

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



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.**

Bogotá, D.C., Diecisiete de Mayo de Dos Mil Veintidós

ASUNTO: SENTENCIA

CLASE DE PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

PARTE DEMANDANTE: ALCIRA RUIZ TIRADO

PARTE DEMANDADA: KEVIN MICHAEL ROOKE CORNELY.

RADICACIÓN: 2021-0602

Surtidas las etapas correspondientes, y agotado el trámite que conforme a la ley corresponde, sin que se avizore vicio capaz de invalidar lo actuado, impera proferir sentencia que resuelva la litis, previos los siguientes,

I. ANTECEDENTES.

ALCIRA RUIZ TIRADO actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra de KEVIN MICHAEL ROOKE CORNELY, a fin de que previos los trámites legales pertinentes, propios del proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO se accediera a las siguientes:

A. Pretensiones:

1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 10 de diciembre de 2013, entre la arrendadora ALCIRA RUIZ TIRADO y el arrendatario KEVIN MICHAEL ROOKE CORNELY, respecto del inmueble apartamento 502 del bloque 3, interior 3 del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria I Etapa P.GH. ubicado en la carrera 58 C No. 152 B – 66 de Bogotá, destinado para vivienda, por incumplimiento de los cánones de arrendamiento.

2. Se condene a la parte demandada a restituir a la demandante, el inmueble.

3.- Que no sea escuchada la parte demandada, durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento adeudados.

4.- Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la arrendadora.

5.- Que se condene en costas a la parte demandada.

B. Actuación procesal

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 3 de agosto de 2021, el Juzgado admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, ordenando notificar a la parte demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso.

El demandado KEVIN MICHAEL ROOKE CORNELLY, se notificó del auto admisorio de la demanda por AVISO, bajo los apremios de los artículos 291 y 292 del C. G. del Proceso, sin que dentro del término concedido hubiese formulado excepciones tendientes a enervar las pretensiones del introductor.

No obstante, el Despacho mediante auto de fecha 17 de noviembre de 2021, ordenó notificar a la parte demandada en la carrera 58 C No. 152B – 66 (antes Cra 58 Bo. 151-66) apartamento 502 del Bloque 3, interior 3 del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria I Etapa Propiedad Horizontal de Bogotá.

Siendo así, el demandante a fin de cumplir dicha carga procesal, aportó la citación de que trata el art. 291 y el aviso de que trata el artículo 292 del C.G. del Proceso, remitida a la citada dirección con destino a la parte demandada, con las respectivas constancias que la persona vive o labora en el lugar.

Así las cosas, el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos procesales.

Ningún reparo se encuentra con relación a los denominados presupuestos procesales. Para ello se tiene en cuenta que la demanda reúne las exigencias legales, las partes son capaces pues no obra prueba ninguna que desvirtúe la presunción correspondiente y la competencia, atendidos los factores que la delimitan, radica en esta oficina judicial para conocer y definir el debate.

2. La acción.

Se trata aquí del ejercicio de la acción tendiente a recuperar para la parte demandante la tenencia del bien dado en arrendamiento, alegándose el incumplimiento del contrato suscrito por falta de pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de enero de 2021.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra definido como aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso y goce de un bien, por un determinado periodo, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado. Y, como características generales de éste, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

En el caso de autos, las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación de los contratos de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, podemos indicar que son tres: **(i)**, Que se acredite la existencia del contrato de arrendamiento en el que el demandante tenga la condición de arrendador y el demandado la calidad de arrendatario; **(ii)**, que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sea el mismo pretendido en la demanda y **(iii)**, que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato reconocidas legalmente.

Precisado lo anterior, se tiene que con la demanda se acompañó la prueba exigida por el numeral 1° del Artículo 384 del Código General del Proceso, representada en el contrato de arrendamiento, suscrito por las partes que conforman esta controversia, el cual no fue tachado ni redargüido de falso constituyéndose por tanto plena prueba sobre la relación contractual aquí aludida.

En lo que respecta a la legitimidad de los intervinientes ha de entenderse cumplida a cabalidad, pues del contrato aludido se desprende claramente que los que lo suscriben, esto es, ALCIRA RUIZ TIRADO Y KEVIN MICHAEL ROOKE CORNELLY, tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y el demandado como arrendatario.

De otro lado se establece que el inmueble pretendido en la demanda es el mismo que se consigna en el aludido contrato de arrendamiento.

Ahora bien, se tiene que en el presente asunto, se acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento¹, y el extremo pasivo, es decir KEVIN MICHAEL ROOKE CORNELLY quien, notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda dentro del término legal guardó silencio y al no haberse acreditado el pago de los cánones adeudados y los causados en el transcurso del proceso, se determina con ello la absoluta viabilidad de la causal en examen, pues al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exime a quien lo aduce de prueba, es entonces la parte demandada quien queda con la imposición de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, el pago oportuno, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurándose así la causal suficiente para acceder a las pretensiones del libelo introductorio, con sujeción a lo manifestado, y con claro apoyo en lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

III. DECISIÓN:

Por lo anteriormente expuesto el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**,

¹ ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO y JUNIO de 2021

ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.

IV. RESUELVE:

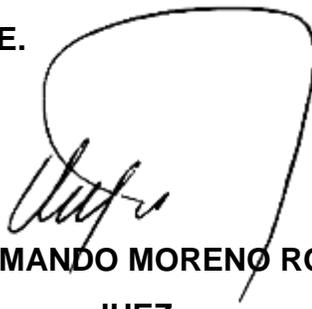
PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por ALCIRA RUIZ TIRADO, en su condición de arrendador y de otra parte, KEVIN MICHAEL ROOKE CORNELY, en su condición de arrendatario, sobre el inmueble apartamento 502 del bloque 3, interior 3 del Conjunto Residencial Colinas de Cantabria I Etapa Propiedad Horizontal ubicado en la carrera 58 C No. 152B – 66 de la ciudad de Bogotá, alinderado en la forma descrita en la demanda.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar a la parte demandada la **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE** objeto del presente proceso, a favor de la parte demandante, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Si cumplido el término anterior no se produce la restitución de los inmuebles. Líbrese Despacho comisorio, con los insertos del caso al **ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA y/o JUZGADOS 027, 028, 029 y 030 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** para que practique la entrega forzada del inmueble al que se anexará copia de la demanda y la sentencia.

CUARTO: Se condena en **COSTAS** a la parte demandada en el presente proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$1.000.000,00 M/CTE (numeral 1.2 del artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2013)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO.

JUEZ

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 18 de mayo de 2022
Notificado por anotación en ESTADO
No. 036

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria