

REFERENCIA **RESTITUCION DE INMUEBLE No. 0005-22**
DEMANDANTE **ELSA GONZALEZ OSORIO**
DEMANDADO **BLANCA BARBARA FORIGUA Y BIBIANA**
ANDREA FJARDO FOGIRUA
PROVIDENCIA **SENTENCIA**

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUATATIVA

**Bogotá D.C., veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós
(2022)**

Luego que la parte demandada no se hiciera presente en la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia del artículo 392 del CGP programada dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO que adelanta ELSA GONZÁLEZ OSORIO contra BLANCA BARBARA FORIGUA Y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA, se procederá a proferir sentencia escritural al no hacerse necesaria la práctica de pruebas.

I. ANTECEDENTES:

La señora ELSA GONZÁLEZ OSORIO presentó demanda de restitución de inmueble arrendado por intermedio de apoderado judicial contra BLANCA BARBARA FORIGUA y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA, a fin de obtener por los trámites propios del proceso VERBAL SUMARIO la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución de la casa de habitación “EL OCASO”, ubicada en la zona de la loma de Montecillo, Guatavita.

1.1. Hechos y Causal Invocada

Como supuestos fácticos la parte demandante expuso los siguientes:

- La señora ELSA GONZÁLEZ DE OSORIO, en calidad de arrendadora celebró con BLANCA BARBARA FORIGUA de FAJARDO y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA contrato de arrendamiento de la casa de habitación “EL OCASO”, ubicada en zona urbana del Municipio de Guatavita, con un canon de arrendamiento de (\$250.000), a partir del 18 de febrero de 2008 y con finalización el 17 de agosto de 2008.

- El contrato descrito fue objeto de otro sí con fecha 14 de febrero de 2008 el que en su encabezamiento se describe como arrendadora a ANA JUDITH GONZÁLEZ CÁRDENAS y como arrendataria a BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA y BLANCA BARBARA FORIGUA de FAJARDO con el que a partir del mes de agosto de 2019 se fijó como canon de arrendamiento la suma de (\$400.000).
- Las arrendatarias no cancelaron oportunamente ni hicieron los mantenimientos del predio tal y como se había acordado inicialmente con cargo a la cancelación de la renta mensual
- El término del contrato de arrendamiento fue de seis (6) meses, prorrogables de común acuerdo entre las partes.
- Se acordó que los pagos iniciales del canon de arrendamiento fuesen invertidos en adecuar y mantener la vivienda, lo que no ocurrió, sin que tampoco hayan efectuado la entrega
- Que desde hace nueve años las arrendatarias no sustrajeron a la obligación de pagar los cánones de arrendamiento mensual.
- Las arrendatarias no han querido pagar los cánones pactados ni han atendido el requerimiento de entrega del inmueble.
- Las arrendatarias adeudan los cánones desde el 18 de febrero de 2011 hasta que se entregue el predio, adicionado con los incrementos de IPC.

1.2. Pretensiones

PRIMERA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ELSA GONZÁLEZ DE OSORIO en calidad de arrendadora con BLANCA BARBARA FORIGUA de FAJARDO y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA de la casa de habitación “EL OCASO”, ubicada en zona urbana del Municipio de Guatavita.

SEGUNDA: Se ordene a las demandadas a restituir y entregar el predio “El Ocaso”, ubicado en la zona de Montecillo, la Loma, Municipio de Guatativa.

TERCERA: Se condene en costas a la demandada.

II. ACTUACION PROCESAL

- ✓ La demanda fue admitida por el despacho mediante auto de fecha 20 de enero de 2022 y se ordenó la notificación de las demandadas
- ✓ La demandada BLANCA BARBARA FORIGUA de FAJARDO fue notificada PERSONALMENTE tal y como consta en el acta de notificación vista a folio 19 del expediente, por lo que a través de apoderado judicial contestó la demanda y propuso excepciones.
- ✓ BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA lo hizo por medio de apoderado judicial el 18 de abril de la presente anualidad con lo que contestó la demanda y propuso excepciones.
- ✓ Las excepciones de mérito se sometieron en traslado el 20 mayo 2022.
- ✓ Por medio de auto de fecha 16 de junio de la presente anualidad se decretaron las pruebas y se convocó a audiencia del artículo 392 del CGP.
- ✓ Mediante auto de 1 de septiembre del cursante año se dispuso rehacer el traslado de las excepciones y se convocó a la audiencia.
- ✓ El 4 de octubre se reprogramó la audiencia por solicitud de las partes para el 19 de octubre del corriente
- ✓ El 19 de octubre el despacho al hacer control de legalidad decreta de oficio que se aporte el original del “otro sí” y las partes de común acuerdo expresan que aportarán dictamen pericial para determinar las construcciones. Se reprogramó la audiencia para el 3 de noviembre del presente.
- ✓ El 3 de noviembre se reprogramó la audiencia para el 22 del mismo mes y del año que transcurre, con el objeto que correr traslado a los dictámenes que presentaron las partes.

III. CONSIDERACIONES

Se aprecia que están acreditados los presupuestos procesales, demanda en forma, capacidad procesal, capacidad para ser parte, jurisdicción y competencia, no se advierte nulidades que puedan invalidar lo actuado, por lo que es procedente resolver de fondo el presente asunto.

La restitución de inmueble por ser por ser un proceso de naturaleza esencialmente declarativa, permite decidir cuestiones relacionadas con la pretensión principal de terminación del contrato de arrendamiento y la orden de restitución del inmueble.

El artículo 2005 del Código Civil dispone que el arrendatario está obligado a restituir la cosa al término del arrendamiento, oportunidad que se presenta cuando ocurre cualquiera de las circunstancias previstas en la ley o en el contrato.

Es preciso entonces entrar a determinar si se da la causal invocada por el demandante para declarar la terminación del contrato y ordenar la restitución del bien, y a su vez, determinar si se probaron los fundamentos fácticos y jurídicos que soportan la excepción propuesta por la demandada.

3.1. Medios Probatorios

3.1. PARTE DEMANDANTE

3.1.2. Documental

- La actora con el escrito de demanda allegó contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en febrero de 2008; otro sí del contrato de arrendamiento de fecha 14 de febrero de 2008 y comunicación de fecha 13 de julio de 2019. La parte demandada solicitó tener como pruebas de su excepción las aportadas por la parte demandante, relacionadas anteriormente.

3.1. PARTE DEMANDADA

3.1.2. Documental

Las demandadas aportaron el contrato de arrendamiento; escrito de la señora Ana Judith González Cárdenas; relación de facturas; cuentas de cobro; pagos de arriendos; consolidación y registro fotográfico.

3.2. El Caso Concreto

Analizadas en conjunto las pruebas documentales decretadas y practicadas, así como los argumentos fácticos y jurídicos expuestos por las partes, se advierte que está probada la legitimidad de la demandante ELSA GONZÁLEZ OSORIO para solicitar la declaratoria de terminación del contrato y la restitución del bien en

su favor, teniendo en cuenta que adjunto el contrato de arrendamiento, sumado a que está acreditado que las arrendatarias demandadas fueron notificadas.

Como quiera que respecto a la existencia del contrato y la legitimidad que le asiste al demandante para solicitar su terminación no existe controversia ni oposición por parte de las demandadas, se estimará que entre las partes existe un acuerdo de voluntades para crear obligaciones.

De forma contraria frente al “otro sí” que aporta la demandante. Lo anterior, en razón de que en su encabezado se señala como fecha del contrato el 14 de febrero de 2008, mientras que en el aparte del texto del precio se indica que la suma a pagar las arrendatarias asciende a cuatrocientos mil pesos (\$400.000), los cuáles deben de consignarlos dentro de los primeros siete días, a partir del mes de agosto de 2019. En ese mismo sentido se dispuso en la cláusula segunda, las mismas cantidades y el momento que tenían para hacerlo.

Lo cierto que de la lectura literal del documento denominado otro sí se verifica que la obligación de las demandadas de pagar la suma de dinero descrita, deberá empezar a cumplirse once años después. Véase que se suscribió en el 2008 y el instalamento deben de pagarlo a partir del 7 de agosto de 2019, lo que no se corresponde con las obligaciones a plazo o condicionales que establece el Código Civil de Colombia.

Recordemos que las primeras implican que al arrendatario le entregan el inmueble y, posteriormente, se le cobra el canon, en cambio las segunda no podrá exigirse el pago del instalamento hasta tanto se verifique el cumplimiento de la tenencia de lo arrendado.

Vistas, así las cosas, se declarará como no exigible el acuerdo futuro de las partes al desconocerse las reglas de las obligaciones a plazo que son propias del contrato de arrendamiento. O para un mejor decir, la cláusula cuestionada no se corresponde con los elementos esenciales y naturales de este tipo de contratos.

En lo que respecta a precisar si las demandas están en mora de pagar los cánones con las obras que confiesa el apoderado judicial de la parte activa en el numeral quinto de los hechos, tenemos que

la parte pasiva en su contestación adujo que han hecho las adecuaciones, pero que no se había podido determinar su valor.

Se observa que las partes aportaron dictámenes periciales así: parte demandante por la suma de (\$7.296.016); parte demandada: (\$24.838.510).

Se tomará en cuenta como cuantía de las mejoras las que fueron valuadas por la parte demandada en razón de la precisión, claridad y exhaustividad de la pericia aportada.

Luego, si tomamos en valores aproximados desde el mes de febrero de 2011 hasta el mes de octubre del presente año, tendremos que las demandas adeudan valores aproximados de (\$31.500.000) por cánones, frente la deducción de las facturas aportadas en las excepciones en razón de (\$4.175.000) sumado a las mejoras realizadas arriba determinadas por su valor para un total de (\$29.013.510).

Se precisa que la operación aritmética que se enseña es un dato aproximado con el simple objeto de determinar el punto de partida de lo adeudado conforme con las pruebas que obran en el proceso.

En síntesis, se concluye con las deducciones realizadas que las demandadas han incumplido las obligaciones de pagar el canon de arrendamiento pactado en el contrato de arrendamiento.

A continuación de resolver las excepciones propuestas, las cuales tiene estrecha relación sustancial con la causal que invoca el demandante como soporte de sus pretensiones.

3.2.1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y DEL CONTRATO.

Está probada la existencia de la obligación en favor de la parte demandante conforme con el contrato de arrendamiento suscrito el 18 de febrero de 2018, lo cual fue admitido por las demandadas en la contestación del hecho primero del libelo introductorio.

Recordemos que el contrato es el acuerdo de voluntades dirigido a crear, extinguir o modificarlas. Para nuestro caso tenemos que se creó la obligación de pagar el canon de arrendamiento en el plazo estipulado que expresa el contrato.

Entonces tenemos que como quiera que se admitió que ha surgido la obligación de consignar el valor de los cánones de arrendamiento, lo consecuencia sería inferir que sí existe el contrato que se desconoce.

Por último, no se observa que exista temeridad o mala fe con la actitud que asumió la parte demandante de acuerdo con las causales que establece el artículo 79 del CGP. La aseveración de que el “otro sí” objeto de reparos no ha sido suscrito, no es suficiente para concluir que la parte activa incumplió los deberes morales. Sobra recordar que el documento precitado arriba se le restó eficacia jurídica.

IV. CONCLUSIONES

1ª Se probó la legitimación del demandante para solicitar la declaratoria de terminación del contrato y la restitución del inmueble arrendado.

2ª Se probó la existencia del contrato que tiene como arrendatarias ELSA GONZÁLEZ DE OSORIO Y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA y como arrendadora a la señora ELSA GONZÁLEZ OSORIO de la casa de habitación “El Ocaso”, ubicado en la vereda Montecillo, Guatativa

3ª Se probó conforme con los documentos aportados y la experticia practica que las demandadas incumplieron el contrato de arrendamiento del inmueble arriba señalado, puesto que el valor de las mejoras locativas que hicieron no son suficientes para extraer que han cumplido cabalmente su obligación dineraria.

3ª No se probaron los supuestos de hecho de las normas sobre las cuales se soporta la excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, DEL CONTRATO Y MALA FE Y TEMERIDAD.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO probada la excepción de INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN O DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA MALA FE Y TEMERIDAD., formulada por las demandadas BLANCA BARBARA FORIGUA DE FAJARDO Y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de febrero de 2008 entre la señora ELSA GONZÁLEZ DE OSORIO con respecto a las arrendatarias BLANCA BARBARA FORIGUA de FAJARDO y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA, en relación con el inmueble denominado “El Ocaso”, Montencillo, zona urbana de Guatativa.

TERCERO: Ordenar a las demandadas BLANCA BARBARA FORIGUA de FAJARDO y BIBIANA ANDREA FAJARDO FORIGUA restituir el inmueble referido a la demandante ELSA GONZÁLEZ DE OSORIO, dentro de los 5 días siguientes a la notificación de esta providencia. Si la demandada no hiciere la restitución en forma voluntaria, se comisionará a Inspectora de Policía de Guatativa para lo pertinente.

CUARTO: Condenar a la parte demanda al pago de las costas del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El juez,

HERNÁN DAVID VÁSQUEZ BLANCO

Firmado Por:
Hernan David Vasquez Blanco
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Guatavita - 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: **2c515b826816266b411f8eeaceca144b5aeb873ef2bf99b8bcfc0992b39070fb**

Documento generado en 22/11/2022 06:38:52 PM

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