

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SESENTA Y UNO (61) CIVIL MUNICIPAL

transitoriamente JUZGADO CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

(Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018)

Bogotá, D.C., tres (03) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado: 1100-14-0030-61-2019-01931-00
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: ADRIANA BELTRAN ARANGO
Demandados: LUIS JORGE MARIN BERNAL

Asunto: **SENTENCIA**

Cumplido el trámite propio de la instancia, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda al presente asunto.

I.- ANTECEDENTES

Por medio de apoderado judicial debidamente constituido para el efecto, la demandante Adriana Beltrán Arango mayor de edad, vecina y residente de la ciudad de Riverside Estado de California en Estados Unidos de Norteamérica, instauró demanda en contra de Luis Jorge Marín Bernal para que previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado, se ordenara lo siguiente:

1.- Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 5 de enero de 2009 entre la señora ARGEMIRA ARANGO FLOREZ como arrendadora y LUIS JORGE MARIN BERNAL, con cedula de ciudadanía No. 79.704.899, como arrendatario, por haber incumplido este con la obligación de

pagar los cánones de arrendamiento dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad desde el mes de enero del presente año y hasta la fecha.

2.- Se condene a LUIS JORGE MARIN BERNAL, a restituir a la demandante, el inmueble ubicado en la Calle 81 No. 73-22 de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran en la escritura No. 7428 del 20 de noviembre de 1974, otorgada en la Notaria 1ª de este Circulo, la que se aporta con la presente.

3.- Que no sea escuchado el demandado durante el curso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones causados y no pagados y que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.

4.- Se ordene y se lleve a cabo la practica de entrega del inmueble arrendado a favor de mi mandante.

5.- Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Los supuestos facticos sobre los que se soporta la acción son:

1.- Que la señora Argemira Arango Flórez (fallecida el 9 de febrero de 2015), dio en arriendo al señor Luis Jorge Marín Bernal, el inmueble ubicado en la Calle 81 No. 73-22 de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran en la Escritura No. 1623 del 20 de marzo de 1999, otorgada en la Notaria 37 de este círculo.

2.- Indicó que el contrato de arrendamiento se celebró por el termino de un año a partir del 5 de enero de 2009 y el arrendatario se obligó a cancelar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$1.200.000, pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los 5 primero días de cada mensualidad y que en la actualidad está por el monto de \$1.685.771. Sin embargo, el

demandado incumplió con el pago de la obligación e incurrió en mora desde enero de 2019.

3.- Sostuvo que la demandante es hija legítima y heredera de primer grado de la arrendadora, quien ha requerido en varias oportunidades al demandado sin obtener respuesta alguna.

4.- Informó que, el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, previstos en los artículos 2035 del Código Civil y 424 numeral 2º del Código de Procedimiento Civil, de manera que, al incumplirse el contrato, se hace acreedor al cobro y al pago de la cláusula penal del contrato establecido en la cláusula 13 del contrato de arrendamiento y equivalente al 20 del valor del contrato.

5.- Finalmente manifestó, que el contrato de arrendamiento celebrado se extravió, pero aportaron declaraciones extrajudiciales de testigos del acto.

ACTUACIÓN PROCESAL

1.- La demanda fue inadmitida por auto del 9 de diciembre de 2019 (fl. 19) y posterior a la subsanación en providencia del 17 de enero de 2020 (fl. 21) se admitió, y de ella ordenó su notificación y traslado al demandado.

2.- Notificado personalmente el demandado Luis Jorge Marín Bernal el 19 de febrero de 2020 (fl. 26), contestó la demanda a través de apoderado judicial proponiendo excepciones de mérito que denominó *"Inexistencia de relación contractual, mala fe de la demandante, actos de posesión, tacha de falsedad, cobro de lo no debido, prescripción y trámite diferente"*, fundamentando la primera y la segunda de estas, en que no ha celebrado ni tiene relación contractual con la demandante, ni con su progenitora, desconociéndolas como arrendadoras, razón por la cual no existe el

aludido contrato, haciéndolo valer mediante testigos amañados y declaraciones extrajudiciales que corresponden a una falsedad y fraude procesal.

En cuanto a la tercera de las excepciones, sostuvo que, el demandado detenta sobre el inmueble actos de amo, señor y dueño, como quiera que lo ha poseído de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por más de "?" años sin reconocer mejor derecho a nadie y sin que haya sido perturbada su posesión que ha sido de forma permanente, realizando mejoras, mantenimiento del inmueble, pagos de servicios públicos y explotación económica.

Para la cuarta excepción, indicó que propone la tacha de falsedad frente a las declaraciones extrajudiciales rendidas por los señores Jorge Hernando Matiz y Amanda Betancourt, toda vez que no corresponden a la realidad y faltan a la verdad, produciendo con ellas un fraude procesal.

A la quinta excepción, indicó que, al no existir contrato, no existe obligación alguna de cobrar cánones de arrendamiento. Frente a la prescripción y el trámite diferente invocados como últimas excepciones, sostuvo que teniendo en cuenta el fallecimiento de la señora Argemira Arango el 9 de febrero de 2015, a la fecha han transcurrido más de cinco años, sin que se haya ejercido acción alguna, encontrándose frente a una posesión y el trámite que se debió llevar a cabo fue otro como la reivindicación de dominio y no el que se debate.

3.- En providencia del 13 de octubre de 2020, se corrió traslado a la parte demandante de la contestación de la demanda y sobre las excepciones previas que en cuaderno separado se presentaron, se rechazaron de plano. No obstante, esta decisión fue recurrida por el apoderado de la parte pasiva, la que se mantuvo en auto del 11 de diciembre de 2020.

4.- Descorrido el traslado, la parte actora se opuso a las excepciones propuestas. Así, por auto del 11 de diciembre de 2020 (fl. 61), se fijó el día del 26 de febrero de 2021, para ratificar las declaraciones extrajuicios y llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 concordantes con los artículos 372 y 373 del C.G.P. y se ordenó escuchar al demandado, bajo el argumento que este desconoció la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendatario.

5.- En decisión del 10 de marzo y 8 de junio de 2021 (fl. 69 y 72-74), se aceptó la excusa presentada por la parte pasiva para insistir a la audiencia señalada, fijándola para el día 24 de marzo pasado, se abrió a pruebas el proceso y se decretaron las pruebas documentales, interrogatorio de parte, testimoniales y adicionó la prueba testimonial solicitada por la pasiva, fijando el 21 de junio de 2021 para llevar a cabo la audiencia ya mencionada.

6.- Llegado el día de la audiencia, se llevo a cabo el interrogatorio de oficio a la parte demandante, no se llevó a cabo el interrogatorio a la parte pasiva por no acudir a la audiencia, se tuvo por desistida la prueba testimonial solicitada por la parte pasiva, se ratificaron las declaraciones extrajuicio y se practicaron las pruebas decretadas, otorgándosele el termino de 3 días a la parte demandada para que justificará la inasistencia.

7.- En providencia del 29 de julio de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la continuación de la audiencia para el 8 de septiembre de 2021, cumpliéndose allí las etapas correspondientes, y manifestándoles a las partes que de conformidad con lo establecido en el numeral 5º del artículo 373 del C.G.P., se procederá a emitir la decisión por escrito, previas las siguientes:

II. CONSIDERACIONES:

Efectuado el estudio de la demanda, palmario es que la pretensión está dirigida a obtener la terminación del contrato de arrendamiento con la consiguiente restitución, a favor de la demandante, del inmueble ubicado en la Calle 81 No. 73-22 de la ciudad de Bogotá D.C., entregado en arrendamiento al demandado por parte de la señora Argemira Arango Flórez (Q.E.P.D.), para ser destinado a uso mixto, alegando el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde enero de 2019.

Rememoremos que, el contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, de donde se infiere, que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

El contrato de arrendamiento impone una serie de obligaciones, entre ellas, la de pagar el precio o renta convenida (Art. 2000 *ibídem*), obligación que es de la esencia, porque sin ella degeneraría en comodato, precio que se puede pagar en dinero o en frutos según el convenio de las partes y dentro del término estipulado.

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, la doctrina y la jurisprudencia ha determinado que se requiere:

i) la existencia de relación contractual de arrendamiento entre las partes y respecto del inmueble a que se contrae la demanda, lo que

permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y

ii) la comprobación de la causal o causales invocadas.

Establecido lo anterior, ha de señalarse que el artículo 384 del Código General del Proceso, establece el rito a seguir cuando se trata de la demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, señalando que a dicha petición debe acompañarse la prueba del contrato locaticio.

Queda claro que si bien, en el presente caso no se tiene el contrato de arrendamiento por escrito, como quiera que la parte actora, manifestó que el documento se había extraviado, si aportó pruebas testimoniales practicadas extraprocesalmente que dieron cuenta de la celebración del mismo. Al respecto el señor Jorge Hernando Matiz Ramírez y la señora Amada Betancourt de Vega, declararon bajo la gravedad de juramento que la señora la señora Argemira Arango (q.e.p.d) y el señor Marín Bernal, habían celebrado contrato de arrendamiento el 5 de enero de 2009 con vigencia de un año del primer y segundo piso destinado a uso mixto (supermercado en el primer piso y vivienda en el segundo) del bien mencionado en los hechos, con un canon mensual inicial por la suma de \$1.200.000.

El dicho de los testigos vecinos de la arrendadora en ese entonces adquieren respaldo probatorio con lo consignado en la hoja que al parecer hacia parte del referido contrato, obsérvese que en ella se habla en el acápite "CLAUSULAS ADICIONALES" del arrendamiento de un local y un apartamento en el segundo piso y las conversaciones vía watshap que sostuvieron la demandante y el demandado, en aquellas siempre se refirieron al pago del canon de arrendamiento por valor de \$1.840.000 por el local y el apartamento del segundo piso, al folio 50 del expediente el señor MARIN le indica a la demandante : *"Pagué el mes de agosto del 2018, por \$1.840.000 Davivienda. Pendiente septiembre y octubre Local y*

segundo piso" pagos que constan en los extractos bancarios vistos 53 a 57 del expediente los cuales no fueron tachados ni redargüidos de falsos. .

La prueba testimonial permite sin lugar a dudas concluir que se celebró entre la señora Argemira Arango, progenitora de la demandante y el aquí demandado contrato de arrendamiento sobre el segundo piso y primer piso (local) de inmueble, deberá tener en cuenta que el contrato de arrendamiento es eminentemente consensual, al respecto en sentencia de fecha 16 de diciembre de 2004 M.P.. JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA puntualizó: " Es verdad que el contrato de arrendamiento es consensual, esto es, que puede perfeccionarse con el sólo consentimiento de las partes (*solus consensus obligat*), ya que de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil "el arrendamiento es 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,... un precio determinado." Por lo tanto, trátase de un negocio en el que, por regla general, las dos partes se obligan sin sujeción a solemnidad o escrito alguno, pues éste, de llegar a elaborarse, serviría solamente como prueba del contrato (*ad probationem*), no para su perfeccionamiento (*ad substantiam actus*), aserto que corrobora el reglado 1979 *ibidem*, según el cual "si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada..."

Bajo esa óptica, no tienen acogida las excepciones de "*Inexistencia de relación contractual y mala fe de la demandante*", como quiera que al ratificarse las declaraciones extrajuicios los testigos son enfáticos y contestes al indicar que desde el año 2009, el señor Marín Bernal, ingresó al inmueble en calidad de arrendatario del primer piso con uso comercial (supermercado) y segundo piso (uso para vivienda), quedando además sin piso la alegación del

apoderado de la pasiva de que los declarantes no habían indicado que parte del inmueble era la que se había arrendado.

Las citadas declaraciones dejan sin piso la negación que hiciera el demandado en interrogatorio que absolvió en la audiencia del 8 de septiembre de 2021, veamos que allí solo admite que fue arrendatario del segundo piso del inmueble, por el que canceló como canon de arriendo la suma de \$1.650.000 hasta el 30 de noviembre de 2018, atestación que no corresponde a las conversaciones que sostuvo con la demandante de las que se derivan inequívocamente que detentaba la tenencia del segundo y primer piso por los que cancelaba a la demandante la suma de \$1.840.000 como consta en las transacciones bancarias ya citadas.

Ahora bien sin prueba alguna más que su dicho se reputa poseedor del primer piso del inmueble desde el año 2006, por una presunta promesa de venta de la totalidad del inmueble que le hiciera la señora Argemira Arango luego del fallecimiento de su esposo., olvida que el contrato promesa de compraventa si es un contrato solemne que requiere de prueba por escrito con el cumplimiento de los requisitos que contempla la ley sustancial civil y que las adecuaciones que hizo sobre el inmueble no corresponden exclusivamente a un poseedor sino que aquellas pueden ser desarrolladas por un mero tenedor, como lo es él. .

Resulta evidente que el demandado se atribuya la calidad de poseedor para sustraerse al pago de los cánones de arrendamiento que por fuerza consignó hasta el año de 2018 cuando entregó el segundo piso del inmueble por no cumplir su hermana con los requisitos para que le fuera arrendado y continuo con la tenencia del primer piso del inmueble que en la actualidad ocupa con un locales comerciales que ha venido adecuando con el paso del tiempo. De la declaración del señor JAIRO ARANGO, hermano de la demandante se evidencia que este comparte la tenencia del primer piso del inmueble. sin que pagar algún rubro por su estadía.

Entonces al no haber demostrado el demandado su ingreso en fecha anterior a la que indican los testigos en las en las declaraciones extrajudiciales, se tendrá como tal la indicada por estos, pues en las ratificaciones de aquellas explicaron la ciencia de su dicho y el porque les constaba que el contrato de arrendamiento no había sido solo del segundo piso del inmueble sino también del primer piso en el que desde esa fecha desarrolla actividades comerciales. Por lo anterior es que la *tacha de falsedad* propuesta como excepción no tiene vocación de prosperidad.

El demandado invocando la calidad de poseedor del primer piso del inmueble que no demostró argumenta que la acción que debió iniciar la demandante fue la reivindicatoria de dominio, nada más alejado de la verdad pues conforme a la prueba testimonial practicada las adecuaciones la realizó como tenedor del inmueble en virtud del contrato de arrendamiento de primer y segundo piso del inmueble. Es evidente que no basta con atribuirse la calidad o que, ejerce actos de señor y dueño solo con demostrar que ha realizado mejoras, mantenimiento del inmueble, pago de servicios públicos, explotación económica y entre otros pues estos también son propios de un tenedor, calidad que a no dudarlo ostenta el demandado., quien no pierde la calidad de arrendatario por el mero hecho de no cancelar los cánones de arrendamiento. . Por ende, no pueden abrirse paso las excepciones de *"trámite diferente, actos de posesión, cobro de lo no debido y prescripción"*.

Demostrado como se encuentra que el demandado como arrendatario del primer piso del inmueble, toda vez que entregó para finales del año 2018 el segundo piso, no ha cancelado canon de arrendamiento alguno desde esa anualidad, al atribuirse la calidad de poseedor que como se plasmó en líneas que anteceden, no demostró tener el ánimo de señor y dueño, se declarará la prosperidad de las pretensiones pues a pesar de los requerimientos que le hiciera la demandante mediante mensajes de *whatsapp*, se sea negado a cancelarlos como lo indico el señor Jairo Beltrán

Arango, que de pagar el demandado Marín Bernal, la totalidad de \$1.850.000 por el segundo piso y local solo ha cancelado \$500.000 de forma parcial *"chichiguas"* desde finales del año 2018.

La tenencia a título de arrendatario por parte del señor MARIN BERNAL se demuestra así mismo con lo manifestado en audiencia del 8 de septiembre de 2021, cuando indicó en el minuto "1:10:30" que: *"tengo una posesión de ese primer piso y esta mi negocio y funciona ahí en este momento (...) por lo tanto yo no tengo ningún canon de arrendamiento yo no pago arriendo ahí tengo la posesión de ese terreno hasta que se me devuelva toda la inversión que yo hice"*, además, corroborado al minuto 1:20:28 de la audiencia cuando indicó que: *"tengo interés de entregar cuando me paguen las mejoras"*(subrayado del despacho). Su alegación en cuanto a mejoras, deberán ser discutidas en otro proceso, como quiera que las mismas no se elevaron en la contestación de la demanda, de conformidad con lo normado en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. que reza: *"Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda y se tramitara como excepción"*.

Por lo anterior, como el demandado no demostró los hechos en que se fundaron las excepciones conforme lo exige el art. 167 del C.G.P. y la parte demandante demostró la existencia del contrato y la causal de terminación invocada cual es la no cancelación de los cánones de arrendamiento que el arrendatario acepto alegando ser poseedor del inmueble, calidad que no probó como se consignó en acápites que anteceden, se declarara la prosperidad las pretensiones de la demanda con la consecuente condena en costas a cargo del demandado

III. DECISION

En mérito de lo expuesto, el 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, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. - **DECLARAR** no probadas las excepciones de *"Inexistencia de la relación contractual, mala fe de la demandante, actos de posesión, tacha de falsedad, cobro de lo no debido, prescripción y tramite diferente"* y alegadas en oportunidad por el apoderado del demandado Luis Jorge Marín Bernal.

SEGUNDO. - **DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre por Argemira Arango Flórez (Q.E.P.D.) en calidad de arrendadora y Luis Jorge Marín Bernal, en calidad de arrendatario del primer piso /local(s) del bien inmueble ubicado en la calle 81 No.73-22 de Bogota D.C. cuyos linderos y especificaciones están contenidos en la escritura pública No.7428 del 20 de noviembre de 1974 de La Notaria 1 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por falta en el pago de la renta conforme a lo considerado.

TERCERO. - **ORDENAR**, en consecuencia, al demandado Luis Jorge Marín Bernal, , 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 en el término referido, se comisiona para la práctica de la diligencia de entrega del primer piso del inmueble al Alcalde Local de la zona respectiva, a quien se le conceden amplias facultades. Líbrese el Despacho comisorio del caso con los insertos de ley.

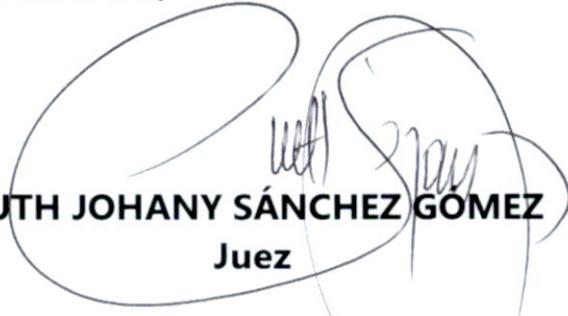
En el evento en que el mismo se considere no idóneo para lo aquí ordenado, se le recuerda a la Autoridad Menor distrital, que dentro

Restitución de inmueble arrendado 2019-1931, de Adriana Beltrán Arango, contra Luis Jorge Marín Bernal.

de sus funciones y por mandato legal, está facultado para **impartir directrices** a funcionarios de policía a su cargo o para quien en el efecto lo sea, pues es su deber asumir el conocimiento de esta comisión, conforme lo exhibe el numeral 15 del artículo 205 de la Ley 1801 de 2016.

CUARTO. - **CONDENAR** en costas al demandado Luis Jorge Marín Bernal,. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$1.200.000; por Secretaría liquídense conforme lo previsto en el artículo 366 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


RUTH JOHANY SÁNCHEZ GÓMEZ
Juez

JUZGADO CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>092</u> fijado hoy 4 NOV 2021 a la hora de las 8.00 A.M.
PILAR NARANJO RAMOS * Secretaría