

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



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

Bogotá, D.C., Veintitrés de Agosto de Dos Mil Veintidós

**Ref.: Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Mínima Cuantía  
promovido por ROSALBINA GUTIÉRREZ PINZÓN contra ÁLVARO  
ALEXANDER MONROY PUENTES. Expediente No. 2021-0578.**

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.**

ROSALBINA GUTIÉRREZ PINZÓN, actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra ÁLVARO ALEXANDER MONROY PUENTES, 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 terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el arrendador ROSALBINA GUTIÉRREZ PINZÓN, el arrendatario ÁLVARO ALEXANDER MONROY PUENTES y el codeudor ÁLVARO MONROY ARDILA, respecto del inmueble BODEGA COMERCIAL ubicado en la Carrera 50C No. 41 – 39 Sur y Carrera 52C No. 40B – 20 piso 2 Sur de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 352742.

2.- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los demandados a restituir a la demandante, el inmueble BODEGA COMERCIAL ubicada en la carrera 50C No. 41 -39 Sur y Carrera 52C No. 40B – 20 Piso 2 Sur de la ciudad de Bogotá.

3. Que, se condene a los demandados, ya que, a la fecha de presentación de la demanda, tienen pendientes por servicio público de agua la suma de \$206.610 y acueducto, alcantarillado y recolección de basuras por \$618.590.

4.- Que no sean escuchados los demandados durante el transcurso de proceso mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero de 2020 a junio de 2020 e igualmente desde diciembre de 2020 a mayo de 2021 y los que se lleguen a causar hacia futuro mientras permanezcan en el inmueble.

5.- Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante, comisionando al funcionario correspondiente, según lo normado en el artículo 308 del Código General del Proceso.

6.- Que se condene en costas a los demandados.

7.- Que, se condene a los demandados al pago de la cláusula penal, por la suma de \$4.120.000, de conformidad con la cláusula décima del contrato de arrendamiento.

### **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 ÁLVARO ALEXANDER MONROY PUENTES, se notificó del auto admisorio de la demanda por CONDUCTA CONCLUYENTE, bajo las previsiones del artículo 301, quien a través de apoderado judicial contestó la demanda y propuso excepciones.

Posteriormente, el Juzgado mediante auto de 15 de junio de 2022, dispuso no escuchar a la parte demandada, como quiera que no habían acreditado la carga impuesta por los incisos dos y tres del artículo 384 del C.G. del Proceso.

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 total de los cánones de arrendamiento a partir del mes de enero de 2020.

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 ROSALBINA GUTIÉRREZ PINZÓN y ÁLVARO ALEXANDER MONROY PUENTES tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que la 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 acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios<sup>1</sup>, y el extremo pasivo, es decir ÁLVARO ALEXANDER MONROY PUENTES, quien notificado en legal forma del auto admisorio, si bien contestó la demandada y propuso excepciones, no se le escuchó por no haber acreditado el pago de los cánones adeudados y los causados al tenor del inciso 2 y 3 del artículo 384 del C.G. del Proceso, determinando 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.

De otra parte, frente a las pretensiones de condenar a los demandados al pago de los servicios públicos domiciliarios y cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, ellas serán negadas, como quiera que la finalidad del presente proceso es la restitución del bien dado en arrendamiento, más no la ejecución de las sumas incorporadas en el citado contrato.

---

<sup>1</sup> Enero de 2020 a junio de 2020; diciembre de 2020 a mayo de 2021; agua la suma de \$206.610 y acueducto, alcantarillado y recolección de basuras por \$618.590.

### III. DECISIÓN:

Por lo anteriormente expuesto el **JUZGADO DIECISIETE 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.**

### IV. RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por **ROSALBINA GUTIÉRREZ PINZÓN** en su condición de arrendadora y de otra parte, **ÁLVARO ALEXANDER MONROY PUENTES** en su condición de arrendatario, sobre el inmueble bodega comercial, ubicado en la Carrera 50C No. 41 – 39 Sur de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 352742 y 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 del inmueble. Líbrese Despacho comisorio, con los insertos del caso al **ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA** para que practique la entrega forzada del inmueble al que se anexará copia de la demanda y la sentencia.

**CUARTO: NEGAR** las pretensiones 3, 4 y 8 de la demanda, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**QUINTO:** Se condena en **COSTAS** a la parte demandada en el presente proceso. 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., 24 de agosto de 2022  
Notificado por anotación en ESTADO  
No. 068

**EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA**  
Secretaria

