

Proceso Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Radicado: 2021-145



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA**

Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso
Celular: 316 448 76 04

Correo Electrónico: jprmpalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

Albán, Cundinamarca dieciocho (18) de mayo de 2022

REFERENCIA: PROCESO RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE MÍNIMA CUANTÍA, INSTAURADA POR LA FUNDACIÓN SAN MATEO APÓSTOL contra MARIA YANETH CARDONA VELEZ en su calidad de arrendataria, con Radicado 2021-145

Como quiera que se han surtido todas las etapas de este proceso, el Despacho pasa a resolver el mérito del asunto teniendo como referencia la siguiente reseña procesal.

I. A N T E C E D E N T E S

1.1. Demanda

La Demandante FUNDACIÓN SAN MATEO APÓSTOL, actuando mediante apoderado judicial, presento ante la jurisdicción ordinaria demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, bien inmueble ubicado en la Vereda Las Marías, hoy Vereda Santa Ana del Municipio de Albán - Cundinamarca.

1.1.1. Pretensiones

La parte actora formuló como pretensiones las cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de celebrado entre FUNDACIÓN SAN MATEO APÓSTOL contra MARIA

YANETH CARDONA VELEZ, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

2. Que se condene a los demandados a restituir al demandante el inmueble objeto del proceso.
3. Que no se escuche a la parte demandada, durante el transcurso del proceso, mientras no se consigne el valor adeudado por concepto de los cánones de arrendamiento en mora.
4. Que se comisione la entrega al funcionario correspondiente para que se practique la diligencia de lanzamiento.
5. Que se condene al demandado al pago de las costas y agencias de derecho.

1.1.2. Supuestos Fácticos

Estos pueden resumirse de la siguiente manera:

La parte demandante FUNDACIÓN SAN MATEO APÓSTOL, celebro contrato de arrendamiento del bien inmueble lote de terreno ubicado en la Vereda Las Marías, hoy Vereda Santa Ana del Municipio de Albán - Cundinamarca, por el término de 5 meses, cuya fecha de inicio es del 1 de julio del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2021 y refieren en la cláusula cuarta una prórroga sucesiva y automática por periodos de un (1) mes.

El valor del canon de arrendamiento se fijó por las partes la suma de cincuenta mil pesos (\$50.000) M/Cte., el 0% de IVA o el fijado por el Gobierno Nacional, cuya forma de pago es mensual de forma anticipada, los mecanismos de pago será mediante consignación bancaria o en efectivo en la Oficina de la Fundación San Mateo Apóstol, ubicada en la CURIA de Facatativá.

Señala el demandante que la demandada se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento así:

- a. En el mes de abril del 2019 adeuda la suma de \$23.360
- b. Los meses comprendidos entre mayo del 2019 a diciembre del 2019, la arrendataria debe la suma de \$412.720
- c. Entre los meses correspondientes a enero del 2020 a diciembre del 2020, la arrendataria tiene pendiente por cancelar la suma de \$642.000
- d. Desde enero del 2021 a diciembre del 2021, la demandada tiene pendiente por cancelar la obligación de cánones de arrendamiento la suma de \$652.944
- e. Los que se causaron entre los meses de enero del 2022 a mayo del 2022.

1.2. Actuación Procesal

- Mediante auto proferido el día 24 de enero del 2022 por parte del Juzgado Promiscuo Municipal de Albán Cundinamarca se admitió la demanda y se ordenó correr traslado por el término de diez (10) días a la parte demandada, tal como se observa en el Expediente.
- La demandada fue notificada personalmente el día 25 de enero del 2022, corriéndose traslado de la demanda, mediante memorial de fecha 25 de enero del 2022, solicita amparo de pobreza y el Despacho concede a la demandada Amparo de pobreza designándole a la Dra Liliana Vanesa Tapia Montiel como apoderada de pobre para que represente en el proceso y conteste la demanda mediante Auto de fecha 15 de febrero del 2022.
- El 2 de marzo del 2022 se notifica personalmente la Dra Liliana Vanesa Tapia Montiel como apoderada designada por amparo de pobreza en el presente proceso.

- El 16 de marzo del 2022, la apoderada designada a la parte demandada, allega contestación de la demanda, sin embargo, no se acredita el pago de los cánones de arrendamiento de acuerdo al artículo 384 numeral 4 del C.G.P.
- A lo anterior ingresó el expediente al despacho para dictar sentencia, lo cual se hará con estribo en las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, cuáles son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado (artículo 29 de la Constitución Política).

2.2. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Sea lo primero subrayar que se denota en la presente controversia el cumplimiento de los presupuestos procesales, como que la suscrita es competente para conocer y pronunciarse de fondo frente a esta clase de procesos según lo preceptuado en los artículos 26 núm. 6°, y 28 núm. 7° del Código General del Proceso; Así mismo, se encuentra acreditada la capacidad para ser parte de los extremos de la relación jurídico procesal; igualmente se observa que la demanda aquí interpuesta fue presentada en debida forma, esto es, con la concurrencia de todas las formalidades contempladas en la norma procedimental, así como que las partes en contienda tienen capacidad procesal para actuar.

De igual manera, respecto al elemento sustancial inherente a todo proceso denominado legitimación en la causa, se evidencia que el mismo se encuentra plenamente satisfecho en el sub lite, pues, del contrato de arrendamiento se evidencia que las personas que concurren a la litis en calidad de parte son las mismas de la relación contractual, esto es, el arrendador y el arrendatario, lo que en definitiva permite resolver el fondo del litigio.

Ahora bien, descendiendo al caso en concreto, y como quiera que la controversia aquí suscitada, gira en torno a un contrato de arrendamiento, se hace menester anotar que éste (el contrato de arrendamiento), se encuentra definido en nuestro Código Civil como "...un contrato en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado". Definición de la cual se desprende, que son de la esencia de dicho contrato, primero, como es obvio, el consentimiento de las partes que celebran el contrato; segundo, la cosa o prestación cuyo uso y goce es concedido y tercero, el deber de pagar por este uso. Elementos sin los cuales puede tenerse por constituido este tipo de contrato, puesto que la ausencia de alguno de ellos derivaría en otro tipo de convención verbi gracia una donación, si carece de contraprestación alguna, en otras palabras, baste para su configuración el acuerdo de voluntades sobre la cosa arrendada y el precio, sin que sea exigible solemnidad o formalismo como su reducción a documento escrito.

Para este despacho es claro la existencia del contrato de arrendamiento entre la FUNDACIÓN SAN MATRO APOSTOL identificado con NIT 832009136-2 y MARIA YANETH CARDONA VÉLEZ identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.072.595.139, del inmueble lote de terreno ubicado en la Vereda Las Marías,

hoy Vereda Santa Ana del Municipio de Albán - Cundinamarca, de igual manera la expresión de la voluntad de las partes para obligarse, lo anterior como se avizora en el contrato de arrendamiento allegado por la parte demandante de fecha 09 de julio del 2018.

Frente a este último señalamiento, tenemos que el contrato de arrendamiento trae de suyo una serie de obligaciones a cargo de cada una de las partes contratantes las cuales tienen como objetivo que se dé pleno cumplimiento a la prestación debida como es, por parte del arrendador, principalmente, hacer entrega de la cosa acordada con disposición del pleno goce de la misma; y por parte del arrendatario, pagar el precio o renta en el plazo pactado y la conservación de la cosa (así lo sostienen el Código Civil artículos 1982 y 2000, y la Ley 820 de 2003 artículos 8 y 9), encontrándose la parte cumplida, facultada para exigir la terminación del contrato.

2.3. Excepciones de Fondo o Mérito

La parte demandada mediante apoderada designada por amparo de pobreza, contesta la demanda proponiendo como excepción previa "incapacidad o indebida representación del demandante", téngase en cuenta que la demandada no realizó el pago del dinero adeudado.

2.3.4. Medios Probatorios

Documental:

La parte actora allegó como pruebas, 1) Copia del Contrato de Arrendamiento celebrado por las partes, de fecha 9 de julio del 2018, 2) Certificado de Existencia y Representación Legal de la FUNDACIÓN SAN MATEO APÓSTOL 3) Copia de la escritura

pública de venta parcial, No. 0826 de fecha 10 de septiembre del 2003, otorgada por la Notaría Única del Municipio de Madrid por la Fundación Granjas Infantiles del Padre Luna a favor de Humberto Delgado, 4) plano del bien inmueble arrendado.

Pruebas que relacionan la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, de igual manera, de la existencia de una obligación por parte de la arrendataria para el pago de unos cánones de arrendamiento, de lo cual dicha obligación no fue satisfecha por la parte demandada.

2.4. Conclusiones

Este despacho indica que a las partes les corresponde demostrar los hechos que alegan como fundamento de sus pretensiones o excepciones de fondo, pues sólo de ésta manera las pretensiones formuladas o las excepciones de mérito propuestas prosperarán, *contrario sensu*, las mismas estarán destinadas al fracaso por ausencia de base probatoria, de ello que en el transcurso del proceso las mismas, aunque se propuso excepción previa "incapacidad o indebida representación del demandante", de acuerdo a lo establecido en el artículo 384 del C.G.P., la parte demandada no será oída en el presente proceso.

Así las cosas se dan por probado los hechos establecidos en la demanda, toda vez que la demandada 1) no desvirtuó el incumplimiento del pago de cánones de arrendamiento, siendo una carga que le compete a la parte demandada, ni 2) dio cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art 384 del CGP en el que refiere:

ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

...

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

...

Por lo que no será oída la parte demandada dentro del presente proceso por cuanto no se demostró 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, ni tampoco presentó los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, ni consignación alguna.

Así pues, en el presente caso pretende el arrendador, aquí demandante, se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se emita orden de restitución del bien inmueble objeto del contrato, aduciendo como causal para que a ello se proceda, el encontrarse el arrendatario en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes

- a. En el mes de abril del 2019 adeuda la suma de \$23.360
- b. Los meses comprendidos entre mayo del 2019 a diciembre del 2019, la arrendataria debe la suma de \$412.720
- c. Entre los meses correspondientes a enero del 2020 a diciembre del 2020, la arrendataria tiene pendiente por cancelar la suma de \$642.000
- d. Desde enero del 2021 a diciembre del 2021, la demandada tiene pendiente por cancelar la obligación de cánones de arrendamiento la suma de \$652.944
- e. Los que se causaron entre los meses de enero del 2022 a mayo del 2022.

Razón esta, que se encuentra contemplada como causal para la terminación unilateral del contrato, en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 -norma rectora en la regulación del contrato de arrendamiento- que en su tenor literal establece:

“..Artículo 22 Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes

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

En este sentido, el demandante, tal y como ya se anotó, invoca como causal de la acción restitutoria que aquí se ejercita, el no pago de los cánones de arrendamiento del bien inmueble lote de terreno ubicado en la Vereda Las Marías, hoy Vereda Santa Ana del Municipio de Albán - Cundinamarca; afirmación que por ser una negación indefinida, le compete a la contraparte contrariarla, es decir, demostrar lo contrario, pues, en este evento, se invierte la carga de la prueba teniendo las susodichas, la obligación de probar el pago.

Así y como quiera que el demandado, no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento como se ha expuesto en reiteradas oportunidades dentro de la presente providencia, ni dio cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art 384 del CGP surge evidente que habrá de resolverse positivamente la terminación y restitución deprecada, conforme lo indica el numeral 4° del artículo 384 del CGP.

Es deber del Juez, según el artículo 164 del Código General del Proceso fundar toda decisión judicial en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, de tal manera que el fallo o sentencia que se dicte debe estar cimentado en los medios probatorios arrimados en las oportunidades

probatorias que establece el Código General del Proceso, siempre que se hayan practicado en legal forma, es decir, con el cumplimiento de las ritualidades propias establecidas por la ley para cada medio probatorio.

Por otro lado, notificada legalmente la demandada no desvirtuaron lo alegado en la demanda para el inicio de la acción, como quiera que no se opusieron a las pretensiones ni formularon medios exceptivos perentorios, los cuales serían estudiados si se demostrara el pago de los canones de arrendamiento adeudados.

Ahora bien, dice el numeral 4° del Art. 384 del Código General del Proceso, que si el demandado no 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.

Teniendo en cuenta lo anterior y atendiendo a la Ley Procesal, la parte demandada no será oída en este proceso.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebró entre LA FUNDACIÓN SAN MATEO APÓSTOL en calidad de arrendador, con la demandada MARIA YANETH CARDONA VELEZ en su calidad de arrendataria, respecto del inmueble lote de terreno ubicado en la Vereda Las Marías, hoy Vereda Santa Ana del Municipio de Albán - Cundinamarca, por el incumplimiento de las obligaciones generadas en el contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del mueble arrendado objeto del contrato cuya terminación se ordena en el numeral anterior, lo cual deberá efectuar la demandada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de procederse a comisionar para su entrega forzosa a la Alcaldía Municipal de Alban - Cundinamarca, levantando un acta de la gestión realizada, teniendo en cuenta lo indicado en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso. Tásense por parte de esta secretaria.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

OSCAR ARMANDO TAUTIVA PADILLA JUEZ
JUEZ.



JUZGADO PROMISCO DE ALBAN CUNDINAMARCA
NOTIFICACION POR ESTADO

Albán Cundinamarca, 19 de MAYO del 2022
Notificado por anotación en ESTADO N.º 39 de esta misma fecha.

Deccy Liliana Rico P.
DECCY LILIANA RICO PARRA
Secretaria