



Rama del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal Tocancipá

Tocancipá, octubre once (11) del año dos mil veintiuno (2021)

<i>Sentencia civil No.</i>	150
<i>Proceso</i>	<i>Verbal Restitución de Inmueble Arrendado</i>
<i>Demandante</i>	ALBERT ALEXIS SEPULVEA BOTONERO en calidad de guardador de ENRIQUE BOTONERO
<i>Demandado</i>	CANDELARIA DEL CARMEN CUADRADO GUTIERREZ
<i>Radicado</i>	25817-40-89-001-2020-00101-00
<i>Providencia</i>	<i>Sentencia. Accede a pretensiones.</i>

ASUNTO A RESOLVER

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia después de observar que no existe causal de nulidad que invalide lo actuado de conformidad con el artículo 384 numeral tercero del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.1 Fundamentos Facticos.

Como hechos que fundamentan la presente acción, se enunció lo siguiente:

Que entre GLORIA BOTONERO RODRIGUEZ en calidad en su momento de guardadora de ENRIQUE BOTONERO en calidad de arrendador y la parte demandada CANDELARIA DEL CARMEN CUADRADO GUTIERREZ en calidad de arrendataria, se suscribió contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la carrera 7 No. 6-11 de Tocancipá.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 30 de diciembre de 2014 y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$200.000, pago que debía efectuarse anticipadamente el primer día de cada mes, y las partes convinieron desde julio 25 de 2019 fijar como canon la suma de \$242.483 desde diciembre de 2018.

Que la demandada renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal y como se señaló en la cláusula octava del contrato de arrendamiento.

Que la demandada está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento desde noviembre de 2016 y está incurso de la cláusula séptima numeral 4º por realizar cambios en el inmueble sin autorización alguna del arrendador, conociendo la actuación del demandante y pasando por encima de lo dispuesto por el Juzgado Tercero de Familia de Bogotá.

Que la demandada fue citada a la casa de justicia de Tocancipá el 16 de junio de 2017, sin embargo la demandada no compareció.

El demandante hace una relación de los cánones debidos desde el mes de noviembre de 2016 el cual arroja al momento de interponer la demanda \$9.369.622 y refiere que según reporte solicitado al Banco Agrario existen títulos por valor de \$8.232.500, por lo que concluye que se encuentra pendiente el pago de \$1.137.122.

Con base en los hechos narrados, realiza las siguientes:

1.2. Peticiones.

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 30 de diciembre de 2014 y prorrogado anualmente y verbalmente el 30 de diciembre del 2018, entre los señores CANDELARIA DEL CARMEN CUADRADO GUTIERREZ en calidad de arrendataria y ENRIQUE BOTONERO en calidad de arrendatario, este último representado por ALBERT ALEXIS SEPULVEDA BOTONERO en calidad de guardador así designado por el Juzgado Tercero de Familia de Ejecución de Sentencias de Bogotá, respecto del inmueble arrendado ubicado en la carrera 7 No. 6-11 Barrio Berlín de Tocancipá; por incumplimiento en el pago de la renta y realizar cambios al inmueble sin autorización.

En consecuencia, se ordene a la parte demandada a restituir al demandante, el inmueble arrendado y se disponga la práctica de diligencia de entrega.

Y que no se reconozca arreglos, cambios o cualquier otra modificación realizada por el arrendataria en el inmueble arrendado.

1.3. Historia Procesal.

La demanda fue admitida por auto de 7 de septiembre de 2020.

La parte demandada, fue notificada personalmente el 12 de noviembre de 2020, quien contesto la demanda y propuso excepciones que denominó indebida representación, plantación de mejoras y pago de la obligación.

Mediante auto del 12 de febrero de 2021, se dispuso no escuchar a la parte demandante de conformidad al artículo 384 numeral 4º del C.G.P. el cual establece que si la demanda se fundamenta en falta de pago en la renta, el demandado no será oído en el proceso hasta

tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada en la demanda, tienen los cánones de arrendamiento adeudos, allí se indicó en síntesis que de las pruebas arrimadas al plenario no se evidencia el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento causados y aludidos en la demanda como debidos, pues si bien fueron allegadas copias de depósitos de arrendamiento, los mismos también fueron señalados por el demandante en la demandada, advirtiendo que los mismos no cubren el valor total de lo adeudado. Véase que por el contrario tal y como lo reconoce la misma demandada desde marzo de 2020 o realizó consignaciones, porque en su parecer compensó los valores dejados de pagar con mejoras. Por lo que se dispuso no escuchar a la demandada al no cumplir con la carga procesal antes mencionada.

La demandada interpuso recurso de reposición contra el auto antes mencionado, el cual en síntesis fundamento en que efectivamente el inmueble sobre el cual recae la acción de restitución lo celebró directa y personalmente con la señora GLORIA BOTONERO RODRIGUEZ desde el 30 de diciembre de 2014, y que por efecto del mismo viene disfrutando el inmueble y nunca ha eludido ninguna obligación contractual y en concreto el pago de la renta mensual el cual en varias oportunidades compensó con algunas mejoras plantadas en el inmueble. Que en el transcurso de la relación contractual inicial tuvo variaciones en el extremo arrendador por efecto de haber sido relevada del cargo de Guardadora la señora GLORIA BOTONERO y ante las deficiencias de la administración del inmueble apareció el señor ALBERT ALEXIS SEPULVEDA BOTONERO como presunto guardador del señor ENRIQUE BOTONERO y por esta circunstancia se dispuso poner a disposición de la parte arrendadora la renta a través del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, lo cual cumplió de forma regular. Agrego que ante las deficiencias materiales que afectaban al inmueble y por ausencia del arrendador debidamente autorizado, se vio en la obligación de plantar las mejoras que contrato con el fin de hacer un apartamento al interior del inmueble para su uso, e indica que nunca considero al señor ALBERT ALEXIS SEPULVEDA BOTONERO como administrador de los bienes del interdicto porque en el proceso de interdicción no ha sido posesionado como guardador.

El recurso de reposición fue resuelto mediante auto del 2 de agosto de 2021 disponiendo no reponer el auto del 12 de febrero de 2021, fundamentado en suma en que al no acreditarse el pago de los cánones de arrendamiento alegados como debidos y no configurarse ninguna de las excepciones jurisprudenciales para oír a la demandada, se mantendría la decisión. Allí se explicó que la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble o cuando se demuestran serias duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato o se controvierte la calidad de arrendador que afirma tener el demandante. Y en el caso en concreto, no se evidencia ninguna de las anteriores circunstancias, pues la demanda reconoce que celebró el contrato de arrendamiento con GLORIA BOTONERO quien representaba a ENRIQUE BOTONERO, quien fue relevada de su cargo, y en el proceso obra acta de posesión de ALBERT ALEXIS SEPULVEDA BOTONERO como guardador de ENRIQUE BOTONERO y aquí demandante. Por lo que no se configura alguno de los eximentes previstos vía jurisprudencial para escuchar a la parte demandada pese a no consignarse todos los cánones alegados como debidos.

La demandada CANDELARIA DEL CARMEN CUADRADO mediante escrito radicado el 11 de agosto de 2021, interpone nulidad fundada en la causal establecida en el artículo 133

numeral 4º del artículo 133 del C.G.P. indicando que el demandado no tiene la representación legal de ENRIQUE BOTONERO.

Por auto calendado 17 de agosto de 2021 se dispuso no dar trámite a la nulidad interpuesta, pues la demandada NO cumplió con la demostración del pago de los cánones alegados como debidos, de conformidad al artículo 384 del C.G.P.

En ese orden estando el proceso en estado de dictar sentencia a ello se procede previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

2.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble dado en tenencia, objeto de aquel, y de realizarse cambios u obras sobre el inmueble arrendado sin autorización del demandante, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora o no pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

2.3. Del contrato de arrendamiento. Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de **vivienda urbana**. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante a folio 2, el cual es el contrato de arrendamiento suscrito el 30 de diciembre de 2014, entre GLORIA BOTONERO RODRIGUEZ en calidad en su momento de guardadora de ENRIQUE BOTONERO en calidad de arrendador y la parte demandada CANDELARIA DEL CARMEN CUADRADO GUTIERREZ en calidad de arrendataria, en donde se acordó el valor del canon, los términos del mismo, el objeto del contrato, las causales de terminación, contrato que se analizó exhaustivamente coligiendo que reúne los requisitos exigidos por el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P. para adelantar el proceso y los propios de la ley sustancial. Es así que la existencia del contrato está demostrado con el documento privado aportado y suscrito por la parte demandada, quien no lo tachó de falso oportunamente, razón por la cual queda con el carácter de auténtico y ofrece plena prueba contra ella de conformidad con lo dispuesto en el Art.244 del C.G.P.

Importante resaltar que GLORIA BOTONERO quien representaba a ENRIQUE BOTONERO, fue relevada de su cargo, y en el proceso obra acta de posesión de ALBERT ALEXIS SEPULVEDA BOTONERO como guardador de ENRIQUE BOTONERO y aquí demandante.

Aunado a lo anterior, téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por la parte demandada, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento

y la consecuente restitución del bien.

Así las cosas, sin equívoco se avizora que existe un contrato de arrendamiento entre los extremos. Acorde como se contrae en el art. 1602 del C. C., el cual estipula 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. El derecho que reclaman el arrendatario se encuentra en cabeza suya y debe zanjarse o dirimirse a través de la acción respectiva, de las estipuladas en la ley, dado que de todo lo acontecido se colige que existe un contrato de arrendamiento suscrito por las orillas procesales, el cual se encuentra vigente y regulado conforme a la fecha de su suscripción u origen por el Código de Comercio.

El art. 1973 del C. C., define el arrendamiento como un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de la cosa y la otra a pagar un precio determinado por ese goce, por lo que las obligaciones del arrendador se contraen a permitir durante el tiempo de duración del contrato el uso y disfrute de la cosa y del arrendatario a usarla en los términos del contrato, conservarla en el mismo estado que la recibió, entregarla en iguales condiciones y pagar el precio y la renta del arriendo.

El incumplimiento de estas obligaciones presupone la exigibilidad por mora, la falta del pago del canon alegada a tiempo, es una negación no susceptible de prueba, por lo que corresponde a la parte pasiva que aporte prueba del hecho afirmativo del pago.

2.4 De la causal invocada. La parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de falta de pago en el canon de arriendo y de realizarse cambios u obras sobre el inmueble arrendado sin autorización del demandante. Afirma que la parte demandada y arrendataria incumplió con el pago de los cánones desde noviembre de 2016 y que pese a las consignaciones realizadas como depósitos de cánones en el Banco Agrario, los mismos no cubren la obligación, a la fecha de presentación de la demanda.

Frente al cargo o causal invocado se debe sentar, que la obligación de pagar el precio dentro del término pactado y en el lugar convenido, representa la obligación esencial del arrendatario y su violación determina el incumplimiento del contrato y surge para el arrendador el derecho alternativo de exigir la terminación del arriendo o la ejecución de la prestación omitida, art. 2002 del C. C.

Se puede colegir entonces que el incumplimiento en el pago del canon pactado constituye causal para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento.

En el caso en examen, como se dejó anotado la parte demandante acreditó la existencia del contrato de arrendamiento y la representación legal en calidad de guardador del arrendado ENRIQUE BOTONERO y está demostrado fehacientemente que la parte demandada incumplió en pagar el precio o canon de la renta, toda vez que aquella no acreditó el pago total de los cánones adeudados.

Por lo expuesto la causa legal de terminación del contrato de arrendamiento alegada por la parte demandante consistente en la mora y falta de pago de la renta, además las construcciones realizadas sobre el inmueble arrendado sin autorización, se tiene debidamente probada con la sola manifestación en la demanda del NO PAGO, pues éste es un hecho de NEGACION INDEFINIDA (Art.167 del C.G.P.), el cual está eximido de

prueba por quien lo alega; trasladándose la carga probatoria del hecho contrario positivo del PAGO a la parte demandada, la que no lo acreditó dentro de la oportunidad legal, quedando configurada la causal.

En consecuencia, como la parte demandada no cumplió la carga procesal oportunamente, existe prueba del contrato de arrendamiento y de la causal invocada para la terminación de éste y no siendo necesario el decreto de pruebas de oficio, el Juzgado al tenor del artículo 384 numeral tercero del C.G.P., dictará sentencia accediendo a las pretensiones.

En lo que atañe a las costas del proceso, se fijan como agencias en derecho en la suma de \$350.000, para efectos de ser incluidas en la liquidación de costas de única instancia.

Así las cosas y en mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá, administrando justicia en nombre de República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito por GLORIA BOTONERO quien representaba a ENRIQUE BOTONERO y fue relevada de su cargo, nombrándose a ALBERT ALEXIS SEPULVEDA BOTONERO como guardador de ENRIQUE BOTONERO y aquí demandante y la parte demandada CANDELARIA DEL CARMEN CUADRADO GUTIERREZ en calidad de arrendataria, con vigencia de 12 meses desde el 30 de diciembre de 2014, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 6-11 de Tocancipá, por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento y realizar obras sobre el inmueble arrendado sin autorización del arrendador.

SEGUNDO: ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del aludido inmueble. La entrega la hará la parte demandada al demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor Alcalde Municipal de esa localidad, como primera autoridad de policía, o a la autoridad que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P; las cuales serán liquidadas en el momento procesal oportuno.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho, la suma \$350.000 las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JULIO CESAR ESCOLAR ESCOBAR

Juez

PM

La anterior providencia se notificó por anotación en el ESTADO No. 34 de OCTUBRE 12 de 2021 a las 8:00 a. m.
Secretaria,

SIN FIRMA. ART. 9º DEC 806/20
RITA HILDA GARZON MORALES