

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



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

Bogotá, D.C., Dos de Julio de Dos Mil Veintiuno

**Asunto:** Sentencia  
**Clase de Proceso:** Restitución de Inmueble Arrendado  
**Parte demandante:** Gloria Torres Botero  
**Parte demandada:** Luis Orlando Amezquita Rojas e Ingrid Soraya Sarmiento Forero  
**Radicación:** 2019-2685

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.**

GLORIA TORRES BOTERO, actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra LUIS ORLANDO AMEZQUITA ROJAS e INGRID SORAYA SARMIENTO FORERO, 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 entre el arrendador GLORIA TORRES BOTERO y los arrendatarios ORLANDO AMEZQUITA e INGRID SORAYA SARMIENTO FORERO, respecto del inmueble ubicado en la calle 67 No. 12 – 30 aparta estudio 01 de la ciudad de Bogotá, destinado para vivienda, por incumplimiento de los cánones de arrendamiento.
- 2.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble en referencia a la demandante.
3. Que en caso de no realizarse la entrega dentro del término de la ejecutoria de la sentencia, sea comisionado al alcalde de la zona correspondiente, Inspector de la zona correspondiente para que se practique la diligencia de restitución del inmueble arrendado.
4. Que se autorice a su mandante retener los bienes muebles y enseres que los arrendatarios posean en el inmueble materia de restitución, conforme lo dispone el artículo 2000 del Código Civil
5. Que se condene en costas.

## **B. Actuación procesal**

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 1 de septiembre de 2020, 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.

Los demandados LUIS ORLANDO AMEZQUITA ROJAS e INGRID SORAYA SARMIENTO FORERO, se notificaron del auto admisorio de la demanda por AVISO, bajo las previsiones de los artículos 291 y 292 *ibídem*, surtiéndose dicha notificación en la dirección reportada en la demanda<sup>1</sup> y dirección donde se ubica el inmueble objeto de restitución<sup>2</sup>, donde el demandado AMEZQUITA ROJAS contestó la demanda y propuso excepciones, mientras que la demandada SARMIENTO FORERO, guardó silencio dentro del término concedido.

Posteriormente, el Juzgado mediante auto de 23 de abril de 2021, dispuso no escuchar a la parte demandada, como quiera que no habían acreditado la carga impuesta por inciso tercero del artículo 384 del C.G. del Proceso.

---

<sup>1</sup> Calle 67 No. 12 – 30 apto 101 de la ciudad de Bogotá

<sup>2</sup> Calle 73 No. 70 B – 03 Piso 2 de Bogotá.

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 julio de 2018.

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 y otrosí, 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 GLORIA TORRES BOTERO, LUIS ORLANDO AMEZQUITA ROJAS e INGRID SORAYA SARMIENTO FORERO tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y los demandados como arrendatarios.

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<sup>3</sup>, y el extremo pasivo, es decir LUIS ORLANDO AMEZQUITA e INGRID SORAYA SARMIENTO FORERO, quienes, notificados en legal forma del auto admisorio de la demanda dentro del término legal, si bien el demandado Luis Orlando Amezcuita contestó la demandada y propuso excepciones, no se le escucho por no haber acreditado el pago de los cánones adeudados y los causados en el curso del proceso, al tenor del inciso 3 del artículo 384 del C.G. del Proceso y la demandada Ingrid Soraya Sarmiento Forero guardó silencio, 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 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.

### **III. DECISIÓN:**

---

<sup>3</sup> Julio, agosto, septiembre, octubre noviembre diciembre de 2018; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2019.

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** legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por **GLORIA TORRES BOTERO** en su condición de arrendador y de otra parte, **LUIS ORLANDO AMEZQUITA ROJAS e INGRID SORAYA SARMIENTO FORERO**, en su condición de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 67 No. 12 – 30 aparta estudio 01 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 del inmueble. 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 \$908.526,00 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., 6 de julio de 2021  
Notificado por anotación en ESTADO  
No. 048  
  
**EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA**  
Secretaria