

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



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., Cinco de Octubre de Dos Mil Veintiuno

**Ref. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE ÚNICA INSTANCIA
DE CORPORACIÓN DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS CONTRA
ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA RADICADO 2020 – 1053.**

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:

CORPORACIÓN DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra de ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA, 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 la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre CORPORACIÓN DE RESDIENCIAS UNIVERSITARIAS y la señora ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA de fecha 11 de agosto de 2011.

2.- Decretar la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado el día 11 de agosto de 2011 entre CORPORACIÓN DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS y ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA, respecto del apartamento 1300 ubicado en la carrera 33 número 23 – 51 de Bogotá, con fundamento en la falta de pago del canon de arrendamiento total e integral.

3.- Se decrete la restitución y lanzamiento de la demandada ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHORA (sic) del apartamento 1300 ubicado en la carrera 33 número 23 – 51 de la ciudad de Bogotá.

4.- Se condene a los demandados a los intereses civiles de conformidad con el artículo 1617 del Código Civil.

5.- Se condene a los demandados al pago de las costas y agencias en el presente proceso.

Las anteriores pretensiones, en síntesis, se fundamentaron en los siguientes,

B. Hechos:

1.- Que mediante acta de declaración juramentada de fecha 30 de enero de 2020 de la Notaría 14 de Bogotá, los señores CLAUDIA LORENA CUASPA MELENDEZ y DAVID ANDRES RODRIGUEZ, manifestaron que entre la CORPORACIÓN DE RESIDIENCIAS UNIVERSITARIAS y la señora ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA se celebró mediante documento privado de fecha 11 de agosto de 2011, el arrendamiento del bien inmueble ubicado en el carrera 33 No. 23 – 51 de Bogotá, Carrera 33 No. 23 - 51(carrera 36 No. 22 D – 51 antigua dirección) centro urbano Nariño BLOQUE C1 y C2 apartamento 1300 con número de matrícula 50C – 107458.

2.- Que el valor del canon de arrendamiento para el año 2020 fue de \$216.500, sujeto a las modificaciones de estatus del arrendado en las respectivas resoluciones de cada año.

3. – Que la destinación del inmueble fue exclusivamente para vivienda.

4.- Que la demandante ha cobrado los cánones adeudados desde el 11 de agosto de 2011 a la fecha en forma verbal, sin que se haya obtenido el pago de lo adeudado.

C. Actuación procesal

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 7 de abril de 2021, 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.

La demandada ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHORA, se notificó del auto admisorio de la demanda PERSONALMENTE, quien contestó la demanda de manera extemporánea.

Seguidamente mediante auto de fecha 30 de junio de 2021, se tuvo por notificada a la demandada de manera personal y bajo el amparo del numeral 1º del artículo 384 del C.G. del Proceso, se señaló fecha y hora para llevar a cabo audiencia de ratificación de las declaraciones extrajudiciales rendidas por los señores DAVID ANDRÉS BORRAEZ RODRÍGUEZ y CLAUDIA LORENA CUASPA MELENDEZ ante la Notaría 14 del Círculo de Bogotá.

Posteriormente, mediante auto de fecha 27 de julio de 2021, se tuvo en cuenta para los efectos legales que los señores DAVID ANDRÉS BORRAEZ RODRÍGUEZ y CLAUDIA LORENA CUASPA MELENDEZ acudieron a la audiencia virtual el pasado 16 de julio de 2021 y ratificaron sus declaraciones ante la Notaría 14 del Círculo de Bogotá, se dispuso igualmente, corregir para aclarar el inciso 1 del auto calendado 30 de junio de 2021, en el sentido de indicar que la parte demandada había contestado la demanda de manera extemporánea, no se accedió al amparo de pobreza solicitado por el extremo pasivo y finalmente no se escuchó a la demandada de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 384 C.G. del Proceso, como quiera que no se aportó prueba del pago de los cánones adeudados en la demanda, como tampoco el haberse encontrado al día en los cánones causados en el transcurso del proceso.

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:

1.-Presupuestos procesales.

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.

2.- 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 11 de agosto de 2011.

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.

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 los demandados la calidad de arrendatarios; **(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.

Como prueba de la existencia del vínculo contractual, se allegaron dos declaraciones extra proceso rendidas por los señores DAVID ANDRÉS BORRAEZ RODRÍGUEZ y CLAUDIA LORENA CUASPA MELENDEZ, de las cuales se desprende la existencia de un contrato de arrendamiento entre CORPORACIÓN DE RESIDIENCIAS UNIVERSITARIAS como arrendador y la señora ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA como arrendataria, sobre el **apartamento 1300 ubicado en la carrera 33 número 23 – 51 de Bogotá**, el cual tuvo como fecha de inicio el 11 de agosto de 2011 con vigencia de 6 meses, contados a partir de la fecha indicada , los cuales serían cancelados dentro de los 5 primeros días de cada mes y un canon mensual para el año 2011 de \$161.000.

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 extraprocésal, **o prueba testimonial siquiera sumaria,** lo cual en el presente asunto aconteció como se verá a continuación.

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”*.

Lo anterior, con el objeto de ilustrar que las declaraciones aportadas al proceso como prueba del contrato verbal de arrendamiento, además de ser testigos presenciales, cumplen la calidad de prueba sumaria al tenor del precitado artículo 188 y 222, toda vez que las mismas fueron solicitadas por escrito bajo la gravedad de juramento al notario, por parte de la aquí demandante, siendo ratificadas ante este juzgador, razón por la cual se citaran algunos apartes de las mismas así:

CLAUDIA LORENA CUASPA MELENDEZ.

“PREGUNTADO POR EL DESPACHO: *Sírvase decir al Despacho si conoce de trato, vista o comunicación al Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias, en caso afirmativo desde hace cuánto y porque motivo. CONTESTO:* *Si, lo conozco es mi jefe desde el 2011. PREGUNTADO POR EL DESPACHO:* *Sírvase decir al despacho si conoce de trato, vista o comunicación a la demandada Erika del Pilar Palacios Barahona, en caso afirmativo desde hace cuánto y porque motivo. CONTESTO:* *A Erika la Conozco desde el año 2011 aproximadamente. PREGUNTADO POR EL DESPACHO:* *Indíquele al Despacho si sabe y le consta que entre el Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias y la señora Erika del Pilar Palacios Barahona, existe o existió alguna relación comercial o contractual. En caso afirmativo, explique: CONTESTO:* *Si, Erika firmó un contrato de arrendamiento con la corporación en el mes de agosto de 2011 como estudiante de la Universidad Nacional. PREGUNTADO POR EL DESPACHO:* *Indíquele al Despacho si sabe la dirección exacta del inmueble al que hace referencia en su respuesta anterior. CONTESTO:* *Si, queda en las instalaciones de la entidad ubicada en el apartamento 1300 ubicado en la carrera 33 número 23 – 51 de*

Bogotá. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta, la fecha de iniciación y término por el cual se celebró el contrato de arrendamiento verbal entre Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias como arrendador y Erika del Pilar Palacios Barahona, como arrendataria. **CONTESTO:** Sí, inició el 11 de agosto de 2011. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta, el canon inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal entre el Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias como arrendador y Erika del Pilar Palacios Barahona, como arrendataria y la fecha en que debía realizarse el pago. **CONTESTO:** \$161.000 para el año 2011. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho con base en su respuesta anterior, el valor pactado de los cánones de arrendamiento para los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020. **CONTESTO:** 2012- \$224.258, 2013-\$234.533, 2014-\$244.042, 2015-\$255.267, 2016-\$170.000, 2017-\$181.900, 2018-\$192.650, 2019- 204.200 y 2020-\$2016.500. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta la forma en que se convino entre el arrendador y arrendatario el pago de los servicios públicos domiciliarios sobre el inmueble a que usted ha hecho referencia. **CONTESTO:** Los servicios públicos estaban incluidos dentro del canon. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta que entre el arrendador y arrendatario se convino el pago de una clausula penal. En caso afirmativo, sírvase indicar las condiciones pactadas. **CONTESTO:** Si, se pactó 2 SMLMV. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si usted se ratifica en la declaración rendida ante la Notaría 14 del Círculo de Bogotá. **CONTESTO:** Si, me ratifiqué.

DAVID ANDRÉS BORRAEZ RODRÍGUEZ

“PREGUNTADO POR EL DESPACHO: Sírvase decir al Despacho si conoce de trato, vista o comunicación al **Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias**, en caso afirmativo desde hace cuánto y porque motivo. **CONTESTO:** Si lo conozco es el Director Ejecutivo y m jefe. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Sírvase decir al despacho si conoce de trato, vista o comunicación a la demandada **Erika del Pilar Palacios Barahona**, en caso afirmativo desde hace cuánto y porque motivo. **CONTESTO:** Desde hace 6 años aproximadamente desde que yo llevé de practicante en la entidad y la conozco porque yo trabajo con la comunidad y pues ella hace parte de los residentes que habitan en la corporación. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta que entre el Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias y la señora Erika del Pilar Palacios Barahona, existe o existió alguna relación comercial o contractual. En caso afirmativo, explique: **CONTESTO:** Si señor, es un contrato que se realiza con todas las personas que viven acá y por medio de él se les da el cupo de alojamiento, es un contrato de arrendamiento. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe la dirección exacta del inmueble al que hace referencia en

su respuesta anterior. **CONTESTO:** Si, sí señor, es carrera 33 número 23 – 51 de Bogotá unidad habitacional es 1300. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta, el canon inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal entre el Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias como arrendador y Erika del Pilar Palacios Barahona, como arrendataria y la fecha en que debía realizarse el pago. **CONTESTO:** Si, se señor, ese fue por \$161.000 desde el año 2011. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta, la fecha de iniciación y término por el cual se celebró el contrato de arrendamiento verbal entre Representante Legal de la Corporación de Residencias Universitarias como arrendador y Erika del Pilar Palacios Barahona, como arrendataria. **CONTESTO:** Tengo el año 2011, la fecha exacta el 11 de agosto. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta, en que fechas debía pagarse esos cánones de arrendamiento. **CONTESTO:** Eso se pagaba mensual, los primeros 5 días, según el reglamento interno de nuestra entidad. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho con base en su respuesta anterior, el valor pactado de los cánones de arrendamiento para los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020. **CONTESTO:** **CONTESTO:** 2012-\$112.144, 2013-\$223.533, 2014-\$244.042, 2015-\$255.267, 2016-\$170.000, 2017-\$181.900, 2018-\$192.650, 2019- 204.200 y 2020-\$216.500. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta la forma en que se convino entre el arrendador y arrendatario el pago de los servicios públicos domiciliarios sobre el inmueble a que usted ha hecho referencia. **CONTESTO:** Los servicios públicos se encarga de pagados la entidad señor Juez, lo residentes se encargan de pagar el canon, pues que yo mencioné anteriormente (...). **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe y le consta que entre el arrendador y arrendatario se convino el pago de una clausula penal. En caso afirmativo, sírvase indicar las condiciones pactadas. **CONTESTO:** Si Si señor, según lo que yo tengo entendido si el residente no paga lo que refiere al canon de arrendamiento, la corporación puede solicitar el cupo (..) puede solicitarle a la persona que vive allí, pues que haga el proceso para la entrega del mismo y se valla de la institución. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si la arrendataria renuncia a alguna de las prerrogativas que le da la ley en lo que respecta al contrato de arrendamiento que usted acaba de mencionar. **CONTESTO:** No, no señor, que yo tenga conocimiento no ha renunciado. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si sabe o le consta si la arrendataria adeuda algún canon de arrendamiento. En caso afirmativo, de que meses o anualidades. **CONTESTO:** Si, si señor que yo tenga conocimiento debe aproximadamente \$22.000.000, las fechas exactas no sabría mencionárselas de manera concreta, porque es información que maneja el representante legal y tesorería (...). **PREGUNTADO POR EL DESPACHO: PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Indíquele al Despacho si usted se ratifica en la declaración rendida ante la Notaría 14 del Círculo de Bogotá. **CONTESTO:** Si, si señor me ratifico.

En conclusión, las declaraciones presentadas como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento verbal de arrendamiento constituyen prueba sumaria, pues sus ratificaciones, conducen a la certeza sobre la existencia del contrato respecto del predio base de la presente acción

Aclarado lo anterior, procederemos a estudiar la causal de terminación alegada por la parte actora, que no es otra que el no pago de los cánones de arrendamiento por el extremo pasivo, es decir la señora ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA, quien, notificada en legal forma del auto admisorio de la demanda dentro del término legal contestó la demanda en forma extemporánea, determinando con ello la absoluta viabilidad de la causal en examen, pues al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exime a quien lo aduce de prueba, es entonces la demandada quien queda con la imposición de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, **el pago oportuno**, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurándose así la causal suficiente para acceder a las pretensiones del líbello introductorio, con sujeción a lo manifestado, y con claro apoyo en lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

DECISION:

Por lo anteriormente expuesto el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por CORPORACIÓN DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS, en su condición de arrendador y de otra parte, ERIKA DEL PILAR PALACIOS BARAHONA, en su condición de arrendataria, sobre **el inmueble ubicado en la carrera 33 número 23 – 51 apartamento 1300 de Bogotá**, descrito y alinderado en la demanda.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar a la parte demandada la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE objeto del presente proceso, a favor de la parte demandante, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Si cumplido el término anterior no se produce la restitución del inmueble. Líbrese Despacho comisorio, con los insertos del caso al ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA y/o JUZGADOS 027, 028, 029 y 030 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ para que practique la entrega forzada del inmueble al que se anexará copia de la demanda y la sentencia.

CUARTO: Se condena en COSTAS a la parte demandada en el presente proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$908.526,00 M/CTE (numeral 1.2 del artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2013)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
JUEZ

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 6 de octubre de 2021
Notificado por anotación en ESTADO
No. 076

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria