

Constancia Secretarial: El 19 de julio de 2021 ingresa para emitir sentencia.

República de Colombia



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Radicación 2019-00977

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado promovido por el señor Camilo Andrés Bejarano Pérez y Deisy Yasmine González Rojas en contra de la señora Natalia Andrea Pernía Maldonado y Hernán Darío Daza Lizcano.

ANTECEDENTES

1. Los demandantes acudieron con fundamento a lo previsto en el art. 384 del Código General del Proceso, al proceso de restitución de inmueble arrendado para que: (i) se declarara jurídicamente terminado el contrato suscrito con los demandados, por falta de pago de los cánones de arrendamiento; (ii) se condene a los demandados al pago de la cláusula penal del contrato por incumplimiento; (iii) se ordene la entrega del predio objeto del contrato.

Como fundamento de sus pretensiones, señalaron que, el 17 de noviembre de 2018, en calidad de arrendadores, suscribieron con los señores Natalia Andrea Pernía Maldonado y Hernán Darío Daza Lizcano contrato de arrendamiento escrito sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 101 No. 82-57, apartamento 405, etapa 2, Interior 3, Supermanzana 6, Bochica Multicentro de la ciudad de esta ciudad, y posteriormente el 20 de noviembre del mismo año otrosí, bien que fue entregado a los demandados el 20 de noviembre de 2018.

El canon mensual se pactó en \$750.000 m/cte para el periodo comprendido entre el 20 de noviembre de 2018 a noviembre de 2019, los cuales debían ser cancelados los 5 primeros días de cada mes, que el término de duración se estipuló en 12 meses, y un incremento al canon por el IPC anual.

Pero los demandados incumplieron sus obligaciones, dado que, a la fecha de la presentación de la demanda, adeudaban los cánones correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2019, es decir un

total de \$2.250.000 m/cte, más el valor de 2 salarios mínimos legales por concepto de cláusula penal conforme la cláusula 9 del contrato.

Exponen que el 28 de noviembre de 2018, los arrendatarios hicieron manifestación respecto a un daño en la llave de la ducha del apartamento, en enero de 2019 una humedad en uno de los cuartos, reparaciones que fueron atendidas por los arrendadores en su oportunidad.

Finalmente indican que los arrendatarios se comprometieron a entregar el predio, pero dado su incumplimiento fueron citados a audiencia de conciliación ante la Casa de Justicia de la Localidad de Engativá el 22 de mayo de 2019, la cual se declaró fracasada, y en la que frente a las amenazas recibidas por parte de la señora Natalia Andrea Maldonado, se vieron en la necesidad de instaurar denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación.

2. Cumplidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida mediante auto del 31 de julio de 2019.¹

3. Los demandados Hernán Dario Daza Lizcano y Natalia Andrea Pernía Maldonado, se notificaron del trámite de manera personal conforme actas que obran en el expediente², quienes si bien dentro del término contestaron demanda, lo cierto es que tal y como se dispuso en auto del 11 de marzo de 2020³, desde que se apersonaron del asunto, no han acreditado el pago de los cánones de arrendamiento subsecuentes durante el curso del proceso, así como tampoco el canon del mes de abril de 2019.

CONSIDERACIONES

Problema jurídico y consideraciones previas

1. Examinada la documentación aportada se observa que se reúnen los presupuestos procesales, a saber: la competencia recae en este Despacho en razón a la naturaleza del asunto, su cuantía y la ubicación del inmueble a restituir; la demanda fue presentada en debida forma conforme a los dictados del artículo 82 del C.G.P. y siguientes; los extremos litigiosos fueron debidamente representados en el trasegar procesal; y no se observan además causales de nulidad que pudieran invalidar total o parcialmente lo actuado, ajustándose, en suma, el procedimiento a la Normativa Procesal Vigente.

Siendo el estadio procesal oportuno, le corresponde a esta Judicatura dar respuesta al problema jurídico del caso *sub lite*, consistente en la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento estipulados.

¹ Pdf No. 32.

² Fl. 33-34 respectivamente.

³ Fl 76

Ahora bien, encuentra el Despacho que la relación contractual de arrendamiento se encuentra acreditada con el contrato de arrendamiento que fue aportado con la demanda.⁴

Se tiene igualmente que la causal invocada es el impago de los cánones de renta, la que constituyen una negación indefinida de conformidad con el inciso final del art. 167 del Código General del Proceso, la que además no fue desvirtuada debidamente por la parte demandada, pues habiendo sido notificada del escrito introductorio si bien contesto demanda, tal y como previamente se dispuso, una vez apersonados del asunto, no han acreditado el pago de los cánones de arrendamiento subsecuentes durante el curso del proceso, así como tampoco el canon del mes de abril de 2019, lo que conlleva a dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 1 del art. 384 del Código General del Proceso que dispone:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos”

Frente a lo anterior y a falta de oposición a las pretensiones, considerándose la causal de restitución alegada por parte demandante base legal para dar por terminado el contrato de arrendamiento y dar aplicación a lo normado en el numeral 3 del art. 384 del C.G.P.

2. Finalmente el Despacho negará las pretensiones relativas al pago, como quiera que nos encontramos ante un trámite de restitución de inmueble arrendado que impide la acumulación de estas acorde al no cumplirse los requisitos de que trata el art. 88 del Código General del Proceso.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE 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 suscrito entre Camilo Andrés Bejarano Pérez y Deisy Yasmine González Rojas en contra de la señora Natalia Andrea Pernía Maldonado y Hernán Darío Daza Lizcano sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 101 No.

⁴ Fl. 2

82-57 apartamento 405 etapa 2 Interior 3 Supermanzana 6 Bochica Multicentro de la ciudad de esta ciudad.

SEGUNDO: Ordenar a los señores Natalia Andrea Pernía Maldonado y Hernán Darío Daza Lizcano a que restituyan el bien referido a la parte actora, en el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Líbrese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor.

TERCERO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda conforme en lo expuesto en la parte motiva de esta determinación.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Téngase como agencias en derecho la suma de \$900.000. Líquidense por secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 46 del
20 DE AGOSTO DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

JST

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina
Juez

Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Juzgado Pequeñas Causas
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:

ad0abed87ece51361bfe0d4f45081d9faa5c4eaa04cb7e02c627a4fa8277
4832

Documento generado en 18/08/2021 07:05:01 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>