



JUZGADO SETENTA Y OCHO (78) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transitoriamente 60 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá
(Acuerdo PCSJA-18-11127)

Bogotá D.C., diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA.

Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por YANED PATRICIA LAVERDE LAVERDE Vs. CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE.

RADICACIÓN NÚM.

11001-40-03-078-2023-00140-00

ASUNTO.

Sentencia de Única Instancia.

I. ASUNTO POR TRATAR

Debidamente agotadas las etapas procesales del juicio, escuchados los alegatos de conclusión pronunciados por los representantes judiciales de las partes y con fundamento en la parte resolutive del acta de audiencia celebrada en fecha anterior, se pronuncia este Juzgado sobre el asunto del epígrafe, por estar llamado a ser resuelto mediante sentencia escrita en cuanto se anunció en la audiencia prevista en el artículo 373 del C.G.P., el fallo al realizarse vía Lifezise en los términos del artículo 7° de la Ley 2213 de 2013.

II. EL LITIGIO

2.1 La Petición

En la demanda que origina este juicio verbal sumario, la actora por intermedio de apoderado judicial, solicitó de la jurisdicción declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado con la arrendataria CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE, respecto del inmueble ubicado en la carrera 72 No152 B 79

Correo electrónico: cmpl78bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Portal web: Juzgado 78 Civil Municipal transitoriamente Juzgado 60 De Pequeñas Causas
Y Competencia Múltiple De Bogotá D.C.

casa 27-Conjunto residencial caminos Gratamira de la ciudad, y que de no efectuarse la entrega como consecuencia de la sentencia, se practicara la respectiva diligencia, condenando en costas a la demandada.

2.2 Los Hechos

Para sustentar estas súplicas, se afirmó que el día 10 de agosto de 2013 las partes suscribieron el contrato de arrendamiento base de la acción restitutoria, respecto del inmueble descrito en el numeral primero de los hechos de la demanda, a través del cual convinieron como canon mensual de arrendamiento la suma de \$2.500.000.00, que la arrendataria se obligó a pagar en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, sin que se haya efectuado los respectivos reajustes.

Señaló la actora en su demanda, que la encartada se ha sustraído de su obligación de efectuar el pago del canon a la arrendadora sobre las rentas generadas a partir del mes de enero de 2018 y que el contrato de arrendamiento se ha venido prorrogando en forma anual y sucesiva desde la fecha de su vencimiento hasta la fecha de presentación de la demanda.

III. ACTUACION PROCESAL

El asunto correspondió por reparto a este Despacho de acuerdo con el acta que milita al PDF 003 del expediente, y reunidos los requisitos de ley, mediante proveído calendado treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), se admitió el trámite de la acción restitutoria y se dispuso notificar al extremo pasivo [PDF 006], diligencia que se surtió personalmente en acta de 24 de mayo de 2023, visible a PDF 008 del expediente.

Oportunamente el extremo pasivo de esta acción, por intermedio de su apoderado judicial, propuso como excepciones de mérito las que denominó: *“(1) inexistencia del contrato de arrendamiento, (2) precedente jurisprudencial e (3) Innominada de oficio”* [PDF 008], básicamente por considerar que el contrato aportado con la demanda tuvo como propósito garantizar un préstamo de dinero por la suma de \$263.600.000.00 que el cónyuge de la demandada solicitó a la hoy demandante y

no el de un verdadero contrato de arrendamiento, pues las partes convinieron que la demandante consentía que la señora Cecilia Isabel Saltos permaneciera en el inmueble en su condición de propietaria y no de arrendataria, hasta el momento en que quedara cancelada la deuda y sin tener que pagar la mensualidad definida en el contrato de arrendamiento simulado para garantizar la obligación.

Señaló que finalmente *“la obligación fue cancelada a la hoy demandante el 21 de noviembre de 2017, como lo demuestra el documento “carta de pago”, con nota de presentación personal ante la notaría pública 63 del Círculo de Bogotá, con el compromiso por parte de la señora Yaned Patricia Laverde Laverde de disolver todo vínculo entre deudor –acreedor, además de ser devueltos por parte del acreedor todos los documentos generados por dicho préstamo, como liberaciones de hipoteca de casa incluida las escrituras de la casa ubicada en AK 72 152B 79 casa 27 Conjunto Caminos de Gratamira, matrícula inmobiliaria 050N20503873, incluyendo el contrato de arrendamiento; lo anterior, fue incumplido por la señora Yaned Patricia Laverde Laverde, pues desde la firma de dicho documento NO ha realizado el traspaso de la propiedad ni de los documentos correspondientes a la misma a pesar de la insistencia por parte de la parte demandada .*

Trabada la Litis se citó a las partes a la Audiencia prevista en el artículo 392 del C.G.P., y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes junto con la practica de la prueba oficiosa de testimonio decretada por el Despacho, las cuales fueron practicadas en la audiencia llevada a cabo durante la audiencia de instrucción y juzgamiento el día 4 de diciembre anterior.

Culminadas las fases del proceso, se procede entonces a emitir la correspondiente sentencia, para lo cual se han de tener en cuenta las siguientes,

IV.- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

4.1 Presupuestos Procesales

En el presente asunto se advierte la presencia de los presupuestos jurídico - procesales que reclama el ordenamiento jurídico para la correcta conformación del litigio; pues como se observa, la demanda reúne las exigencias de forma que la Ley

exige, los extremos en contienda son hábiles para obligarse y para comparecer al proceso conforme a la Ley, y finalmente, es éste Despacho el competente para conocer de este asunto.

4.2. El problema Jurídico

Superado lo anterior e iniciado el estudio de la oposición formulada por la pasiva, es necesario entrar a resolver si en realidad no existió un contrato de arrendamiento celebrado entre la señora YANED PATRICIA LAVERDE LAVERDE, como arrendadora, y la señora CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE por ausencia del mutuo consentimiento exigido por el art. 1502 del C.C.

4.3 Análisis de la situación fáctica planteada

Para esclarecer el sustento de los mecanismos defensivos propuestos, son necesarias las siguientes precisiones:

(i) El art. 1973 del C.C. define el arrendamiento como *“(...) un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa... y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*, luego los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son la cosa, el precio y las partes, *“amén del consentimiento de los contratantes que lo celebran.”* (CSJ Civil, 30/Abr./1970, citada en CE 3, 16./Feb./2001, e16596, A. Hernández).

(ii) Por su parte, el art. 1502 de la Codificación Sustancial consagra que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario, entre otras condiciones, que sea legalmente capaz.

(iii) Ahora, en cuanto su prueba, nuestro Estatuto Procedimental General, en el artículo 384 señala que a la demanda se deberá acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este, o la prueba testimonial siquiera sumaria.

(iv) bajo esa misma línea, téngase en cuenta que el proceso de restitución de inmueble arrendado se orienta a que el arrendatario devuelva la tenencia del predio

que el arrendador le entregó a título de arrendamiento, en aquellos eventos en que ha sobrevenido la terminación de ese negocio jurídico, bien sea por la ocurrencia de alguna de las circunstancias definidas por el legislador o como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. (TSB Civil, 15/may/2014, rad. 11001310300620090029701, M.P.: MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ).

Aclarado lo anterior, e Iniciado con el análisis del caso que concita la atención de este Despacho, debe memorarse que de acuerdo con el artículo 167 del Código General del Proceso, *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*; y si no lo hacen deberá soportar las consecuencias desfavorables que dicha omisión le acarrea.

Así las cosas, aplicadas las normas aludidas a la situación fáctica revelada por las pruebas obrantes en el plenario, se arriba a las siguientes conclusiones:

Existen evidentes contradicciones de la demandada y del testigo Alejandro López Mier, en el interrogatorio de parte y en la declaración surtidos en la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, en cuanto al inicio de la negociación del contrato de “compraventa de la casa objeto de restitución”, el monto de los abonos entregados, la persona que efectuó dichos abonos a la vendedora, el valor del mutuo otorgado por la demandante y, en particular, respecto a la ausencia de las calidades en cabeza de la arrendadora, y, lo cierto es que de la obligada valoración conjunta y razonada de las pruebas, se advierte la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora YANED PATRICIA LAVERDE LAVERDE, como arrendadora, y la señora CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE, como arrendataria.

En efecto, la convención aportada visible al PDF 002 da cuenta de la suscripción por los extremos procesales, de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, como así lo confirmó la demandada en su declaración (*minuto 00:42:31*), con un término de vigencia de 12 meses contado a partir del día 10 de agosto del año 2013, prorrogable por un periodo igual al inicialmente pactado por mutuo acuerdo de los contratantes, por un canon de \$2.500.000.00, a cancelar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes a la arrendadora a su orden, obligación contractual que según la actora fue incumplida por su contraparte desde el mes de enero del año 2018.

Bajo ese norte de comprensión, si bien se intentó afirmar por la pasiva que la convención aquí aportada como base de la acción restitutoria fue simulada, debido al préstamo de dinero que le suministró la señora YANED PATRICIA LAVERDE LAVERDE aquí demandante, para la compra de la misma casa objeto de contrato de arrendamiento y que por sugerencia de la citada demandante debía suscribirse el contrato de arrendamiento objeto de litis, con el propósito de que ella lograra acceder a préstamos con bancos para la adquisición de un vehículo de servicio público; lo cierto es que no por ello puede desconocerse el alcance objetivo del documento suscrito y menos, porque no se logra advertir, como es posible que la aquí demandante para ese momento contara con solvencia económica para otorgar el préstamo aducido por la demandada CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE y no para comprar con sus propios recursos la buseta a fin de realizar los “viajes a Melgar”.

Valga precisar que aunque en todo momento se señaló por la demandada que el inmueble objeto de contrato de arrendamiento, lo compró a una persona de nombre Martha Granados, negociado desde el año 2012 junto con su cónyuge que para ese entonces era el señor Alejandro Lopez Mier, no se aportara al plenario el documento que daba cuenta de dicho pacto entre esas partes, v.gr. la promesa de compraventa que sí existió, de acuerdo con la declaración de la señora CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE, ni mucho menos se allegó al expediente la declaración de la citada vendedora para acreditar la forma de pago del inmueble y en concreto de los dineros entregados a ella por la señora YANED PATRICIA LAVERDE LAVERDE, en la forma y términos indicados en el interrogatorio de parte rendido por la pasiva.

Aunado a la evidente contradicción que existió en la declaración del testigo Alejandro López Mier, pues adujo que la casa fue negociada en el año 2007 y que el préstamo suministrado por la accionante fue por la cifra de \$130.000.000, en tanto la demandada afirmó que en total lo fue por \$180.000.000.

Súmese a lo dicho que, si bien la demandada afirmó haber efectuado abonos (a la propiedad según se afirmó, negociada por ella y su esposo) por la suma de \$520.000.000, el testigo Alejandro López, recordó haber realizado abonos por valor

total de \$275.000.000., a partir del año 2007 (*minuto 00:29:08 registro audio y video pdf 021*).

En la fundamentación de los motivos por los cuales solicitó un préstamo de dinero a la demandante, la señora CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE en su declaración manifestó: *“en el momento que se hace la promesa, ya nosotros habíamos buscado la negociación del dinero, porque la señora Granados al ver que mi esposo no estaba en el país, me dijo que ella iba a romper el negocio y yo no estuve de acuerdo porque habíamos dado más del 60% del dinero, fue cuando me acerque a la señora Laverde y ella me dijo que lo hacía siempre y cuando lo hiciéramos todo a nombre de ella, porque yo al ser extranjera no tenía acceso hacer una compra en mi nombre”*.

Desde ese punto de vista, no existe ninguna ausencia del consentimiento por error en cabeza de la accionada, al justificar que un extranjero no puede comprar casa en Colombia, pues según el ordenamiento interno, toda persona mayor de edad que esté capacitada legalmente puede adquirir bienes inmuebles en Colombia, y sí es extranjero, debe contar con un pasaporte válido y tener los recursos para pagar el valor de la propiedad; luego no se arriba al convencimiento de esta operadora judicial, las razones que en concreto llevaron a la pasiva a suscribir el contrato de arrendamiento, mas allá del propio hecho de disfrutar del inmueble ubicado en la carrera 72 No152 B 79 de la ciudad.

Establecido lo anterior, debe detenerse ahora esta funcionaria en determinar si siendo una de las obligaciones del arrendatario la de cancelar en forma oportuna la renta, su falta de pago o su cancelación tardía, legitimó a la actora para dar por concluida la relación negocial que ata a las partes.

Así las cosas, siendo el pago una carga probatoria de la arrendataria, deberá demostrar que lo narrado y pretendido en el escrito de demanda no es cierto, situación de la que el Despacho procede a hacerse cargo a continuación

Cabe destacar que no existe vestigio alguno que permita acreditar que la demandada haya emprendido acciones legales o denuncias en contra de la aquí demandante, por irregularidades que haya advertido en la tradición de la propiedad

que aparentemente pretendían negociar, de aquí que, independientemente de la venta a un tercero del bien objeto de arrendamiento, el extremo pasivo debía cancelar el valor total de la renta a su arrendadora, en honor al contrato de arrendamiento suscrito con ésta, como evidentemente no sucedió conforme lo afirmó en el interrogatorio de parte surtido.

En cuanto al documento allegado con la contestación de la demanda, y, en gracia de discusión, aún en la hipótesis de que el señor Alejandro López Mier poseía la calidad de prometiente comprador del inmueble ubicado en la carrera 72 No152 B 79 de la ciudad, con todo y sin haber allegado en su declaración los abonos que en cheque dijo haber girado a la antigua dueña del inmueble, ni la promesa de compraventa echada de menos, donde presuntamente figuraba como comprador y sin aparecer en el contrato de arrendamiento objeto de acción restitutoria, sí sería deudor de la demandante YANED PATRICIA LAVERDE LAVERDE, pero por préstamos personales como bien se aduce en dicho documento en la cifra de \$263.600.000,00 que no necesariamente estaban ligados a la supuesta compra de la vivienda objeto de litis, como se quiso hacer ver al Despacho, pues si acaso se menciona en la “carta de pago” la liberación de la hipoteca sobre este inmueble, circunstancia que no aclara del todo la intención de compra y las circunstancias que la rodearon, para restarle la validez al contrato de arrendamiento que es base fundamental de esta acción.

Para abundar en mayores consideraciones, obsérvese que si con ocasión al pago de la deuda, la intención de la arrendataria era modificar los términos de la negociación inicial, debió acudir a la forma establecida en la cláusula séptima o décima de la convención, que se refiere a la terminación del contrato y/o prórroga del contrato.

Luego entonces, si hubo continuidad en el uso y goce del inmueble arrendado, por voluntad de las partes, conforme al elemento del contrato de arrendamiento, pero no en el pago del precio del canon pactado, en forma alguna puede entenderse simulada la convención, en tanto ese uso y goce se derivan del pacto suscrito sin salvedades entre las partes.

Ahora, cabe destacar que tanto la demandada, como el testigo ALEJANDRO LÓPEZ MIER, coinciden en señalar que la señora Martha Granados les permitió el ingreso al inmueble, sin embargo el hecho de que la demandada CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE, afirmara que vive en la casa tantas veces mencionada desde el año 2013, mientras el testigo ALEJANDRO LOPEZ MIER, expresara en su declaración que la señora Martha Granados les entregó la vivienda en el año 2008, evidencia el cúmulo de contradicciones presentadas en las declaraciones que como única prueba de la negociación del inmueble, suministró la pasiva al Despacho.

De igual manera, la demandada encaminó su actividad probatoria a acreditar su señorío con relación al inmueble objeto de contrato de restitución de inmueble arrendado, mediante las declaraciones de los testigos decretados y practicados en la audiencia, circunstancia que escapa a la naturaleza propia de esta acción restitutoria, pues si bien los testigos aducen que la accionada vive en calidad de dueña del inmueble desde el 2012 aproximadamente, la existencia de los presupuestos de la prescripción adquisitiva, deben acreditarse en la acción correspondiente; y aquí, se insiste, no se aportó documento que de cuenta del inicio o trámite de un proceso encaminado a dicha declaración, de allí que la prueba del justo título que se invoque para la posesión regular y la de la buena fe de la supuesta poseedora deban aportarse con la demanda judicial correspondiente y que es del todo ajena a esta acción de restitución que se analiza.

Así las cosas, no desvirtuado ni el consentimiento de la demandada CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE ni la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con la demandada y arrendataria, resulta inadmisibles pretender que no está llamada a restituir el inmueble arrendado, intentando modificar de forma arbitraria y unilateral las condiciones contractuales por las que de forma libre y voluntaria se obligó, ya que no firmó con salvedades el documento que hoy desconoce.

Por lo expuesto, las excepciones de mérito denominadas *“INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PRECEDENTE JURISPRUDENCIAL E INNOMINADA DE OFICIO”*, no se abren paso.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la suscrita Juez Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito denominadas “*INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PRECEDENTE JURISPRUDENCIAL E INNOMINADA DE OFICIO*”, de acuerdo con las consideraciones de este fallo.

SEGUNDO.- Declarar **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.-

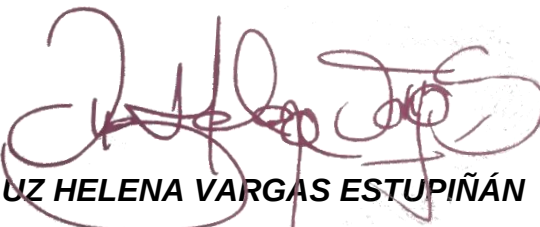
TERCERO: Ordenar la **RESTITUCIÓN** del inmueble casa 27 del Conjunto residencial Caminos Gratamira ubicado en la carrera 72 No 152 B - 79 de Bogotá, debidamente alinderado en la demanda, por parte de la demandada **CECILIA ISABEL SALTOS MARTINE** como arrendadora, a la aquí demandante **YANED PATRICIA LAVERDE LAVERDE**, en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

CUARTO: Si no se cumple con la anterior orden, desde ya se comisiona para la práctica de la entrega, al Señor Alcalde Local de la zona respectiva, a quien se dispone librar despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO.- **CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandada. Por Secretaría liquídense, incluyendo por agencias en derecho la suma de \$450.000.-

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,



LUZ HELENA VARGAS ESTUPIÑÁN