

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



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

Bogotá, D.C., Primero de Octubre de Dos Mil Veintiuno

**ASUNTO:** SENTENCIA

**CLASE DE PROCESO:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

**PARTE DEMANDANTE:** INMOBILIARIA GUPOL LIMITADA

**PARTE DEMANDADA:** PROYECTOS Y EJECUCIONESDE OBRAS DE URBANISMO LTDA- PRO – OBRAS LTDA (EN LIQUIDACIÓN), REPRESENTADO LEGALMENTE POR JOSÉ MANUEL ROPDRÍGUEZ PUENTES O QUIEN HAGA SUS VECES, RAFAEL EDUARDO CARVAJAL TELLEZ Y SOLEDAD TELLEZ DE LIZARAZO.

**RADICACIÓN:** 2019-2065

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.**

INMOBILIARIA GUPOL LIMITADA actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra de PROYECTOS Y EJECUCIONESDE OBRAS DE URBANISMO LTDA- PRO – OBRAS LTDA (EN LIQUIDACIÓN), representado legalmente por JOSÉ MANUEL ROPDRÍGUEZ PUENTES o quien haga sus veces, RAFAEL EDUARDO CARVAJAL TELLEZ y SOLEDAD TELLEZ DE LIZARAZO, 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 17 de agosto de 1989, entre el arrendador INMOBILIARIA GUPOL LIMITADA y los arrendatarios PROYECTOS Y EJECUCIONES DE OBRAS DE URBANISMO LTDA- PRO – OBRAS LTDA (EN LIQUIDACIÓN), representado legalmente por JOSÉ MANUEL ROPDRÍGUEZ PUENTES o quien haga sus veces, RAFAEL EDUARDO CARVAJAL TELLEZ y SOLEDAD TELLEZ DE LIZARAZO, respecto del inmueble ubicado en la calle 145 No. 12 - 40 casa interior 5 Conjunto Bosque de Acacias de la ciudad de Bogotá, destinado para vivienda, por incumplimiento de los cánones de arrendamiento.
2. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.
- 3.- Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.
4. Que se condene a los demandados en costas.

### **B. Actuación procesal**

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 15 de enero 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.

El demandado PROYECTOS Y EJECUCIONES DE OBRAS URBANISMO LTDA, 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.

Seguidamente el demandado RAFAEL EDUARDO CARVAJAL TELLEZ, se notificó del auto admisorio de la demanda por AVISO, bajo los apremios de los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso, quien a través de apoderado judicial

propuso excepciones previas, las cuales fueron rechazadas mediante auto de fecha 26 de mayo de 2021, por no haberse presentado mediante recurso de reposición según lo dispone el inciso 7 del artículo 391 del C.G. del Proceso.

En la misma decisión, se puso en conocimiento de la parte demandante, el Registro Civil de Defunción de la señora SOLEDAD TELLEZ DE LIZARAZO (q.e.p.d.), para lo cual, el actor mediante escrito, solicitó el desistimiento de las pretensiones de la demanda en contra de la señora SOLEDAD TELLEZ DE LIZARAZO, solicitud esta que fue aceptada por el Despacho mediante auto de fecha 23 de junio de 2021.

Posteriormente, mediante auto de fecha 27 de julio de 2021, conforme al informe de títulos rendido por la Secretaría, se dispuso no escuchar a la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del art. 384 del C.G. del Proceso, como quiera que no se había acreditado el pago de los cánones adeudados en la demanda, como tampoco se encontraba al día en los cánones causados dentro del transcurso 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 de los cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre 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, 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, INMOBILIARIA GUPOL LIMITADA y PROYECTOS Y EJECUCIONES DE OBRAS DE URBANISMO LTDA – PRO – OBRAS LTDA- EN LIQUIDACIÓN, presentado legalmente por JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ PUENTES o quien haga sus veces y RAFAEL EDUARDO CARVAJAL TELLEZ y SOLEDAD TELLEZ DE LIZARAZO, tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y los demandados como arrendatarios.

En cuanto toca al desistimiento de las pretensiones de la demandada SOLEDAD TELLEZ DE LIZARAZO, quien fungía como arrendataria en el contrato de arrendamiento, se aceptó por el Despacho, habida cuenta que la misma se fundaba en el fallecimiento de la citada demandada, conforme daba cuenta el Registro Civil de Defunción aportado por el demandado RAFAEL EDUARDO RODRÍGUEZ PUENTES.

Frente a este tema, la Ley 820 de 2003 en su artículo 7 nos indica que: “Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento **son solidarias**, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, **la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.**”

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil”.

Siendo ello así, no se genera nulidad por el hecho de no haber demandado a los herederos de uno de los arrendatarios como ocurrió en el presente caso, dado que, conforme la norma en cita, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas a todos o a cualquiera de los arrendatarios.

Efectuada dicha precisión, se tiene que en el presente asunto, se acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento<sup>1</sup>, y el extremo pasivo, es decir PROYECTOS Y EJECUCIONES DE OBRAS DE URBANISMO LTDA – PRO – OBRAS – EN LIQUIDACIÓN y RAFAEL EDUARDO CARVAJAL TELLEZ quienes, notificados en legal forma del auto admisorio de la demanda dentro del término legal, para el caso del primer demandado guardó silencio y para el caso del segundo demandado, a pesar de haber presentado excepciones previas, ellas fueron rechazadas conforme se indicó 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

---

<sup>1</sup> OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE de 2018; ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE de 2019

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:**

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 **INMOBILIARIA GUPOL LIMITADA** en su condición de arrendador y de otra parte, **PROYECTOS Y EJECUCIONES DE OBRAS DE URBANISMO LTDA- PRO – OBRAS LTDA (EN LIQUIDACIÓN), representado legalmente por JOSÉ MANUEL ROPDRÍGUEZ PUENTES o quien haga sus veces y RAFAEL EDUARDO CARVAJAL TELLEZ,** en su condición de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 145 No. 12 – 40 Casa Interior 5 Conjunto Bosque de Acacias 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., 4 de octubre de 2021  
Notificado por anotación en ESTADO  
No. 075

**EVELYN GISELLA BARRETO CHALA**  
Secretaria