

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



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá, D.C., diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Verbal Ref. 11001-40-03-036-2022-00586-00.

Revisadas las diligencias de notificación tramitadas por el extremo demandante, téngase por notificados a Edgar Aristides Olarte Reyes y Jairo Enrique Calderón Sosa conforme a lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del Estatuto Procesal, quienes dentro del término legal no contestaron la demanda ni formularon excepciones de mérito.

En consecuencia, conforme lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del Estatuto Procesal el Despacho procede a decidir de fondo el asunto de la referencia, emitiendo el fallo de primera instancia que dirime la controversia surgida entre las partes, teniendo en cuenta lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

1.1 Pretensiones

Betty Nazareth Palacio Suárez actuando por conducto de apoderado judicial, formuló demanda de restitución de inmueble arrendado contra Edgar Arístides Olarte Reyes y Jairo Enrique Calderón Sosa, con el propósito de que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble ubicado en la CALLE 98 #9-91, EDIFICIO COMPLEJO BELLAVISTA 100, II ETAPA, TORRE C, APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bogotá, por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones.

Como consecuencia de lo anterior, se solicita la restitución del bien en mención, a favor de la parte actora, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en el contrato de arrendamiento y en líbelo.

1.2 Hechos

En sustento de las anteriores pretensiones la demandante relató los siguientes:

1. Betty Nazareth Palacio Suárez, en calidad de arrendadora, Edgar Arístides Olarte Reyes y Jairo Enrique Calderón Sosa en condición de arrendatarios suscribieron contrato de arrendamiento respecto del bien ubicado en la CALLE 98 #9-91, EDIFICIO COMPLEJO BELLAVISTA 100, II ETAPA, TORRE C, APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bogotá, cuya vigencia se pactó por el término de doce (12) meses a partir del 27 de septiembre de 2018.
2. Los arrendatarios se obligaron a cancelar un canon por valor de \$4'000.000,00 m./cte. en los cinco (5) primeros días de cada mes, sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda adeuda los correspondientes a los meses de abril hasta noviembre de 2021 configurándose la causal de falta de pago.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1 Mediante proveído de fecha 6 de julio de 2022 se admitió la demanda de referencia, se ordenó la notificación a la parte demandada y el traslado por el término de ley.

2.2 Los demandados se notificaron mediante aviso, conforme lo previsto en el artículo 292 del Estatuto Procesal vigente y dentro del término para ejercer su defensa guardaron silencio.

III. PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico a resolver en este caso es determinar si hay lugar a la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y, en consecuencia, es procedente ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo.

IV. CONSIDERACIONES

4.1 En el proceso se han cumplido los presupuestos procesales, en efecto, este Juzgado es el competente, la demanda reúne las exigencias legales y no existe causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el proceso.

4.2 El arrendamiento es un contrato en virtud del cual dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar una contraprestación como retribución a ese ejercicio de la tenencia, obra o servicio determinado estando claramente comprendido en la categoría de los contratos bilaterales. Es consensual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, por ello

puede celebrarse verbalmente. Es oneroso, conmutativo, aleatorio y de tracto sucesivo.

4.3 Precisado lo anterior, corresponde analizar la viabilidad de las pretensiones, para lo cual, como primera medida se advierte que la controversia objeto de estudio se circunscribe al ámbito de una relación de carácter contractual respecto de una vivienda, por tanto, es dable aplicar las disposiciones consagradas en la legislación civil en torno al contrato de arrendamiento y su ejecución.

Sobre el punto cumple precisar que, en materia procesal, para que prospere la acción de restitución de inmueble arrendado, que implica no solo la terminación del convenio de alquiler, sino la orden de restitución del bien por parte del demandado, deben acreditarse principalmente los siguientes presupuestos:

- (i) La existencia de un contrato de arrendamiento; y
- (ii) El incumplimiento del arrendatario en alguna de sus obligaciones.

4.4 De otro lado, el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso establece de forma expresa que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

Así pues, en aras de satisfacer tal exigencia, el extremo demandante aportó con el libelo introductor copia del contrato de arrendamiento celebrado el 26 de septiembre de 2018 respecto del bien situado en la CALLE 98 #9-91, EDIFICIO COMPLEJO BELLAVISTA 100, II ETAPA, TORRE C, APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bogotá, en virtud del cual Betty Nazareth Palacios concedió el uso y el goce del referido inmueble a los señores Edgar Arístides Olarte Reyes y Jairo Enrique Calderón Sosa; éstos, a su vez, como arrendatarios se obligaron a pagar a aquél la suma de \$4'000.000 m./cte. pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual que incrementarían cada doce (12) meses, conforme lo pactado en la cláusula 8ª del contrato.

Por otro lado, según los hechos que fundamentan la demanda, los arrendatarios se encuentran en mora de pagar los cánones que se causaron entre abril y noviembre de 2021.

En ese sentido como el extremo actor no ejerció ningún tipo de oposición dentro de la oportunidad procesal, la documental, al no ser tachada de falsa, se convierte en plena prueba, y con ésta se demuestra la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en el presente asunto y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador) y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 “Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la *restitución*” circunstancia que permite acceder a las pretensiones de la demanda y decidir lo que en derecho corresponda.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto anteriormente, el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

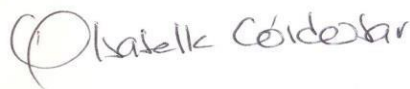
VI. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Betty Nazareth Palacio Suárez y los señores Edgar Arístides Olarte Reyes y Jairo Enrique Calderón Sosa sobre el bien ubicado en la CALLE 98 #9-91, EDIFICIO COMPLEJO BELLAVISTA 100, II ETAPA, TORRE C, APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bogotá, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** al extremo demandado **RESTITUIR** el inmueble situado en la CALLE 98 #9-91, EDIFICIO COMPLEJO BELLAVISTA 100, II ETAPA, TORRE C, APARTAMENTO 401 de la ciudad de Bogotá, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoría de esta providencia.

TERCERO: condenar en costas de este proceso a la parte demandada, en la suma de \$1'160.000,00 m./cte.

Notifíquese,



MARIA ISABELLA CÓRDOBA PÁEZ
JUEZ

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRÓNICO Hoy **11 de abril de 2023** a la hora de las 8:00 a.m.

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario