



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**
(ACUERDO PCSJA18-11127 octubre 12 de 2018)

Bogotá D.C., trece (13) de febrero del dos mil veinticuatro (2024)

**ASUNTO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO N°1100140030772022 01508 00 instaurado por GIOVANY
ANDRÉS CRUZ ROBAYO contra WILLIAM VERA CÁRDENAS y
NATHALIA MILENA MUÑOZ.**

Agotado el trámite correspondiente en debida forma, procede el juzgado a dictar sentencia de mérito dentro del proceso de Restitución de bien inmueble promovido por GIOVANY ANDRÉS CRUZ ROBAYO contra WILLIAM VERA CÁRDENAS y NATHALIA MILENA MUÑOZ respecto del inmueble ubicado, apartamento 502, torre 9, de la Calle 14B #119^a-76, Conjunto Solsticio 4 Residencial de esta ciudad.

I. ANTECEDENTES

La parte demandante promovió acción de restitución para declarar la terminación del contrato de arrendamiento respecto del apartamento 502, torre 9, ubicado en la Calle 14B #119^a-76, Conjunto Solsticio 4 Residencial, de esta ciudad, celebrado con el demandado, ante la mora en el pago de los cánones.

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se ordene la terminación judicial del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del inmueble referido en el contrato. Así mismo, solicita que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

II. TRAMITE PROCESAL

Por reparto efectuado por la Oficina Judicial de esta ciudad, el 08 de noviembre de 2022, correspondió al Despacho la presente demanda, misma

que fue admitida mediante providencia del 20 de enero del 2023 (*Archivo #07*) dándole el trámite de un proceso verbal sumario.

Los demandados fueron notificados bajo los apremios de la Ley 2213 de 2022 (*Archivos # 12*), sin embargo, dentro del término legal establecido para tal fin, no contestaron la demanda.

Cumplido el procedimiento descrito ingresó el expediente al Despacho, donde se encuentra, para proferir la presente decisión.

CONSIDERACIONES

La demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad para ser parte jurídica y procesal, además el Juzgado es competente para conocer del litigio. Aunado, no se advierte vicio alguno capaz de invalidar lo actuado.

No hay discusión alguna en punto a que el presente asunto esta enfilado a la restitución del bien dado en arrendamiento, para lo cual es menester que emane la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes, la legitimidad de los intervinientes y la evidencia de la causal de restitución invocada.

Lo anterior, debido a que la acción de Restitución de Inmueble Arrendado, la instituyó el legislador en el artículo 384 del C.G del P., para que el arrendador demande de quién tenga la condición de arrendatario, el reintegro del bien dado en alquiler. Empero, la acción debe estar soportada exclusivamente en las causales previstas en la Ley o en aquellas convenidas por los estipulantes.

Ahora bien, de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento aportado como base de la acción, fluye como obligación principal de los arrendatarios, el cancelar un canon o precio por el goce de la cosa arrendada, sin dejar de lado que todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, por lo cual es imperioso darle cabal observancia a lo estipulado; situación que al no ser cumplida por el obligado, confiere derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, sin que el legislador hubiere consagrado exigencias sustanciales complementarias o necesarias para esto.

Así las cosas, es claro que los contratantes adquirieron recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento las cuales, se reducen a tres: 1) Usar la cosa según los términos del contrato; 2)º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y, 3)º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de

relación tenencial es la *mora en el pago del canon de arrendamiento*, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que den cuenta del cumplimiento de dicha obligación.

Tercera. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de Ochocientos mil pesos (\$800.000), el cual incluye la cuota de administración mensual, que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, a la Cuenta de Ahorros 541117883 del BBVA o el DAVIPLATA 3003230257, a nombre de GIOVANY ANDRES CRUZ ROBAYO., distinguida con C.C. 79.973.643

Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor para el año anterior, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. Igual Ocurre con la cuota de Administración.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”*.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

En el caso de estudio, tenemos que los demandados WILLIAM VERA CÁRDENAS Y NATHALIA MILENA MUÑOZ, se notificaron del auto admisorio, bajo los parámetros de la Ley 2213 de 2022 (*Archivo #12*) y dentro del término legal guardaron silencio.

Ahora, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

Como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado los demandados guardaron silencio al respecto y omitió presentar las pruebas del pago adeudado, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: *“Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,”* ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE**:

Primero. Declarar terminado judicialmente el contrato de arrendamiento suscrito entre **GIOVANY ANDRÉS CRUZ ROBAYO (arrendador)** y **WILLIAM VERA CÁRDENAS** y **NATHALIA MILENA MUÑOZ (arrendatarios)**, respecto del apartamento 502, torre 9, ubicado en la Calle 14B #119^a-76, Conjunto Solsticio 4 Residencial de esta ciudad.

Segundo. Ordenar a la parte demandada que, **RESTITUYA** al demandante señor **GIOVANY ANDRÉS CRUZ ROBAYO** el bien inmueble apartamento 502, torre 9, ubicado en la Calle 14B #119^a-76, Conjunto Solsticio 4 Residencial de esta ciudad, dentro del término de diez (10) días, contados a partir del día hábil siguiente al de la ejecutoria de esta sentencia.

Tercero. Culminado el termino otorgado en el numeral anterior, sin que se procediera con la entrega voluntaria del bien inmueble, se dispone **Comisionar** al señor ALCALDE LOCAL de la zona respectiva de esta ciudad, para que efectué la diligencia de entrega del bien inmueble y el que se refiere esta sentencia.

Líbrese el correspondiente despacho comisorio, con los insertos del caso.

Cuarto. Condenar a la parte demandada a pagar las costas procesales. Por secretaría practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de **\$ 640.000,00 M/cte.** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, ¹

¹Decisión anotada en el estado No. 021 de fecha 14 de febrero de 2024

Firmado Por:
Jaiver Andres Bolivar Paez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 077
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: **050f2f897a46cec52247b288f34cde267ff8812a69ad69643638eec74d8f2f9a**

Documento generado en 13/02/2024 04:12:26 PM

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