAS LTDA** identificado con NIT. 860.510.625, en calidad de arrendador y, **BENJAMIN QUIROGA TAVERA** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.190.611 y, **FABIO HUMBERTO BABATIVA URREGO** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.375.443, en calidad de arrendatarios, respecto del bien inmueble – **local comercial** ubicado en la **Calle 36 Sur No. 52 A - 08** de esta ciudad, y alinderado en el libelo demandatorio.

SEGUNDO: Sin lugar a **ORDENAR** la restitución al extremo actor, por razón que informó: *“El día dieciocho18 de marzo de 2022 a las tres(3 PM) el señor ALONSO LONDOÑO BELLO identificado con C.C. 79.961.221, en representación del ARRENDATARIO BENJAMIN QUIROGA TAVERA realizó la entrega real y material del inmueble objeto de este proceso, el cual se halló totalmente desocupado, libre de personas, animales y cosas.”*, bajo la

advertencia que: “...verificando que el inmueble se encontrara en las condiciones descritas anteriormente procedí a recibir el local objeto del contrato de arrendamiento.”..

TERCERO: 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 1º del artículo 5º del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Liquídense.

Notifíquese y cúmplase,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 039 hoy 18 de abril de 2022. La secretaria, MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ

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: **8ec6f56806a3ed67d9f2582c9018c4ffea8433ee69ed0cf565b239cb281b1c34**
Documento generado en 07/04/2022 01:55:27 PM

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