

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL CONVERTIDO  
TRANSITORIAMENTE EN EL JUZGADO 54 DE PEQUEÑAS CAUSAS  
ACUERDO 11-127/18

Bogotá.D. C, ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO-RESTITUCIÓN DE INM.  
DEMANDANTE: SANDRA PATRICIA HINESTROZA LUGO y  
ALVARO MANUEL MONDRAGON CARREÑO.  
DEMANDADO: JOSÉ EFRAIN ARIZA MOYANO  
RADICACIÓN No.: 1100140030722020000151-00  
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA  
SENTENCIA NÚMERO: 03/2021

I. ASUNTO

I. De conformidad con el informe que antecede (fl.117 adv.), procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado.

II. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES Y HECHOS DE LA DEMANDA

*Manifestó la parte demandante, por medio de su apoderado judicial, que la pasiva tomó en arrendamiento a través de contrato, respecto del garaje 230 ubicado en la Calle 27 sur No. 12-57 en la ciudad de Bogotá, el cual empezó a regir a partir del primero (1) de noviembre de 2005, con un canon inicial de \$40.000.00.*

*Como causal de incumplimiento contractual, se señaló en la demanda que el extremo pasivo no canceló los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2014 y hasta la fecha, no ha permitido la inspección del bien.*

*Por lo anterior, se solicitó declarar la terminación del contrato base de la acción y la restitución del inmueble arrendado a favor de la activa.*

2. POSICIÓN DEL SUJETO DEMANDADO

*Notificada en debida forma la parte demandada por aviso de conformidad con el decreto 806 de 2020 (fls. 71 a 75) y no contestó oportunamente la demanda ni formulo oposición alguna que resolver.*

### III. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

Los problemas jurídicos principales a resolver en este asunto, son los siguientes:

1. ¿Existe contrato de arrendamiento que vincule a los extremos de la litis?
2. En caso afirmativo, ¿está demostrado el incumplimiento del mismo por parte de los demandados?

### IV. TESIS DEL DESPACHO

Se advierte, que se dará respuesta positiva a los dos problemas jurídicos planteados, de tal manera que se accederá a las pretensiones de la demanda, ordenando la terminación del contrato y la restitución del inmueble arrendado.

### V. CONSIDERACIONES

Para resolver los problemas jurídicos planteados se realizan a continuación las siguientes consideraciones, previa constatación de los presupuestos procesales que viabilicen la emisión de la presente decisión de fondo de este asunto.

#### 1. ANÁLISIS DE VALIDEZ Y EFICACIA DE LA DEMANDA

Como primera medida el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asunto los presupuestos procesales necesarios para el proferimiento de sentencia, tales como la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado y que la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

#### 2. EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1. Para demostrar este hecho, a la demanda se acompañó prueba documental contentiva del contrato de arrendamiento (declaración extrajudicial), que recae sobre el inmueble identificado en el libelo demandatorio, suscrita por la parte actora y los testigos, documento que no fue tachado ni redarguido de falso, así como tampoco desconocido en modo alguno por la pasiva.

2.2. De dicho documento, así como de la falta de oposición del demandado frente a la celebración del pacto, para el Juzgado se desprende con claridad que se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento en cuestión.

2.3. Así también, la legitimación de los intervinientes se entiende demostrada a cabalidad, pues del contrato aludido se desprende que la demandante funge como arrendadora y los demandados como arrendatarios.

### **3. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS**

3.1. Respecto de la causal invocada en la demanda como fundamento de las pretensiones, no pago de cánones de arrendamiento, debe decirse en primer lugar que se trata de negaciones indefinidas y, por tanto, de conformidad con el artículo 167 del C. G. del P., exento de prueba, de tal suerte que se trasladaba a la parte demandada la carga de demostrar el hecho opuesto, esto es, el pago, a lo cual no procedió, pues permaneció en silencio durante el término de traslado.

3.2. Fluye de lo anterior que se acreditó el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, circunstancia que impone proceder de conformidad con lo ordenado en el numeral 3° del artículo 384 ibídem, declarando la terminación del contrato y ordenando la restitución invocada.

3.3. De conformidad con lo previsto en el artículo 384 del C. G. del P., se condenará en costas del proceso al demandado.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Setenta y Dos Civil Municipal de Bogotá D.C. CONVERTIDO TRANSITORIAMENTE EN EL JUZGADO 54 DE PEQUEÑAS CAUSAS ACUERDO 11-127/18 Administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley.

### **VI. RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre, *JOSÉ EFRAIN ARIZA MOYANO* como arrendadora y *SANDRA PATRICIA HINESTROZA LUGO* y *ALVARO MANUEL MONDRAGON CARREÑO* como arrendatarios, respecto del garaje ubicado en la Calle 27 sur No. 12-57, en la ciudad de Bogotá.

**SEGUNDO: ORDENAR** a los demandados *SANDRA PATRICIA HINESTROZA LUGO* y *ALVARO MANUEL MONDRAGON CARREÑO* que, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, restituya en favor de *JOSÉ EFRAIN ARIZA MOYANO*, el garaje ubicado en la Calle 27 sur No. 12-57, en la ciudad de Bogotá.

**TERCERO: COMISIONAR** a la Alcaldía de la localidad respectiva Consejo de Justicia de Bogotá y/o entidad administrativa que le corresponda (acuerdo 735 de 2019 expedido por el Consejo de Bogotá), para que practique la diligencia de entrega, en el evento en que la parte demandada incumpla la orden impartida en el ordinal anterior. En tal caso, LÍBRESE por Secretaría el despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

**CUARTO: CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada. Líquidense por Secretaría incluyendo en ella la suma de \$ 50000 oo por concepto de agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**LIDA MAGNOLIA AVILA VASQUEZ**  
Juez

|                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.                                                             |                          |
| NOTIFICACIÓN POR ESTADO.                                                                          |                          |
| La anterior providencia se notifica mediante anotación en                                         |                          |
| Estado No. <u>09</u>                                                                              | Hoy, <u>10 FEB. 2021</u> |
| La Secretaria  |                          |
| ROSA LILIANA TORRES BOTERO                                                                        |                          |