

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y UNO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE antes JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE
CIVIL MUNICIPAL (ACUERDO PCSJA 18-11127 DE 2018)
Bogotá D.C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil veinte (2020)**

Expediente No. 11001 40 03 059 2020 00055 00

I. ASUNTO

Procede el Despacho a proferir la **SENTENCIA DE MÉRITO** que corresponde al asunto de la referencia, una vez surtido el trámite de rigor, habida cuenta que no hay causal de nulidad que impida desatar de fondo la cuestión planteada.

II. ANTECEDENTES

La señora PAOLA SUSANA ZAMBRANO MONTEJO actuando por medio de apoderado, demandó a DICK BAQUERO RODRIGUEZ, CAMILA ANDREA CADENA GONZÁLEZ, LILIAN RODRIGUEZ PÁEZ, y GLORIA ALEXANDRA GONZÁLEZ LEYVA, para obtener la terminación del contrato de arrendamiento celebrado respecto del apartamento 403, su garaje y No. 4 y depósito y demás bienes conexos, ubicados en calle 141 No. 9-92 del Conjunto Residencial Cedritos Villa Sol de esta ciudad, y que como consecuencia de lo anterior se conmine a los demandados a restituir el inmueble referido y de no hacerse la entrega en el término ordenado, se proceda a comisionar la misma, con la respectiva condena en costas.

Como fundamento fáctico de lo pretendido se aduce que entre la arrendadora PAOLA SUSANA ZAMBRANO MONTEJO y los arrendatarios DICK BAQUERO RODRIGUEZ y CAMILA ANDREA CADENA GONZÁLEZ, se suscribió el contrato de arrendamiento que fue reconocido y autenticado por las partes ante la Notaría 69 de esta ciudad, en que fungieron como deudoras solidarias en el pago de los cánones arrendamiento, servicios públicos domiciliarios, e indemnizaciones por daños ocasionados al inmueble, entre otros,

LILIAN RODRIGUEZ PÁEZ, y GLORIA ALEXANDRA GONZÁLEZ LEYVA

El contrato de arrendamiento tiene como objeto la entrega a título de arrendamiento a los arrendatarios, el goce del apartamento 403, su garaje y No. 4 y depósito y demás bienes conexos, ubicados en calle 141 No. 9-92 del Conjunto Residencial Cedritos Villa Sol de esta ciudad, destinado a vivienda, con una renta mensual por valor de un millón (\$1.000.000,00) de pesos, pagadero en forma anticipada dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad, mediante consignación a la cuenta de ahorros del Banco Davivienda No. 057457270108550 a nombre de la arrendadora.

De acuerdo con la cláusula novena en el contrato se pactó una vigencia de un (1) año a partir del 10 de febrero y 9 de febrero de 2019, con prorrogas automáticas por períodos iguales de 12 meses, con una cláusula penal equivalente a dos cánones de arrendamiento sin necesidad de requerimientos legales o privados dada la renuncia de estos.

Los demandados recibieron el inmueble el 9 de febrero de 2019, suscribiendo el respectivo inventario, cuya última renta fue pagada corresponde a la causada entre el 10 de septiembre y el 9 de octubre del pasado año, realizado en dos abonos por valor de \$600.000 el 2 de octubre y \$400.000,00 el 9 de octubre del año inmediatamente anterior, por lo que los demandados incumplieron sus obligaciones contractuales al estar en mora de pagar las rentas causadas por los meses octubre a noviembre, noviembre a diciembre de 2019 y del 10 de diciembre de 2019 al 9 de enero de 2020.

La demanda fue admitida por auto de 19 de mayo de 2019, en el cual se ordenó, además, enterar de dicho proveído a la parte pasiva.

Los demandados fueron notificados mediante aviso judicial tal como lo previene el artículo 292 del Código General del Proceso y se constata a folios 30, 34, 38, 42, 47, 52, 60, y 62 del expediente, quienes dentro de la oportunidad procesal para contestar la demanda

permanecieron en silencio, sin proponer medios exceptivos de ninguna naturaleza.

Integrado debidamente el contradictorio y agotadas las etapas propias de la instancia, es del caso proferir sentencia, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Preliminarmente, dígase que se encuentran plenamente satisfechos los requisitos para proferir decisión de fondo, pues no se advierte causal de nulidad procesal que merezca ser declarada, de igual manera, demandante y demandados tienen la capacidad para ser parte, el objeto del litigio se encuentra asignado a la jurisdicción ordinaria y, además, este Juzgado es el competente para conocer de él por la naturaleza de la acción, el domicilio de las partes y la cuantía del asunto.

Reseñados y atendidos los antecedentes del litigio, bueno es traer a capítulo lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso que consagra que: *“[a] la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”*.

Acá ciertamente, debe decirse que el demandante dio cumplimiento a la norma en cita, pues, con el libelo genitor aportó el contrato de arrendamiento escrito (fls. 2 al 14), que acredita que entre la demandante en calidad de arrendadora y los demandados DICK BAQUERO RODRIGUEZ, CAMILA ANDREA CADENA GONZÁLEZ, como arrendatarios y las señoras LILIAN RODRIGUEZ PÁEZ, y GLORIA ALEXANDRA GONZÁLEZ LEYVA como deudoras solidarias se suscribió contrato arrendaticio sobre el apartamento 403, su garaje y No. 4 y depósito y demás bienes conexos, ubicados en calle 141 No. 9-92 del Conjunto Residencial Cedritos Villa Sol de esta ciudad, por el término de doce (12) meses prorrogable por un término igual, con un

canon de arrendamiento por valor de un millón (\$1.000.000,00) de pesos mensual, a partir del 9 de febrero de 2019.

En punto a la causal invocada para la restitución, mora en el pago de los cánones, ante la falta de excepciones de mérito y dado lo manifestado por la abogada de pobre en cuanto a que la comunicación con la pasiva fue limitada, debido a las ocupaciones de ésta última, quien le manifestó que se encontraba en mora en el pago de la renta y restituiría el inmueble voluntariamente, y como quiera que no se hizo un pronunciamiento expreso respecto de los hechos primero al decimotercero de la demanda más allá de señalar que no le consta ninguno de ellos, y admitiéndose como ciertos 4 el décimo cuarto y décimo quinto, debe atenderse el contenido del artículo 97 del Código General del Proceso, sin que se hiciera oposición alguna frente a las pretensiones de la demanda o se alegaran excepciones de mérito, el juzgado debe dar paso a la terminación del contrato y consecuente restitución de los locales dados en arrendamiento.

Lo anterior si se tiene en cuenta que, de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 en cita, *“[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*, entonces, a no dudarlo, eso es lo que en el caso particular se impone ante, justamente, la ausencia de oposición, pues lo cierto es que, reiterase, los demandados nada dijeron en la oportunidad para contestar la demanda, debiendo imponerse la sanción procesal de que trata el artículo 97 del Código General del Proceso presumiendo ciertos los hechos de la demanda susceptibles de confesión.

El colofón, pues, es que se declarará terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y los demandados, el cual recayó sobre el apartamento 403, su garaje y No. 4 y depósito y demás bienes conexos, ubicados en calle 141 No. 9-92 del Conjunto Residencial Cedritos Villa Sol de Bogotá, en virtud del incumplimiento en la obligación de pago de los cánones de arrendamiento desde el 10 de octubre de 2019, conforme fue pactado.

La condena en costas a cargo de la demandada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple antes Juzgado Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre PAOLA SUSANA ZAMBRANO MONTEJO como arrendadora y DICK BAQUERO RODRIGUEZ, y CAMILA ANDREA CADENA GONZÁLEZ, como arrendatarios, LILIAN RODRIGUEZ PÁEZ, y GLORIA ALEXANDRA GONZÁLEZ LEYVA como garantes solidarias del mismo, respecto del apartamento 403, su garaje y No. 4 y depósito y demás bienes conexos, ubicados en calle 141 No. 9-92 del Conjunto Residencial Cedritos Villa Sol de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran descrito en el documento que reposa a folio 14 del expediente.

SEGUNDO: CONCEDER a los demandados DICK BAQUERO RODRIGUEZ, y CAMILA ANDREA CADENA GONZÁLEZ, LILIAN RODRIGUEZ PÁEZ, y GLORIA ALEXANDRA GONZÁLEZ LEYVA, el término de cinco (5) días, siguiente a la ejecutoria de esta sentencia, para que restituyan a la demandante PAOLA SUSANA ZAMBRANO MONTEJO el apartamento 403, su garaje y No. 4 y depósito y demás bienes conexos, ubicados en calle 141 No. 9-92 del Conjunto Residencial Cedritos Villa Sol de esta ciudad, a que se ha hecho mención.

TERCERO: En firme la presente sentencia, si no lo hubiere hecho aún en el término indicado, **COMISIONAR** al señor Alcalde Local de la zona respectiva, para la práctica de la diligencia de lanzamiento y la correspondiente entrega del inmueble al demandante, o a quien éste designe; ello, atendiendo el inciso 3° del artículo 38 del C.G.P., el parágrafo 1°, artículo 206, de la Ley 1801 de 29 de julio de 2016 y la circular PCSJC17-10 de 9 de marzo de 2017,

expedida por el Consejo Superior de la Judicatura. Librense las comunicaciones del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, liquídese por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$800.000,00** pesos mcte.

Notifíquese y cúmplase,

NELY ENISET NISPERUZA GRONDONA
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO
No. 091 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020.
La secretaria,
MARIA EMELDA ALVAREZ ALVAREZ