REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO SESENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL transformado transitoriamente por el Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 en JUZGADO CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14 – 33, Piso 14.

Bogotá D.C., 17 FEB 2022

Radicación: No. 110014003061 2021 00566 00

Clase : RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: MARIA BEATRIZ GUZMAN GAMA

Demandados: WALTHER ARLEY PUIN ROJAS

Agotado el trámite de instancia es del caso entrar a proferir la correspondiente sentencia en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

Mediante demanda que por reparto correspondió a esta oficina judicial, la señora MARIA BEATRIZ GUZMAN GAMA actuando en causa propia demando a WALTER ARLEY PUIN ROJAS., para que previo el trámite del proceso verbal de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO en sentencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Calle 12C No. 71 C 30 Torre 12 Apartamento 402, garaje 248 del Conjunto Torres de Villa Alsacia de esta ciudad, alinderado conforme aparece en el certificado de tradición y como consecuencia de lo anterior se decrete la restitución del predio arrendado y la condena en costas.

Admitida la demanda mediante auto de fecha 27 de julio de 2021 al encontrar reunidos los requisitos formales para ello, se dispuso correr traslado

de la misma al demandado, y se ordenó la notificación conforme lo disponen los artículos 315 a 320 del C.P.C. y/o conforme a lo previsto en el art. 8 del Decreto 806 de 2020.

Mediante auto de fecha 13 de septiembre de 2021 se tuvo notificado al demandado personalmente, quien contestó la demanda y propuso la excepción de mérito denominada "Inexistencia de la Obligación", de la cual se corrió traslado a la parte actora, en cuya oportunidad la descorrió oponiéndose a la prosperidad de la misma.

En providencia de fecha 28 de octubre del presente año, se decretaron las pruebas del proceso teniendo como tales las documentales aportadas por la parte actora y la pasiva, igualmente se señalo fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 392 del C.G.P. , evidenciándose en desarrollo de la misma la practica del tramite señalado en los artículos 372 y 373 ibidem, se concedió traslado común a las sujetos procesales para que presentaran sus alegatos de conclusión, derecho que fue aprovechada por las dos partes, la demandante para solicitar se desestimaran las excepción presentada por el demandado, y éste para que ella se declarará probada.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES: Ningún reparo se encuentra con relación a los denominados presupuestos procésales. 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; quien ha comparecido al proceso lo ha hecho por intermedio de profesional de derecho, inscrito como tal, y la competencia atendidos los factores que la limitan radica en esta oficina judicial para conocer y definir el debate.

PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN: Al respecto debemos decir, que la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes respecto del

inmueble de la litis, está probada; además, la legitimidad de los intervinientes se desprende del documento en mención, a más de que para este despacho, existe plena certeza de la relación contractual en los términos consagrados en el Ordenamiento Civil Sustantivo y así lo están aceptando las partes en sus respectivos escritos. Además, el contrato allegado ha de tenerse por autentico, por verificarse a cabalidad el supuesto del numeral 2 del artículo 244 del Código General del Proceso.

La única causal que invoco la demandante como sustento de las pretensiones de la demanda fue la falta de pago de los cánones de arrendamiento por lo que se procede a su estudio.

El contrato de arrendamiento está establecido como el negocio que une a las partes en conflicto, y que el artículo 1973 del Código Civil consagra de la siguiente manera "el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado", al cual se le ha denominado renta.

Dicho en otras palabras, el arrendamiento, es un contrato de carácter bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo, en el que la parte arrendadora se obliga a entregar la cosa objeto del contrato y a permitir el goce de ella a su arrendatario por el tiempo de duración del mismo y éste último se obliga al pago del precio en la forma convenida.

Ahora bien, cuando el demandante en los procesos de restitución de inmueble arrendado, afirma en su demanda como ocurre en el presente caso, que su arrendatario ha incurrido en el no pago del precio y consecuencialmente ha incumplido las obligaciones emanadas del contrato, él no necesita probar tal hecho, de acuerdo al precepto contenido en nuestra legislación procedimental, en la que se estatuye que "las negaciones o afirmaciones indefinidas no requieren prueba" y el no pago constituye una negación indefinida, correspondiendo en tal caso al demandado desvirtuar tal presunción.

La excepción de inexistencia de la obligación, se fundó en que no es cierto que se encontrara en mora de pagar los cánones de arrendamiento de varios meses del 2021, toda vez que conforme al acuerdo surgido con la arrendadora procedió a consignarlos en su totalidad al finalizar el mes de julio del año 2021, lo que le permitía continuar con el contrato de arrendamiento. Agregó que el retraso del pago oportuno de los cánones mensuales surgió como consecuencia de la enfermedad que sufrió por el COVIT(sic) 19 lo que conllevo al cese de sus actividades laborales hecho que conoció la demandante.

Para entrar a estudiar la excepción propuesta, es pertinente hacer referencia a algunos aspectos, entre ellos el relativo a algunas de las obligaciones del arrendatario fuera de las establecidas en el Capítulo III, Título XXVI , Libro 4º del C.C.

Según el tratadista FABIO NARANJO OCHOA en su obra: El proceso de Restitución del inmueble, paginas 78 a 80 señala :

"5-1 pagar al arrendador el precio del arrendamiento , dentro del término estipulado en el contrato, en el mismo inmueble , salvo que las partes estipulen en el respectivo contrato otro lugar diferente para hacerlo ".

Analizada la cláusula tercera observa el despacho que la misma es clara, ya que se determina que dentro de los primeros cinco días "avilés" de cada periodo mensual arrendaticio y así sucesivamente se pagaría el canon mensual de arrendamiento de $1.200.000.oo.

Entonces el pago efectuado por el arrendatario tendiente a extinguir la obligación pactada en el contrato de arrendamiento escrito debió cumplirse en el plazo que se estipulo, como quiera que no se hizo la pretensión deberá acogerse, porque conforme a lo consagrado en el art. 1602 del C.C. el contrato es una ley para las partes y no podía cambiar ni modificar el curso de las estipulaciones que había

aceptado en consideración a que el contrato debe ejecutarse de buena fe como lo prevé el artículo 1603 ibidem, obligándose no solo a lo convenido sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de la obligación y. también de aquellas que por ley le pertenecen a ella.

Al desconocer el arrendatario el pago de canon dentro de los periodos estipulados como lo acepto en la contestación de la demandada y en el interrogatorio que absolvió en audiencia se colocó en situación de incumplimiento del contrato lo que autorizaba a la arrendadora a solicitar ante la jurisdicción la terminación de aquel.

No existe duda entonces que cualquier pago realizado por fuera de las fechas anteriormente indicadas no tiene la virtualidad de evitar una mora que ya se había consumado.

Tampoco son de aceptación por parte de esta funcionaria los argumentos de la pasiva respecto del no cumplimiento de la actora del acuerdo al que llegaron para el pago de los cánones atrasados, pues lo pretendido es tratar de justificar la mora en el pago, como causal de la restitución en comento, véase que ninguna prueba presento para demostrar su dicho.

Al respecto, la carga de la prueba en materia civil se ha decantado, hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: "onus probandi incumbit actori", al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; "reus, in excipiendo, fit actor", el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y "actore nom probante, reus absolvitur", según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de la acción.

Los principios precedentes están recogidos en la legislación sustancial (C. C., art. 1757) y procesal civil colombiana (art. 167) y responden principalmente a la

exigencia para la persona que afirma algo de justificar lo afirmado con el fin de persuadir a otros sobre su verdad.

Las reglas generales de la carga de la prueba admiten excepciones si se trata de hechos indefinidos o si el hecho objeto de la prueba está respaldado por presunciones legales o de derecho.

En conclusión, al no haberse probado el acuerdo a que alude el demandado celebró con la arrendadora, y no habiéndose realizado el pago oportuno, debe declararse probada la causal de falta de pago de los meses abril, mayo y junio de 2021, con los que se incumplió el contrato de arrendamiento dando lugar a su terminación, con la pertinente condena en costas a cargo del demandado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Uno Civil Municipal De Bogotá, D. C., transformado transitoriamente en Juzgado Cuarenta y Tres de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

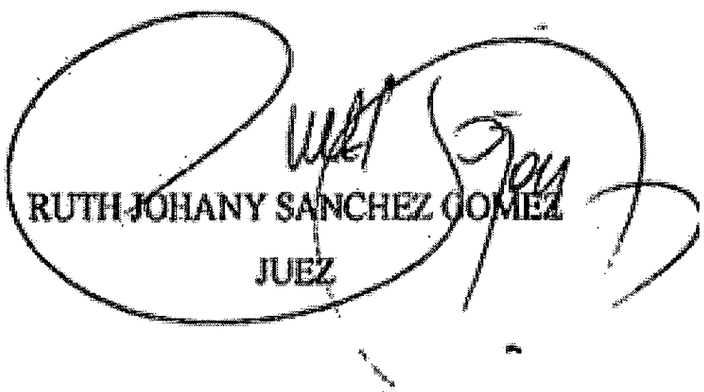
PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado Calle 12 C No. 71 C 30 Torre 12 Apartamento 402, garaje 248 del Conjunto Torres de Villa Alsacia de esta ciudad, celebrado entre MARIA BEATRIZ GUZMAN GAMA, en calidad de arrendadora y WALTHER ARLEY PUIN ROJAS en calidad de arrendatario, por falta en el pago de la renta conforme a lo considerado.

SEGUNDO: ORDENAR, en consecuencia, a la parte demandada, que en el término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria del fallo, RESTITUYA al extremo demandante el inmueble materia de la litis.

En caso de no verificarse la restitución voluntaria en el término referido, se practicara la diligencia de entrega del inmueble por la suscrita juez de conocimiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho la suma de $1.000.000; por Secretaría liquídense conforme lo previsto en el artículo 366 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JUZGADO 43 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
Notificación por Estado

La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° 12 fijado hoy
18 FEB 2022 a la hora de las 8.00 A.M.
Gloria Esperanza Herrera Rodríguez
Secretaria