

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



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

Bogotá, D.C., Dieciséis de Diciembre de Dos Mil Veintiuno

**Ref. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE ÚNICA INSTANCIA
DE ALFRED DAUBER FISCHLER CONTRA JORGE AUGUSTO
GRISALES RADICADO 2020-0142.**

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:

ALFRED DAUBER FISCHLER actuando a través de apoderada judicial presentó demanda, en contra de JORGE AUGUSTO GRISALES, 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 que JORGE AUGUSTO GRISALES incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con ALFRED DAUBER FISCHLER en su calidad de propietario y arrendador de los inmuebles contenidos en el contrato de transacción suscrito entre las partes, al incurrir en mora en el pago de los respectivos cánones desde el mes de diciembre de 2018.
2. Como consecuencia de lo anterior, declarar la terminación unilateral del contrato.

3. Ordenar al señor JORGE AUGUSTO GRISALES la restitución de los inmuebles sujetos a propiedad horizontal, esto es i) el apartamento 301 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 050C – 1212303 y ii) el garaje 5-16, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 050C – 1212314, ubicados en la calle 95 No. 16 – 11 del barrio Chico de la ciudad de Bogotá, por la no cancelación, según lo pactado, de las rentas mensuales.

4. Ordenar al demandado al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, so pena de no ser escuchado en el proceso (núm. 4, inciso 2, art. 384 del CGP).

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

B. Hechos:

1.- Que el demandante mediante Escritura Pública No. 1421 de fecha 17 de abril de 1998, adquirió los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 050C – 1212303 Y 050C – 1212314, por compra hecha a Inversiones GRISARICA LTDA.

2.- Que mediante escritura pública No. 3005 de fecha 15 de septiembre de 1999, se celebró un contrato de compraventa sobre los inmuebles, quien dijo actuar en nombre de ALFRED DAUBER FISCHLER y el señor JESÙS OSCAR PABON TIQUE, por lo que el demandante presentó demandada de simulación del negocio mencionado, emitiéndose sentencia de segunda instancia de fecha 7 de marzo de 2018 por parte de la Sala Civil del tribunal Superior de Bogotá, adicionando la sentencia de fecha 5 de junio de 2017 proferida por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, en el sentido de: “DECLARAR DE OFICIO LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA 3005 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1999 DE LA NOTARIA 25 DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ”, ordenando al demandado a restituir al demandante, los inmuebles objeto de la compraventa.

3.- Que el día de la diligencia de entrega comisionada por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, el señor JORGE AUGUSTO GRISALES adujo

detentar la posesión del apartamento 301 y del garaje 5-16 y afirmó haber iniciado un proceso de pertenencia.

4.- Como consecuencia de lo anterior, se celebró un contrato de transacción entre el señor JORGE AUGUSTO GRISALES y ALFRED DAUBER FISCHLER para poner fin a las diferencias en torno a la pertenencia de los inmuebles.

5.- Que en el marco del contrato de transacción, las partes se comprometieron a celebrar un contrato de compraventa sobre los inmuebles por el valor establecido por la Lonja de Propiedad Horizontal.

6.- Que mientras se materializaba la venta de los inmuebles, las partes pactaron en la cláusula segunda, literal C, numeral 3 del contrato de transacción que el señor JORGE AUGUSTO GRISALES debía pagar, desde diciembre de 2018 “por concepto de CANON DE ARRENDAMIENTO la suma de DOS MILLONES QUIENIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000 mensuales a ALFRED DAUBER FISHLER”.

7.- Refiere que ha realizado numerosos requerimientos de pago ante los cuales el demandado se ha limitado a presentar excusas y manifestaciones injustificadas.

8.- Que a la fecha el demandado no ha realizado ningún pago de los cánones de arrendamiento, encontrándose en mora, empero continúa usando, gozando y disfrutando los inmuebles objeto del presente proceso.

C. Actuación procesal

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 27 de noviembre de 2020, 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 o eventual 301 del C.G. del Proceso.

Consta en el infolio que el demandado JORGE AUGUSTO GRISALES, se notificó del auto admisorio de la demanda por AVISO bajo los apremios de

los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso, quien dentro del término de traslado de la demanda guardó silencio.

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 de diciembre de 2018

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 allegó un contrato de transacción celebrado entre JORGE AUGUSTO GRISALES Y ALFRED DAUBER FISCHLER, teniendo como objeto poner fin a las diferencias surgidas en torno a la pertenencia de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 050C – 1212303 y 050C -1212315, los que hoy son objeto del presente proceso de restitución.

De la citada transacción se logra establecer que las partes, acordaron suscribir un contrato de compraventa debidamente elevado a Escritura Pública con las condiciones allí establecidas respecto de los citados inmuebles, donde el aquí demandado se comprometía a aportar a más tardar el 8 de febrero de 2019, copia de una cesión radicada ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, consistente en el reintegro de 93.500.000 debidamente indexados desde el 15 de septiembre de 2019, a su vez, renunció de cualquier demandad o acción judicial o policiva instaurada en contra de ALFRED DAUFER FISHLER.

Que mientras se materializaba dicha venta, en la cláusula 3 del contrato de transacción se pactó: “**el señor JORGE AUGUSTO GRISALES y desde el mes de diciembre de 2018 pagará por concepto de canon de arrendamiento la suma de DOS MILLONES QUIENINETOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000) mensuales a ALFRED DAUBER FISHLER mediante consignación o transferencia en la cuenta que se informe una vez sea exigible el pago contenido en el numeral siguiente. El primer pago, correspondiente a los meses de diciembre de 2018, enero, febrero y marzo de 2019 se consignará junto con el abono contenido en el numeral 4**”.

A su vez se aportó una diligencia de entrega de los inmuebles objeto de restitución dentro de un proceso verbal bajo el No. 2008-0211 incoado por

Alfred Dauber Fischler y demandado Jesús Oscar Pabón Quique de fecha 30 de noviembre de 2018, siendo atendida por el hoy demandado, quien manifestó: *“Quiero manifestar que desafortunadamente para mí el abogado no está acá, tengo la intención de realizar una negociación dado que llevé acá 20 años en una posesión, con todo el sustento, pero que no fue aceptada, incluso la vez pasada pedía que la administradora del Edificio viniera y declarara, para comprobar que yo llevo 20 años acá, pero en la diligencia no se tuvo en cuenta la prueba pedida; entonces la idea con el señor Alfred es que busquemos una fórmula o bien para él me compre mi parte, el apartamento contiguo que es el 302, o yo le negocio la parte del apartamento 301, pero es una negociación que debemos hacer de 60 o 90 días, y manifestamos que tenemos la voluntad de entregar la parte que corresponde al inmueble, pero eso ya obedece a una negociación privada”*.

En este orden de ideas, se observa que dentro de la diligencia de entrega, se advierte por el demandado de una negociación, misma que se suscribió a través de un contrato de transacción con las obligaciones y deberes para cada parte, siendo ella la prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento entre el hoy demandante y demandado.

Así pues, debemos indicar que 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,** lo cual en el presente asunto aconteció como se verá a continuación.

Frente a la prueba sumaria, la Corte Constitucional ha estudiado dicho tema en sentencia C-523 de 2009 así: *“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”.

En lo que respecta a las pruebas que deben aportarse con la demanda conforme las características propias del contrato de arrendamiento corresponden no sólo a la prueba documental como se advirtió, sino también puede ser la confesión lograda en interrogatorio extraprocesal de parte o la declaración extraprocesal **o la prueba sumaria** en la que se debe determinar con claridad la existencia del contrato de arrendamiento, sus intervinientes, plena identificación del inmueble arrendado y, finalmente, la determinación de las demás circunstancias referentes al canon de arrendamiento.

Dicho lo anterior, el contrato de transacción aportado, en efecto, indica la calidad de cada parte, esto es, quien es el arrendador y quien es el arrendatario, se identifican los inmuebles objeto de restitución, se pacta el valor del canon de arrendamiento en la suma de \$2.500.000 y se determina el periodo por el cual se pagaran los cánones de arrendamiento, cumpliendo de esta manera los requisitos del artículo 1973 del Código Civil, pues efectivamente el demandante se obligó a ceder a la parte demandada el uso y goce de los bienes objeto de restitución, por el término plasmado en el contrato de transacción, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado.

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 JORGE AUGUSTO GRISALES, quien, notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda en la dirección del inmueble objeto del proceso, dentro del término legal guardó silencio, 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.

DECISIÓN:

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 **ALFRED DAUBER FISCHLER**, en su condición de arrendador y de otra parte, **JORGE AUGUSTO GRISALES**, en su condición de arrendatario, sobre el apartamento 301 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 050C – 1212303 y el garaje 5-16, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 050C -1212314 ubicados en la calle 95 No. 16-11 del barrio Chico de la ciudad de Bogotá, descrito y alinderado en la Escritura Pública No. 176 de fecha 25 de enero de 1989.

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., 11 de enero de 2022
Notificado por anotación en ESTADO
No. 001

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria