

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE BOGOTÁ, D.C.**

Bogotá, D.C., Treinta de Junio de Junio de Dos Mil Veintiuno

Asunto: Sentencia

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Parte demandante: Mario Alvarado

Parte demandada: Ángel Quevedo Cumbe

Radicación: 2019 - 00215

Surtidas las etapas correspondientes, y agotado el trámite que conforme a la ley corresponde, sin que se avizore vicio capaz de invalidar lo actuado, impera proferir sentencia que resuelva la litis, previos los siguientes,

I. ANTECEDENTES.

MARIO ALVARADO actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra ÁNGEL QUEVEDO CUMBE, a fin de que previos los trámites legales pertinentes, propios del proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO se accediera a las siguientes:

A. Pretensiones:

1. Declarar terminado el contrato verbal celebrado entre el arrendador MARIO ALVARADO y el arrendatario ÁNGEL QUEVEDO CUMBE, respecto del inmueble ubicado en la Calle 71 Bis No. 78-55, Piso Segundo, barrio Santa Helenita,

Localidad de la ciudad de Bogotá, destinado a vivienda, por incumplimiento de los cánones de arrendamiento.

2. En consecuencia, ordenar al demandado ÁNGEL QUEVEDO CUMBE, la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento a favor del arrendador MARIO ALVARADO.

3. Que en caso de guardar silencio el demandado dentro del término de traslado, se ordene la entrega del inmueble arrendado a favor del arrendador MARIO ALVARADO, de acuerdo a lo señalado en el artículo 384 del C.G. del Proceso.

4.- Que se condene en costas.

B. Actuación procesal

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 4 de abril de 2019, el Juzgado admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, ordenando notificar a la parte demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso.

El demandado ÁNGEL QUEVEDO CUMBE, se notificó del auto admisorio de la demanda por AVISO, bajo las previsiones de los artículos 291 y 292 *ibídem*, surtiéndose dicha notificación en la dirección informada en la demanda¹, sin que dentro del término concedido hubiese formulado excepciones tendientes a enervar las pretensiones del introductor.

Que teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento fue celebrado de manera verbal, aportándose para el efecto dos declaraciones extra-juicio, el Juzgado al tenor de lo normado en el numeral 1 del artículo 384 del C.G. del Proceso, señaló fecha y hora para celebración de audiencia de ratificación de las declaraciones

¹ Calle 71 Bis No. 78-55, Piso Segundo, Barrio Santa Helenita de Bogotá.

rendidas por los señores Miguel Antonio Novoa Bernal y Luis Jorge Ladino ante la Notaría 67 del Círculo de Bogotá.

Posteriormente, y ante la ausencia de los testimonios, se concedió el término de ley, señalándose nuevamente fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de ratificación de los testimonios mediante auto de fecha 26 de septiembre de 2019, evacuándose la misma con la asistencia del señor MIGUEL ANTONIO NOVOA BERNAL, sin que acudiera el testigo LUIS JORGE LADINO, para finalmente señalar nueva fecha mediante auto de fecha 26 de noviembre de 2019, a fin de que acudiera el testigo faltante, sin que tampoco justificara su inasistencia.

Mediante auto de fecha 3 de febrero de 2021, bajo los apremios del artículo 317 del C. G. del Proceso, se requirió a la parte demandante para que en el término de 30 días siguientes a la ejecutoria del citado auto, adelantara las gestiones tendientes a lograr la ratificación del señor Luis Jorge Ladino, en relación a la declaración que rindiera en la Notaría 67 del Bogotá.

Vencido el anterior término, mediante auto de fecha 20 de abril de 2021, se tuvo por desistido tácitamente el testimonio del señor Luis Jorge Ladino.

Así las cosas el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

a) Presupuestos Procésales

Ningún reparo se encuentra con relación a los denominados presupuestos procesales. 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 y la competencia, atendidos los factores que la delimitan, radica en esta oficina judicial para conocer y definir el debate.

b) La Acción

Se trata aquí del ejercicio de la acción tendiente a recuperar para la parte demandante la tenencia del bien dado en arrendamiento, alegándose el incumplimiento del contrato por falta de pago de los cánones correspondientes a partir del mes de noviembre de 2017.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1973 del C. Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra definido como aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso y goce de un bien, por un determinado periodo, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado. Y, como características generales de éste, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

De otro lado tenemos que el Art. 1602 ibídem, establece 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”*.

Conforme a la Ley, la Jurisprudencia y la Doctrina las características esenciales y relevantes del contrato de arrendamiento son las que a continuación se relacionan:

1.- Bilateral, por cuanto ambas partes se obligan recíprocamente; 2.- Oneroso, dado cada uno de las partes se compromete en beneficio de la otra, el uno a dar en goce y disfrute de la cosa arrendada y la contraparte a pagar un precio por el uso; 3.- Principal, por cuanto subsiste por sí solo 4.- Consensual, por el hecho que su celebración no está sujeta a formalidades especiales. Sólo para fines probatorios se considera necesaria la existencia del algún escrito o documento que preste

prueba sumaria, además por que las partes acuerdan en un todo el trato que ha de darse al curso del contrato: 5.- De tracto sucesivo, por cuanto no se cumple en un solo momento, pues tanto el uso del bien, como el pago del precio, se prolongan en el tiempo.

Con lo anterior, tenemos que son elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada, de la cual se otorga el goce temporal por una parte a la otra; el precio o canon que el arrendatario queda obligado a pagar, y, el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, teniendo el arrendatario tan solo un derecho personal frente al bien.

Generalmente en todo contrato va envuelta la resolución del mismo, para el caso de incumplimiento de alguna de sus estipulaciones por uno de los contratantes y en tratándose de los de arrendamiento, la violación de sus cláusulas da derecho al arrendador para hacer cesar el arriendo y por ende pedir la terminación del mismo.

En el caso de autos, las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, podemos indicar que son tres: (i), Que se acredite la existencia del contrato de arrendamiento en el que el demandante tenga la condición de arrendador y el demandado la calidad de arrendatario; (ii), que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sea el mismo pretendido en la demanda y (iii), que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato reconocidas legalmente.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 384 del C.G. del Proceso, 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.**

El artículo 222 en mención establece que: *“Los testimonios para fines no judiciales, se rendirán exclusivamente ante notarios o alcaldes. Igualmente los que tengan fines judiciales y no se pida la citación de la parte contraria; en este caso, el peticionario afirmará bajo juramento, que se considera prestado con la presentación del escrito, que sólo están destinados a servir de prueba sumaria en determinado asunto para el cual la ley autoriza esta clase de prueba, y sólo tendrán valor para dicho fin”*.

El tema de la prueba sumaria ha sido estudiado por la Corte Constitucional en su sentencia C-523 de 2009 de la siguiente manera: «Aunque la legislación colombiana no define lo que debe entenderse por prueba sumaria, su noción ha sido precisada por la doctrina y la jurisprudencia nacionales. Así, para Antonio Rocha Alvira, la prueba sumaria es aquella que aún no ha sido controvertida por aquel a quien puede perjudicar, y de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la prueba sumaria es plena prueba, lo que quiere decir que debe reunir las mismas condiciones de fondo de cualquier prueba, que sea pertinente o conducente, esto es, que sea la adecuada para demostrar un hecho o un acto jurídico concretos. En ese sentido la doctrina ha sido uniforme en señalar que la prueba sumaria suministra al juez la certeza del hecho que se quiere establecer en idénticas condiciones que lo hace la plena prueba, con la diferencia que la prueba sumaria no ha sido sometida a contradicción, ni conocimiento o confrontación por la parte contra quien se quiere hacer valer”

Frente a la validez de la declaración extra juicio como prueba, nos enseña el inciso segundo del artículo 188 del código general del proceso: *“Estos testimonios, que comprenden los que estén destinados a servir como prueba sumaria en actuaciones judiciales, también podrán practicarse ante notario o alcalde”*.

Para el caso puesto a consideración, bajo los poderes de ordenación e instrucción que se otorgan a los jueces de la república, se ordenó la ratificación de los dos

testimonios que fueron rendidos ante la Notaría 67 del Círculo de Bogotá, ello en aras de encontrar la verdad de los hechos expuestos por la parte demandante.

Entrando al caso en estudio, tenemos que el actor en aras de acreditar el cumplimiento de la norma traída en cita y para probar la existencia del vínculo contractual entre el demandante, como arrendador y la demandada, como arrendataria, allegó dos declaraciones extra proceso rendidas por los señores MIGUEL ANTONIO NOVOA BERNAL y LUIS JORGE LADINO, de las cuales se desprende **inicialmente** la existencia de un contrato de arrendamiento entre el señor MARIO ALVARADO en calidad de arrendador y ÁNGEL QUEVEDO CUMBE en calidad de arrendatario, sobre el siguiente bien inmueble:

- a. Un inmueble ubicado en la respecto del inmueble ubicado en la Calle 71 Bis No. 78-55, Piso Segundo, barrio Santa Helenita de la ciudad de Bogotá, en el cual se pactó un canon de arrendamiento de \$750.000.00

Debemos tener en cuenta que las declaraciones aportadas al proceso como prueba del contrato verbal de arrendamiento, además de ser testigos presenciales, deben cumplir unos requisitos mínimos sobre la existencia del mismo (artículo 3 ley 820 del CPC), situación que no ocurrió en el sub lite, nótese que al momento de realizar la ratificación de las dos declaraciones aportadas, solamente uno de ellos compareció a este despacho judicial sin que de la misma se puede inferir la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble que pretende su restitución, por tal razón se citaran algunos apartes de la misma así:

Declaración rendida por **MIGUEL ANTONIO NOVOA BERNAL**:

*“PREGUNTADO POR EL DESPACHO: Conforme a su respuesta anterior, indíquele al despacho que sabe usted acerca de la realización de un contrato entre el señor Mario Alvarado y el señor Ángel Quevedo Cumbe. CONTESTO: **Que por recomendaciones del señor Mario Alvarado propietario del inmueble, siempre***

se quejó de que nunca le pagaba el arriendo, el cual se iba con evasivas, como permisivo.

*PREGUNTADO POR EL DESPACHO: Indíquele al despacho cual fue el término de vigencia del citado contrato. CONTESTO: **Creo que por un año, no recuerdo las fechas, del año 2017 al año 2018***

De todo lo anterior, podemos concluir que no es posible considerar plena prueba la declaración efectuada, nótese que de la misma no se establece de manera clara, precisa y concreta la existencia del contrato de arrendamiento respecto del inmueble del cual se pretende la restitución, es decir el ubicado en la calle 71 Bis No. 78 – 55, piso segundo, barrio santa Helenita Localidad de Engativá Bogotá, obsérvese que el señor MIGUEL ANTONIO NOVOA BERNAL, no indica la fecha en que el arrendatario incurrió en mora, tan solo manifiesta que señor Mario Alvarado propietario del inmueble, siempre se quejó de que nunca le pagaba el arriendo, no esta seguro del término del contrato, dado que indica el creer que fue de un año entre el 2017 al 2018, sin establecer las fechas exactas del contrato celebrado, no se establece con su declaración si es un testigo presencial de la celebración del contrato, pues ni dentro de la declaración ni en la audiencia de ratificación no indicó nada al respecto.

Aunado a lo anterior, conforme reza el último inciso del artículo 188 del C.G. del Proceso, al no comparecer el otro testigo citado a la audiencia de ratificación, no tiene valor alguno.

En este orden de ideas, no se determinó de manera clara los elementos esenciales del contrato de arrendamiento que se encuentran especificados en el artículo 3 de la ley 820 de 2003, razón por la cual no se puede tener esta sola declaración como suficiente para demostrar la existencia del contrato sobre el cual se pretende su terminación.

Colofón de lo anterior tenemos que la parte demandante, no acreditó en forma plena el primero de los requisitos de la acción de restitución al no haber sido debidamente ratificadas las declaraciones allegadas como base del proceso, tornándose totalmente inviables las súplicas de la demanda, al no tenerse certeza sobre la existencia del contrato verbal de arrendamiento.

III. DECISION

En mérito a lo expuesto anteriormente el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones aquí incoadas conforme a lo explicado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Declarar terminado el proceso que se venía adelantando.

TERCERO: Sin costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
Juez

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 1 de julio de 2021
Notificado por anotación en ESTADO
No. 047

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria