

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



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUSÁ

Treinta (30) de Enero de dos mil veintitres (2023)

Proceso: 2021 - 000146

Se decide la demanda de restitución de inmueble arrendado formulada por ALFONSO LEON GARCIA en contra de JUAN DE JESUS CORTES LETRADO, fungiendo como apoderado de la parte demandante el doctor Leonardo Cely Martínez demanda que recayó sobre el bien inmueble denominado PROVIDENCIA Y LETICIA ubicado en la VEREDA TIMINGUITA de este municipio, obra como apoderado del demandado el dr Luis Fernando Abril Clavijo, y atendiendo el sentido del fallo proferido en audiencia del 16 de Enero de 2023.

I. ANTECEDENTES

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y PETITUM DEMANDATORIO

El demandante, por conducto de apoderado judicial, solicitó se declare terminado el contrato de arrendamiento del predio denominado PROVIDENCIA Y LETICIA, suscrito el día 10 de mayo de 2015, entre BENJAMIN CASTILBLANCO PINILLA como arrendador y JUAN DE JESUS CORTES LETRADO en calidad de arrendatario, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento convenido y en las fechas estipuladas durante los últimos seis (6) años, valga aclarar, que BENJAMIN CASTILBLANCO PINILLA, vendió el predio a ALFONSO LEON GARCIA, quien siguió con el contrato de arrendamiento.

TRAMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha 15 de octubre de 2021, se admitió la demanda de conformidad con los artículos 82, 83, 84 y 384 del C. G. del P.

El demandado JUAN DE JESUS CORTES LETRADO, se notificó personalmente de la demanda, el 09 de marzo de 2022, previa las diligencias de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y se pronunció mediante escrito radicado ante este despacho en término, suscrito por su apoderada la Doctora Cecilia Rodríguez Galindo, a quien se le reconoció personería para actuar mediante auto del 19 de abril de 2022.

El 16 de junio de 2022, se efectuó diligencia de restitución provisional e inspección judicial sobre el inmueble objeto de la demanda, de conformidad con el artículo 384 del CGP.

El día 04 de octubre de 2022, se adelantó audiencia inicial, y de instrucción y juzgamiento, profiriéndose sentencia anticipada terminando el contrato de arrendamiento y ordenando la restitución del inmueble, sin embargo, mediante sentencia de tutela del juzgado civil del circuito de Ubaté, del 13 de octubre de 2022, confirmada por el Tribunal Superior de Cundinamarca Sala Civil Familia el 30 de noviembre de 2022, se invalidó la anterior actuación, convocándose entonces nuevamente a audiencia inicial, y de instrucción juzgamiento el 16 de Enero de 2023, donde se practicaron las pruebas decretadas y se profirió sentido del fallo acogiendo las solicitudes de la demanda.

II. CONSIDERACIONES

Debe indicarse que no se observa en esta instancia procesal trámite alguno que invalide lo actuado, siendo procedente decidir sobre el fondo del asunto y que este despacho, atendió la orden dada en el fallo de acción

de tutela por el juez civil del circuito de Ubaté, confirmada por el Tribunal Superior de Cundinamarca, Sala Civil Familia.

Sea menester precisar que en virtud del contrato de arrendamiento una parte se obliga para con la otra a proporcionarle el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación, denominada precio que puede consistir en dinero, o en frutos naturales de la cosa arrendada (art. 1975 C.C.), quedando obligada la parte arrendataria a sufragar el valor pactado y restituir la cosa arrendada a la terminación del contrato (art. 2000 C.C.).

El incumplimiento de las obligaciones contractuales **faculta al arrendador para dar por terminado el contrato** y, en caso que no se restituya el bien por el arrendatario solicitarla judicialmente.

El artículo 384 del Código General del Proceso, establece el procedimiento que debe seguirse cuando se solicite la restitución del inmueble dado en arrendamiento por darse alguna de las causales de terminación del contrato de arrendamiento o por incumplimiento de las obligaciones contempladas.

Establece el numeral 4° del citado artículo que: “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”.

Así mismo, el numeral 3° de la misma norma establece que si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de restitución.

Contrario sensu, si el demandado contesta la demanda y presenta excepciones, se citará a las audiencias de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso

III. DEL CASO CONCRETO.

Obra en el plenario el contrato de arrendamiento suscrito el día 01 de Mayo de 2015, firmas Minerva número de serial VR-00307296 entre BENJAMIN CASTIBLANCO y JUAN DE JESUS CORTES LETRADO, con un canon mensual de \$ 50.000, contrato que no fue tachado de falso, de conformidad con los artículos 269 y s.s. del Código General del Proceso.

De los interrogatorios de parte de oficio recepcionados por el despacho, el del señor ALFONSO LEON GARCIA, fue preciso en las circunstancias de tiempo, modo y lugar bajo las cuales adquirió el inmueble PROVIDENCIA Y LETICIA, y que la escritura del mismo se registró el 15 de marzo de 2017, yendo al predio casi ocho (8) días después a notificarle al señor CORTES LETRADO que debía cancelarle los cánones de arrendamiento.

Valga decir que el interrogatorio de parte del demandado JUAN DE JESUS CORTES LETRADO, quien a pesar de su avanzada edad, demostró poseer entendimiento sobre los hechos, se limitó a oponerse sin demostrar la razón de su dicho, que siempre había vivido en el predio, y que don Benjamín Castiblanco lo dejó vivir ahí, y puesto de presente el contrato, se limitó a manifestar que no lo había firmado, no probando las razones de su dicho.

Es claro el testimonio de HORTENSIA CASTILBLANCO, que como hija del señor BENJAMIN CASTILBLANCO demostró en la forma más exacta posible, las circunstancias que rodearon estos hechos, y como hija del finado BENJAMIN CASTIBLANCO (Q.E.P.D), tuvo un preciso conocimiento de los mismos, y a pesar de la tacha de sospecha interpuesta por el apoderado de la parte demandada, el testimonio fue preciso, concreto y no se le denotó parcialidad alguna a favor del demandante, incluso en la ciencia del testigo manifestó que el señor CASTILBLANCO colocó un precio por el arrendamiento en una forma simbólica, para evitar problemas más adelante, pero el contrato existió.

Los elementos esenciales del contrato, que son “ las cosas de su esencia”, se confunden con su contenido elemental¹, y no hay duda que en el caso en estudio los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, a la luz del artículo 1973 del Código Civil,, a pesar de que la señora HORTENSIA CASTILBLANCO, manifestó que en vida el señor BENJAMIN CASTILBLANCO, no realizó los actos pertinentes para cobrar el precio del contrato de arrendamiento, esto no desvirtúa que el mismo exista, ya que otra realidad fue la que se dio con el señor ALFONSO LEON GARCIA, quien se presentó como nuevo arrendador facultado por la ley.

Los artículos 1959 y 1960 del Código Civil, determinan que una cesión de crédito, o como en el presente caso, de contrato, tienen efectos si son notificadas, y está probado dentro del caso en estudio que esta notificación en efecto se dio, con la presencia del señor ALFONSO LEON GARCIA en el predio de JUAN DE JESUS CORTES LETRADO.

Las mejoras demandadas no están probadas, en ocasión a que la casa que se demanda como mejora, no ostenta tal concepto, debido a su alto

¹ Hinestrosa Forero Fernando, Derecho Civil Obligaciones,, Página 282 Editorial Temis

grado de deterioro, como se pudo verificar en la diligencia de inspección judicial, y de restitución provisional del inmueble, y en cuanto los servicios públicos, estos se instalaron bajo consentimiento del entonces arrendador y propietario del predio BENJAMIN CASTILBLANCO, luego no se puede predicar que los mismos son mejoras, tal y como se deduce del testimonio de la misma señora HORTENSIA CASTIBLANCO, amén de que de la prueba documental allegada no se puede determinar que los pagos fueron realizadas por CORTES LETRADO, ya que los recibos de pago siguen a nombre de BENJAMIN CASTILBLANCO.

El testimonio del EVARISTO FUQUENE, es más un testimonio de oídas e informa de situaciones que no percibió directamente, luego no da una información exacta sobre los hechos.

IV. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre BENJAMIN CASTILBLANCO como arrendador, y JUAN DE JESUS CORTES LETRADO, como arrendatario del inmueble, contrato celebrado el 01 de mayo de 2015, siendo actual propietario y arrendador, ALFONSO LEON GARCIA.

SEGUNDO: RECHAZAR LAS EXCEPCIONES DE MERITO INTERPUESTAS POR EL EXTREMO DEMANDADO, DE INEXISTENCIA DE CONTRATO Y DE MEJORAS A RECONOCER,

TERCERO: DAR UN TERMINO de diez (10) días al extremo demandado para restituir en forma de definitiva el inmueble.

CUARTO: DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL 4 INCISO 4 DEL ARTICULO 384 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, ORDENESE LA ENTREGA DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO CONSIGNADOS AL ARRENDADOR LUIS ALFONSO GARCIA.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de **\$ 200.000**, por concepto de agencias en derecho.

SEXTO: SE NOTIFICA LA PRESENTE PROVIDENCIA POR ESTADO, informando que por tratarse de un proceso de única instancia no procede recurso alguno

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

RODOLFO ALBERTO VANEGAS PÉREZ
Juez

ESTADO No. 03
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUSÁ
SECRETARIA Hoy 31 de Enero de 2023, se notifica el auto anterior por anotación en ESTADO Art. 295 C.G.P
WALTER YESID AVILAMENJRA Secretario

Firmado Por:

Rodolfo Alberto Vanegas Perez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Susa - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **532421b8d2423b84385ed69d2205a486e13ba46fc9e9f3f504bdbb8ed3544010**

Documento generado en 30/01/2023 09:34:12 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>