



Bogotá D.C, Veintidós (22) de mayo de dos mil veinte (2020)
Ref: 11001400305220170142600

DEMANDANTE: SOLEDAD TORRES SOLER
DEMANDADO: MIRYAM LARGO PEÑA y MARIA ISABEL CRISTINA
TOBAR SUÁREZ

Agotado el trámite de la instancia procede el Despacho a tomar la decisión de fondo que corresponde en este asunto.

ANTECEDENTES

La señora SOLEDAD TORRES SOLER, a través de apoderada, promovió acción de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de MIRYAM LARGO PEÑA y MARIA ISABEL CRISTINA TOBAR SUÁREZ, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el primero (1º) de septiembre de 2015, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 9ª No. 21-41, apartamento 902 de esta ciudad, porque incumplieron en el pago de los cánones de arrendamiento parcialmente el mes de abril de 2016 y los cánones de mayo de 2016 a diciembre de 2017; se ordene la consecuente restitución y se condene en costas a la parte demandada.

Añadió que el contrato se suscribió por el término de doce (12) meses, contados a partir del 1º de septiembre de 2015 y que el arrendatario se obligó a pagar un canon de \$800.000,00 mensuales, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual (sic), en la administración del edificio donde se ubica el inmueble arrendado (fl.12).

ACTUACION PROCESAL

En auto de 21 de febrero de 2018 se admitió la demanda mediante el procedimiento verbal sumario (fl.21).

La demandada MYRIAM LARGO PEÑA se notificó de manera personal el 13 de marzo de 2018 y dentro del término legal solicitó Amparo de Pobreza, el cual le fue concedido el 16 de abril siguiente, designándole a su vez abogado en amparo por pobre, el cual tomó posesión el 14 de noviembre de 2019, allegando escrito de contestación y oponiéndose a las pretensiones incoadas en la demanda, por lo que a afectos de tener en cuenta la contestación, mediante auto del 6 de diciembre de 2019, se ordenó a la demandada acreditar la carga prevista del inciso 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., sin que diera cumplimiento a la misma (fl.103).

A su turno, en providencia del 3 de febrero del año en curso, se tuvo por notificada mediante aviso a la demandada MARIA ISABEL CRISTINA TOBAR SUAREZ, quien en el término de traslado se mantuvo silente.

CONSIDERACIONES

Revisada la actuación, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular a los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley se encuentran presentes. En efecto, la demanda reúne las exigencias rituarías, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer, además, la competencia radica en este Juzgado.

En relación con la legitimidad en la causa no hay vicio alguno, por cuanto la demandante, SOLEDAD TORRES SOLER, concurrió en calidad de arrendadora y las



demandadas, MIRYAM LARGO PEÑA y MARIA ISABEL CRISTINA TOBAR SUÁREZ, fueron citadas como arrendatarias, calidades que se encuentran debidamente probadas con el contrato de arrendamiento aportado (fls. 3 a 7).

Ahora bien, en aras de resolver el litigio planteado, es preciso señalar que el contrato de arrendamiento es aquel en el “que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado” (C.C., art. 1973), en este sentido las obligaciones del arrendador son las de conceder el uso y goce de la cosa, para lo cual deberá entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la misma. Por su parte, el arrendatario está obligado a usarla según los términos o el espíritu del contrato, a cuidarla como un buen padre de familia, a efectuar las reparaciones locativas, a pagar el precio o la renta, a pagar los perjuicios causados a su arrendador por la terminación anticipada del contrato y que le sea atribuible, a no ceder o subarrendar el bien (excepto si hay estipulación en contrario), y a restituir la cosa al final del arrendamiento (art. 1996 a 1998, 2000, 2003 a 2005; ib.).

Bajo las anteriores prescripciones legales, es claro que las obligaciones que surgen entre las partes contratantes deben cumplirse con miramiento en los parámetros allí establecidos, so pena de dar lugar a la terminación del contrato por incumplimiento.

En el caso bajo estudio, se evidencia que el 1º de septiembre de 2015, se celebró el citado negocio, que la arrendadora es la señora Soledad Torres Soler y como arrendatarias fungen Miryam Largo Peña y María Isabel Cristina Tobar Suárez, que el bien dado en arrendamiento corresponde al inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 21-41 Apartamento 902 de esta ciudad, se acordó, además, que el pago del canon de arrendamiento se realizaría de manera anticipada dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo mensual, por un monto de \$800.000,00, con un incremento anual en porcentaje igual al IPC del año inmediatamente anterior (Cláusula 2ª).

Puestas así las cosas, no hay duda que les correspondía a las arrendatarias el pago de los cánones de arrendamiento y que de acuerdo con la cláusula novena (9ª) del contrato aportado: “(...) El incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que el elija: (i) Declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y extrajudicialmente (...)” (fl.5).

En virtud de lo anterior, se concluye que en el presente proceso obra (i) la manifestación de la demandante, según la cual, la parte demandada incumplió en el pago de los cánones de arrendamiento parcialmente el mes de abril de 2016 y los cánones de mayo de 2016 a diciembre de 2017 en la forma pactada en el contrato; (ii) la estipulación de la cláusula novena, que le faculta para dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble, y (iii) el silencio de las arrendatarias, a pesar de haber sido notificadas en debida forma, que posibilitan la aplicación del numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. que dispone que “[s]i el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

De otra parte, no debe perderse de vista que éste proceso que es de única instancia dada la causal alegada y ante la ausencia de pruebas por practicar, se profiere sentencia por escrito, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º parágrafo 3º del artículo 390 del artículo del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1º de septiembre de 2015, entre la señora SOLEDAD TORRES SOLER, como arrendadora, y MIRYAM LARGO PEÑA y MARIA ISABEL CRISTINA TOBAR SUÁREZ, como arrendatarias, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 9ª No. 21-41, apartamento 902 de esta ciudad, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento parcialmente el mes de abril de 2016 y los cánones de mayo de 2016 a diciembre de 2017 en la forma pactada en el contrato, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado a favor de SOLEDAD TORRES SOLER.

Se ordena a las demandadas MIRYAM LARGO PEÑA y MARIA ISABEL CRISTINA TOBAR SUÁREZ, hacer entrega de dicho bien al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia. De no adelantarse la misma en el tiempo señalado, para la práctica de la comisión se comisiona al ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA, de conformidad a la circular PCSJC17-10 del 09 de marzo de 2017 y lo dispuesto en el inciso 3 del canon 38 del C. G del P. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la demandada MARIA ISABEL CRISTINA TOBAR SUAREZ. Inclúyase en la liquidación la suma de \$828.116,00 por concepto de agencias en derecho.

CUARTO: Cumplido lo anterior, ORDENAR el archivo de las presentes diligencias, dejando las constancias del caso.

NOTIFIQUESE,

DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS
Juez

<p>JUZGADO 52 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. Secretaría Notificación por Estado</p>
<p>La providencia anterior se notificó por anotación en estado 049 fijado hoy 26 de mayo de 2020 a las 8.00 A.M.</p> <p>RAFAEL CARILLO HINOJOSA Secretario</p>