

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
LA PALMA CUNDINAMARCA**

La Palma Cundinamarca, veinte (20) de enero del dos mil veintiuno (2021).

REFERENCIA : **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
(INMUEBLE RURAL) No. 2021-00062**
DEMANDANTE : **ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ**
DEMANDADO: **JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ**
SENTENCIA : **No.**

Agotados como se encuentran los trámites propios de esta instancia dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado del asunto de la referencia, procede el Despacho a proferir

S E N T E N C I A

ANTECEDENTES

La señora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ, actuando a través de apoderada judicial instauró DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (BIEN INMUEBLE RURAL) en contra del señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, para que previos los tramites de un proceso verbal se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda rural por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas de la Casa ubicada en la finca denominada (BERMEJAL o EL SILENCIO), ubicado en la vereda la Hermosa jurisdicción de este municipio, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 167-1129, como consecuencia de la anterior, se condene al demandado a restituir a la demandante el mencionado inmueble, además pretenden que no se escuche al demandado José Abel Ramírez Ortiz, durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes, desde el mes de junio de 2019 hasta la fecha; igualmente se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante y finalmente se condene al demandado al pago de costas procesales y gastos que se originen en el presente proceso.-

Para formular las pretensiones ya enunciadas, la parte demandante las fundamentó en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: La señora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 41.328.800 de Bogotá, en calidad de propietaria de la casa ubicada en la Finca denominada (BERMEJAL o EL SILENCIO) celebró mediante documento privado de fecha 2 de octubre del 2017, con el señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 3.077.070 de la Palma Cundinamarca.

SEGUNDO: Debido a que se venían presentando agrietamientos y deslizamientos del terreno alrededor de la vivienda, la señora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ, solicitó una visita a la Secretaria de Planeación y Gestión del Riesgo del Municipio de la Palma y de la Gobernación de Cundinamarca, visita que fue realizada el día 20 de junio del año 2019, por funcionarios de la entidad los cuales emitieron el siguiente concepto:

“En el lugar se puede evidenciar que la vivienda está siendo afectada directamente por el cauce de la quebrada la Hermosa, los aumentos en su caudal y el choque continuo de flujo de agua han ocasionado socavación y erosión en el terreno donde está construida la vivienda, se puede evidenciar pérdida significativa del terreno, de igual manera un área de la losa del piso se encuentra suspendida, en el aire y se evidencia grietas en las piezas.

Según la visita se determina que el proceso de erosión continua si siguen las lluvias, se recomienda realizar proceso de reforestación, en guadua sobre la orilla de la quebrada, con el fin de estabilizar y sostener el terreno y si no se realiza una intervención de mitigación, por tal motivo se recomienda a la señora Ana Elvia Ramírez, evacuar la vivienda si siguen las lluvias con el fin de salvaguardar la vida de los que allí habitan”.

TERCERO: Por los motivos antes expuestos, mi cliente solicitó de manera verbal al señor Arrendatario la entrega del bien inmueble en reiteradas oportunidades atendiendo las recomendaciones de la autoridad competente (Planeación y Gestión del riesgo), es de anotar que a la fecha el señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, se ha negado a la entrega del bien objeto de la Litis.

CUARTO: El demandado JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, desde el mes de junio del año 2019 ha venido incumpliendo con el pago a los cánones de arrendamiento, pactados en el contrato antes mencionados, en su cláusula cuarta (Documento anexo como prueba) donde se acordó la renta por un valor fijo de en Cien Mil Pesos M/CTE (\$100.000.00), los cuales debían ser cancelados dentro de los primeros

cinco (5) días de cada mes y pese al peligro inminente en el que se encuentra la vivienda no ha querido desocupar ni entregar la propiedad a su arrendadora.

QUINTO: Con el fin de evitar un desastre natural que ocasione la pérdida de vidas humanas, mi poderdante; solicitó visita de gestión de riesgo mediante radicado No. 2019130394 de fecha 5 de julio de 2019, a la vivienda ubicada en la vereda la Hermosa narrando la siguiente situación: DESPLAZAMIENTO DE TERRENO AFECTACION AL LADO DE LA VIVIENDA. Mediante acta No. 20, actuando como coordinador LUIS ALEJANDRO RAMIREZ y JHON DIAZ, obteniendo respuesta una próxima visita.

SEXTO. Ante las eventuales precipitaciones de lluvia en todo el territorio Nacional durante la presente anualidad se ha evidenciado que continua el deslizamiento de tierra en el sector donde se encuentra la vivienda, por lo que se hace necesario la terminación del contrato y restitución del bien inmueble, en el entendido de salvaguardar la vida, integridad y bienes muebles del arrendatario, que se rehúsa a entregar el inmueble de manera voluntaria y continua a la fecha con el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

ACTUACION PROCESAL

El día 9 de septiembre de 2021, el Juzgado por encontrar que la demanda se ajustaba a derecho la admitió y ordenó darle el trámite del proceso verbal consagrado en el Título I Capítulo I art. 368 y ss del Código General del Proceso, así como las disposiciones especiales para los procesos declarativos contenidas en el artículo 384 de la obra en cita y por ser la causa de restitución la mora en el pago del canon de arrendamiento, se tramitara en única instancia, se ordenó además correr traslado de la misma al demandado por el término legal de diez (10) días y se ordenó la notificación de la misma personalmente.

El auto admisorio de la demanda, sé notificó mediante anotación en el estado No. 20 del 10 de septiembre de 2021 y la notificación se realizó de manera personal, tal como se desprende a folio 29. El 24 de septiembre de 2021 empezó a correr el termino de traslado de la demanda, quien solicito amparo de pobreza el cual fue concedido por auto del 30 de septiembre de 2021, designándosele como abogado al Dr. HECTOR HERNANDO LINARES BELTRAN, quien dentro del término contestó la demanda, sin embargo, por auto del 4 de noviembre de 2021, se decidió No ser oído en el proceso hasta tanto no acreditará el pago de los cánones de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

1.- DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.

El despacho de oficio debe verificar si se ha entrabado legalmente la relación jurídico-procesal; con el cumplimiento de los presupuestos procesales que han sido determinados por la Jurisprudencia y la Doctrina así:

- A) DEMANDA EN FORMA
- B) COMPETENCIA DEL JUEZ
- C) CAPACIDAD DE LAS PARTES
- D) CAPACIDAD PARA COMPARECER AL PROCESO

A) DEMANDA EN FORMA.

En el caso que nos ocupa, la demanda fue presentada con las formalidades de los arts. 82, 83 y 84 del Código General del Proceso y todos los requisitos señalados por el art. 384 de la misma codificación.

B) COMPETENCIA DEL JUEZ.

Este despacho es competente para conocer del proceso por la naturaleza del asunto y la cuantía de las pretensiones (art. 18 numeral 1º y art. 28 núm. 7 del C.G.P.), además de la ubicación del inmueble objeto del proceso.

C) CAPACIDAD DE LAS PARTES Y CAPACIDAD PARA COMPARECER AL PROCESO

Las partes, demandante y demandada, son personas naturales, mayores de edad, con capacidad para obligarse, representada la parte demandante por abogada titulada cuya personería le fue reconocida en su oportunidad, el demandado señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, pese a notificarse personalmente, y designársele abogado mediante amparo de Pobreza, se decidió No ser oído en el proceso al no demostrar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, corresponde al despacho analizar si se cumple o no los presupuestos materiales de la pretensión incoada.

2.- PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA ACCION

La pretensión incoada en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado (Casa de habitación ubicada en la finca BERMEJAL o EL SILENCIO) de la vereda la Hermosa de este Municipio, según se colige de lo manifestado en el libelo

introdutorio, es que se dé por terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento del citado inmueble (Num 1º del art. 22 de la ley 820 de 2003), aunado a lo anterior, el Alto Riesgo de erosión en que se encuentra la casa de habitación, decretándose la restitución del inmueble arrendado.

Sea lo primero señalar, que el proceso de restitución de tenencia por arrendamiento está llamado a trabarse entre quienes, de una parte, como demandante, alega la calidad de arrendador, bien sea en nombre propio o de un tercero, pues tal calidad no necesariamente está vinculada a la de propietario de la cosa arrendada, aunque pueden concurrir en cabeza de una sola persona. De allí que en estos eventos no se exija título de propiedad más sí de arrendador, pues así se infiere de la definición contenida en el art. 1973 del C. Civil. Por pasiva, la demanda debe dirigirse contra el arrendatario o contra la persona que detenta la tenencia de la cosa arrendada, bien sea por sub-arriendo o por cesión de la calidad de arrendatario en los eventos en que una y otra no hayan sido prohibidas de manera expresa. Estas son las partes a que se refiere el art. 1977 del C. Civil.

En el caso que nos ocupa la señora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ ha acreditado su calidad de arrendadora, y el señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ ninguna impugnación enervó frente a la condición en que es citado.

A su vez el artículo 384 del C.G.P., en su numeral 1o., manda que con la demanda deba allegarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, el cual puede suplirse por la confesión del arrendatario en los términos del art. 184 ejusdem, es decir la confesión extraprocesal, o mediante prueba testimonial siquiera sumaria.

Así las cosas, la parte demandante instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, basada en documento privado, contrato de arrendamiento firmado por la arrendadora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ y el arrendatario JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ (fls 4 y 5), el cual no se ha alegado su falsedad realizando la respectiva tacha por parte del demandado, hecho que produce el reconocimiento implícito del documento que fue aportado al proceso, el cual satisface las exigencias legales y es prueba idónea, siendo coincidente con el inmueble cuya restitución se pretende en el libelo, por lo que está demostrada probatoriamente la preexistencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del presente proceso, razón por la que el Juzgado concluye que se cumple el presupuesto material de la acción impetrada.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana o rural, tenemos que según la Ley 820 de 2003, puede darse por mutuo acuerdo (art. 21), por parte del arrendador en forma unilateral (art. 22), por parte del arrendatario en forma unilateral (art. 24), sin mencionar las que para uno y otro consagra el Código Civil.

Tenemos entonces que la causal invocada por la arrendadora para poder dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento de vivienda rural suscrito con el señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ en su calidad de arrendatario, es la consagrada en el numeral 1º del artículo 21 de la Ley 820 de 2003 que derogó la Ley 56 de 1985, la cual establece:

"ARTICULO 21: TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR: Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

(...)

1º- La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Para soportar la causal anterior, se allegó el contrato ya referido, el cual se suscribió el 2 de octubre de 2017 entre la señora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ en calidad de arrendadora y el señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ en calidad de arrendatario, pactándose como duración del mismo cinco (5) años, a partir de la firma del presente contrato y hasta el 1º de octubre de 2022.

El despacho analizando las pretensiones de la demanda, encuentra que la causal invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, desde junio de 2019 hasta la fecha, causal que de ser probada se puede enmarcar en el numeral primero del art. 22 de la Ley 820 de 2003.

Es imperativo para el despacho analizar inicialmente si se configuran o no la existencia del contrato de arrendamiento y en que término se pactó.-

2.1.- PREEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CLASE DEL MISMO.

Sea lo primero señalar, que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual lo cual indica que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades. En la práctica, casi todos los contratos de arriendo se celebran por escrito (documentos privados), para hacer fácil la prueba de la existencia de las obligaciones de las partes, pero por su carácter de contrato consensual, los medios probatorios que se pueden admitir para demostrar su existencia no están restringidos. Así lo establece el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., al señalar que con la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario como en este caso aconteció (fls 4 y 5).

Establecido lo anterior, la parte demandante instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, basada en documento privado, contrato de arrendamiento firmado por la arrendadora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ y el arrendatario JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, el cual no se ha alegado su falsedad realizando la respectiva tacha por parte del demandado, hecho que produce el reconocimiento implícito del documento que fue aportado al proceso, por lo que está demostrada probatoriamente la preexistencia del contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes del presente proceso, razón por la que el Juzgado concluye que se cumple el primer presupuesto material de la acción impetrada.-

2.2.- MORA EN EL PAGO DE LA RENTA.

La apoderada judicial de la parte demandante invocó en su demanda como causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento y solicitar la restitución del inmueble, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2019; siendo requisito de toda demanda de restitución de inmueble arrendado, para que el demandado pueda ser oído cuando la causal es la mora en el pago de la renta, presentar los recibos de pago o prueba de la consignación, lo cual no se realizó conforme a la ley. En conclusión, la parte demandante alega la mora, en el pago de los cánones de arrendamiento desde junio de 2019 y la parte demandada tenía la carga de probar el pago de dichos cánones adeudados, para así desvirtuar la afirmación de la parte demandante, quien dentro de los términos legales procesales no lo hizo, pues no allegó recibo ni prueba alguna que demostrara el pago, quedando así configurada la mora, que constituye el segundo presupuesto material de la acción.

2.3.- REQUERIMIENTO PARA EL PAGO EN FORMA LEGAL.

En referencia a este presupuesto, se tiene que en la cláusula primera parágrafo único del contrato suscrito por las partes adiado 2 de septiembre de 2017, se determinó que se podría rescindir por parte unilateral, si una de las partes así lo estimara, es así como el caso en estudio, se presenta una mora en el pago de los cánones de arrendamiento, causal invocada por la demandante para solicitar la terminación del contrato conforme al art. 22, numeral 1º de la Ley 820 de 2003, sin requerimiento alguno de los del art. 2035 del C.C., quedando cumplido este presupuesto.

2.4.- PERSISTENCIA DE LA MORA A LA FECHA DE LA DEMANDA.

Tal como se puede observar, la demanda de restitución de inmueble arrendado, fue presentada por la doctora ANGELICA TATIANA CANDIL FORERO, en su condición de apoderada judicial de la demandante ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ, el día 1º de

septiembre del año 2021, demanda que fue admitida el 9 de septiembre de 2021, y según afirmación de la parte demandante hasta ese día el demandado se encontraba en mora de pagar los cánones de arrendamiento adeudados, afirmación que no fue desvirtuada por la parte demandada, lo que implica su aceptación y se cumple así el cuarto presupuesto material de la acción.-

Así las cosas y teniendo en cuenta las consideraciones hechas y lo consagrado en el numeral 3º del art. 384 del C. G. del P. Y encontrando que se encuentran satisfechos los presupuestos procesales y que los presupuestos materiales de la pretensión guardan íntima relación con los hechos que resultaron probados, se proferirá sentencia de acuerdo a los pedimentos de la parte actora y se sujetará a las normas sustanciales y procedimentales del caso, teniendo en cuenta además que no se formuló oposición válida a las pretensiones de la demanda, no se desvirtuó el incumplimiento del contrato, que fue la causal alegada por la parte demandante (mora en el pago de la renta o canos de arrendamiento), ni se considera necesario decretar pruebas de oficio.

En mérito de todo lo anteriormente expuesto, y al no observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA PALMA CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.-DECLARESE que el demandado JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, como arrendatario dentro del presente proceso, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado en este municipio con la señora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ, donde se le arrendó el inmueble "El Bermejál) junto a su casa de habitación ubicado en la vereda la Hermosa jurisdicción de esta localidad y comprendido dentro de los linderos anotados en ésta sentencia; al no pagar de acuerdo con dicho contrato los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2019, a razón de CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) mensuales más los incrementos de ley, conforme a lo expuesto.-

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLÁRESE TERMINADO** dicho contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ.

TERCERO: ORDENAR al señor JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ **RESTITUIR** a la parte demandante el inmueble ubicado en la vereda la Hermosa de esta localidad, denominado "El Bermejál, comprendido dentro de los linderos indicados en la demanda, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

CUARTO: En caso de que no se dé cumplimiento al numeral anterior, a fin de llevar a cabo la diligencia de restitución, ingrésese nuevamente el expediente al Despacho para señalar fecha y hora para la realización de la misma.

QUINTO: CONDENAR al demandado JOSE ABEL RAMIREZ ORTIZ, al pago de las costas de este proceso. Fijase como agencias en derecho la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) Mcte.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

La Juez


CLAUDIA MARCELA LEON RAIRAN

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO POR ESTADO

No **01** DE HOY **21** DE - **ENERO** - DE **2022**

El Secretario: 
JOSÉ OMAR VEGA MAHECHA