

INFORME SECRETARIAL. - Bogotá, D.C., 15 de febrero de 2024 se informa al señor Juez, que el presente proceso ingresa al Despacho para proveer. **Sírvase proveer.**

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



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

Bogotá, D.C., Cinco de abril de Dos Mil Veinticuatro

PROCESO: 2023-1208

ASUNTO: SENTENCIA

CLASE DE PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

PARTE DEMANDANTE: PROMOTORA INMOBILIARIA R&G S.A.S.

PARTE DEMANDADA: GLDYS ROCÍO ROBLES OVIEDO.

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.

Actuando a través de apoderado judicial, **PROMOTORA INMOBILIARIA R&G S.A.S.** presentó demanda, en contra de **GLADYS ROCÍO ROBLES OVIEDO**, para 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, celebrado entre **PROMOTORA INMOBILIARIA R&G S.A.S.** y **GLADYS ROCÍO ROBLES OVIEDO**, respecto del inmueble ubicado en la **Calle 161 A-No. 8-58, Oficina 402, Edificio Diana II P.H.** de esta ciudad.

2.- Se condene a la parte demandada a restituir a su poderdante, el inmueble.

3.- Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado.

4.- 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 27 de octubre de 2023, 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.

La pasiva se notificó del auto admisorio de la demanda conforme lo previsto por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, quien no compareció al proceso.

Así las cosas, el expediente 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 inmueble dado en arrendamiento, alegándose el incumplimiento del contrato suscrito por falta de pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de abril de 2023.

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, podemos indicar que son tres 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, *:(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 entre las partes, el cual constituye plena prueba de la relación contractual aquí aludida, configurándose así la legitimidad de los intervinientes.

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

Ahora bien, se tiene que en el presente asunto se acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2023, y el extremo pasivo quien notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda no acreditó 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 líbello 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.

Aunado a ello, tampoco negó la existencia del contrato de arrendamiento suscrito con la parte actora y que fue aportado como base de las pretensiones, ni desconoció la calidad de arrendador en el demandante y de arrendatario en su persona misma, razón por la cual, necesariamente debe accederse a lo reclamado en esta causa.

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 REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.**

IV. RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **PROMOTORA INMOBILIARIA R&G S.A.S.** y **GLADYS ROCÍO ROBLES OVIEDO**, respecto del inmueble ubicado en la **Calle 161 A-No. 8-58, Oficina 402, Edificio Diana II P.H.** de esta ciudad.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar a la parte demandada la **RESTITUCIÓN** del área dada en arrendamiento 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 y/o JUZGADOS 087, 088, 089 y 090 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** para que practique la entrega forzada del área comunal dada en arrendamiento 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 \$ 750.000,00 m/cte

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO

Juez

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 8 de abril de 2024
Notificado por anotación en ESTADO
No. 012

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria

CM