

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



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

Bogotá, D.C., Veintiuno de Enero de Dos Mil Veintidós

**ASUNTO:** SENTENCIA

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

**PARTE DEMANDANTE:** JOSÉ DANIEL PARRA FIGUEROA, actuando en calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado INMOBILIARIA E INVERSIONES TASMANIA.

**PARTE DEMANDADA:** JOSÉ FRANCISCO ROBAYO GUIO Y LUCY MARTÍNEZ RODRÍGUEZ.

**RADICACIÓN:** 2019-0971

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.**

JOSÉ DANIEL PARRA FIGUEROA en su calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado INMOBILIARIA E INVERSIONES TASMANIA actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra de JOSÉ FRANCISCO ROBAYO GUIO Y LUCY MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, 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 celebrado entre las partes, el día 22 de febrero del año 2005, con base en lo contemplado en el artículo 22 numeral 8, literal d de la Ley 820 de 2003, respecto del deseo del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, respecto del inmueble ubicado en el primer piso de la carrera 19 Bis No. 1D – 53 apto 101 hoy Carrera 19 No. 1G -53 de Bogotá.

2. Como consecuencia, se ordene a los demandados la desocupación y entrega inmediata del inmueble materia de éste proceso a la parte demandante.

3.- Fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de restitución.

4.- Ordenar a los demandados que, al momento de la entrega del inmueble, todos los servicios públicos con que cuenta el mismo, deben estar al día en sus pagos, y que se comprometan a cubrir los servicios consumidos por éstos en los periodos que aún no hayan sido cobrados, esto por cuanto los servicios públicos se pagan después de haber sido consumidos.

5.- Que como quiera que los demandados se han negado a entregar el inmueble de manera formal, ruego entonces sean condenados a reintegrar el pago de la indemnización que en su nombre fuera consignado por parte del arrendador.

6. Que se condene a los demandados en costas.

## **B. Hechos**

1.- El 22 de febrero de 2005, se celebró entre las partes en contienda un contrato de arrendamiento por el término de 12 meses, contado a partir del 22 de febrero de 2005, con un canon mensual de \$240.000, pagaderos los 5 primeros días de cada periodo contractual directamente al arrendador, reajutable cada año conforme al IPC.

2.- Que para la fecha en que fue suscrito el contrato de arrendamiento, los arrendatarios llevaban ya dos años ocupando el inmueble, por eso las partes de común acuerdo decidieron firmar el contrato y, acordar que éste empezaría el 22 de octubre de 2005 por el término de doce meses, contados a partir del

22 de octubre de 2005, pactándose que para que el contrato no fuera renovado, la parte que no quisiera continuar, debía informar con una antelación de tres meses a su terminación, de lo contrario se entendería renovado.

3.- Es así como el demandante, informa a los arrendatarios dentro del término, su deseo de no continuar arrendando dicho inmueble bajo el amparo del art. 22, numeral 8 literal d) de la Ley 820 de 2003, consignando a nombre de los demandados 1.5 meses del canon de arrendamiento por valor de \$626.550, quienes hicieron caso omiso, pues incumplieron su obligación de entregar el inmueble al momento de su terminación.

4.- Que los demandados se encuentran al día en el pago de los cánones de arrendamiento, pero han incumplido la cláusula décima tercera del contrato, siendo el último canon de arrendamiento cancelado por los demandados por \$434.055.

### **C. Actuación procesal**

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 13 de agosto de 2019, el Juzgado admitió la demanda, ordenando notificar a la demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 y 291 o eventual 301 del Código General del Proceso.

Consta en el expediente que los demandados, se notificaron PERSONALMENTE del auto admisorio de la demanda, quienes, a través de su apoderado judicial, contestaron la demanda y presentación excepciones de mérito.

Una vez trabada la litis, y descorrido en tiempo por el demandante el traslado de las excepciones propuestas por el extremo pasivo, el Despacho convocó a audiencia prevista en el artículo 372 del C.G. del Proceso, la cual fue aplazada por solicitud de parte, emitiéndose el auto calendado 4 de mayo de 2021 y fijándose para el día 25 de mayo de 2021.

llegada el día de la audiencia, las partes celebraron acuerdo conciliatorio, resolviendo por el Despacho: *“1. Se acepta la conciliación realizada por las partes. 2. El señor José Francisco Robayo Guio se compromete a entregar el*

*inmueble el 25 de noviembre de 2021 a las 4:00 pm, directamente al arrendador y el arrendatario deberá continuar cancelando el valor del canon pactado hasta el día de la entrega del inmueble. 3. Un día antes de la entrega del inmueble (24 nov 2021) el demandante consignará al demandado la suma de \$468.200 equivalente a un canon de arrendamiento que le ayudará para el traslado a otro lugar. Adicionado así: El Despacho ADICIONA en lo que respecta al pago por valor de un canon de arrendamiento en la suma de \$468.200 y se autoriza el pago en un paga todo”* **4. Se acepta la renuncia de las excepciones propuestas por el demandado, en el evento que se deje de cancelar uno de los cánones de arrendamiento el proceso ingresará al Despacho para emitir la correspondiente sentencia de restitución.** *5. Como quiera que el proceso continúa hasta el 25 de noviembre de 2021, se suspende la presente audiencia hasta esta fecha o hasta el día que se incumpla con la consignación de alguno de los cánones de arrendamiento que faltan por cancelar hasta el 25 de noviembre”.*

Mediante memorial radicado por la parte demandante, informó al despacho del incumplimiento dado por la parte demandada, razón por la cual se emitió el auto de fecha 22 de octubre de 2021, decretando la reanudación del proceso con directriz al art. 163 del C.G. del Proceso y una vez quedara en firme la decisión, se procediera con el ingreso de las diligencias al Despacho para emitir la correspondiente sentencia escrita de conformidad con lo normado en el numeral 3 del art. 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 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.

De otro lado tenemos que el Art. 1602 *ibídem*, establece que **“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”**.

Son entonces elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada, de la cual se otorga el goce temporal por una parte a la otra; el precio o canon que el arrendatario queda obligado a pagar, y, el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, teniendo, el arrendatario tan solo un derecho personal frente al bien.

Generalmente en todo contrato va envuelta la resolución del mismo, para el caso de incumplimiento de alguna de sus estipulaciones por uno de los contratantes y en tratándose de los de arrendamiento, la violación de sus cláusulas da derecho al arrendador para hacer cesar el arriendo y por ende pedir la terminación del mismo

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, JOSÉ DANIEL PARRA FIGUEROA en su calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado INMOBILIARIA E INVERSIONES TASMANIA actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra de JOSÉ FRANCISCO ROBAYO GUIO Y LUCY MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y los demandados como arrendatarios.

Como causal para incoar la acción de restitución, el actor erigió la contemplada en el literal d), numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, esto es, su voluntad de dar por terminado el contrato.

Siendo así nos enseña el literal d), numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 que: “d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, **siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución**. El arrendador deberá **indemnizar** al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco **(1.5) meses de arrendamiento**”.

Por lo propio, le correspondía al demandante comunicar a los arrendatarios a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento, su voluntad de terminar el contrato de arrendamiento, cancelar a los arrendatarios 1.5 meses de arrendamiento a manera de indemnización y cumplir como mínimo 4 años de ejecución del contrato.

Pues bien, se tiene que el contrato fue suscrito con fecha 22 de febrero de 2005, empezando a partir de esa fecha, sin embargo, el demandante adujo en el hecho 4 de la demanda, que el citado convenio empezó a regir a partir del 22 de octubre de 2005, por mutuo acuerdo de las partes, afirmación ésta que fue ratificada por los demandados en la contestación de la demanda al indicar “ES CIERTO”.

Teniendo clara la fecha de iniciación del contrato (22 de octubre de 2005), se tiene en primer lugar que el demandante con fecha 18 de julio de 2018, remitió comunicación a los demandados manifestándoles su deseo de no continuar arrendando el inmueble, en segundo lugar, realizó consignación al Banco Agrario de Colombia a través de depósito de arrendamientos bajo el No. 3159390 de fecha 16 de julio de 2018 por la suma de \$626.550 equivalente a 1.5 meses de arrendamiento, suma que fue retirada por los demandados, conforme se desprende del oficio emitido por el Banco Agrario de Colombia con estado pagado y en tercer lugar, solicitó su terminación con un término superior a los 4 años de ejecución del contrato, tornándose totalmente viable su terminación al cumplir con los requerimientos exigidos por la norma, configurándose así la causal suficiente para acceder a las pretensiones del líbello introductorio, máxime cuando la parte demandada renunció a las excepciones propuestas, con sujeción a lo manifestado, y con claro apoyo en lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Y como si lo anterior no fuese suficiente y aunque no se invocó la mora por parte del arrendador, se observa que los arrendatarios cancelan de manera tardía los cánones de arrendamiento que se han venido causando en el transcurso del proceso, como se aprecia en los depósitos de arrendamientos allegados por el actor, lo que ratifica aún más el incumplimiento de sus obligaciones contractuales

Finalmente, en cuanto toca a la pretensión de reintegro de dineros por concepto de la indemnización prevista en el literal d), numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, se evidenció que el demandante realizó consignación de depósito de arrendamiento en el Banco Agrario de Colombia a favor de *José Francisco Robayo Guio (arrendatario)*, quien procedió al retiro del dinero, conforme consta en el oficio del banco en estado pagado, sin que la parte demandada procediera a la entrega del inmueble, situación por la cual el demandante tiene derecho a que se le devuelva la indemnización consignada,

al tenor del parágrafo 1 del artículo 23 de la Ley 820 de 2003 y así se ordenará en la parte resolutive de esta sentencia.

### 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** terminado el contrato de arrendamiento de fecha 22 de febrero de 2005, celebrado entre INMOBILIARIA E INVERSINES TASMANIA (cuyo representante legal y propietario es DANIEL PARRA FIGUEROA) como arrendador y JOSÉ FRANCISCO ROBAYO GARCÍA y LUCY MARTÍNEZ RODRÍGUEZ como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en el primer piso de la Carrera 19 Bis No. 1D – 53 apto 101 hoy Carrera 19 No. 1G -53 de Bogotá, alinderado en la forma descrita en la demanda, por las razones expuestas en el cuerpo de esta determinación.

**SEGUNDO: ORDENAR** a los demandados JOSÉ FRANCISCO ROBAYO GARCÍA y LUCY MARTÍNEZ RODRÍGUEZ restituir el citado bien dado en arrendamiento en favor de la parte actora INMOBILIARIA E INVERSIONES TASMANIA (cuyo representante legal y propietario es DANIEL PARRA FIGUEROA), dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de éste sentencia.

**TERCERO:** En caso de no verificarse por el extremo demandado la restitución del inmueble arrendado, para la práctica de la diligencia de lanzamiento se comisiona con amplias facultades al Señor Alcalde Local de la Zona Respectiva y/o CONSEJO DE JUSTICIA DE BOGOTÁ Y/O JUZGADOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE NÚMEROS 027, 028, 029 y 030 que corresponda por reparto, para quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos de caso. **Ofíciase.**

**CUARTO: ORDENAR** a los demandados JOSÉ FRANCISCO ROBAYO GARCÍA y LUCY MARTÍNEZ RODRÍGUEZ que en el término de diez (10) días,

contados a partir de la ejecutoria de esta decisión procedan a REINTEGRAR al demandante INMOBILIARIA E INVERSIONES TASMANIA (cuyo representante legal y propietario es DANIEL PARRA FIGUEROA) la suma de \$626.550, por concepto de indemnización prevista en el literal d), numeral 8, artículo 22 de la Ley 820 de 2003, conforme se expuso en la parte motiva de esta sentencia.

**QUINTO:** 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., 24 de enero de 2022  
Notificado por anotación en ESTADO  
No. 004

**EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA**  
Secretaria