

**República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DEL
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
(ACUERDO PCSJA18-11127)**

Bogotá, D. C., diciembre 6 de 2021

PROCESO VERBAL SUMARIO de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE de JOSÉ JOAQUIN BORJA CARABALLO en contra de ÁNGEL ANTONIO CARABALLO GARCÍA. RADICADO: 11001400307820190205500

Corresponde al despacho pronunciarse de fondo sobre el presente asunto mediante sentencia anticipada en virtud de lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

1. Síntesis de la demanda y su contestación

El señor José Antonio Caraballo García, a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra del señor Ángel Antonio Caraballo García, para que fuese declarada la terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 87C nro. 22-81, interior 18 de la Urbanización Baleares de la ciudad de Bogotá, por la presunta mora de los cánones de arrendamiento desde el 18 de enero de 2016; y consecuentemente se le restituya el inmueble.

Como hechos relevantes señaló que el pasado 18 de septiembre de 2015, entre las partes, se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el inmueble antes referenciado, pactando como canon mensual \$1.500.000 pesos, pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Según el relato del demandante, el señor Caraballo García incurrió en mora desde el 18 de enero de 2016.

2. El trámite procesal

La demanda se admitió el pasado 16 de diciembre de 2019 y una vez se notificó la parte pasiva el 30 de enero de 2020, desconoció la existencia del contrato; se opuso a las prosperidad de pretensiones y en su defensa

argumentó la inexistencia de una relación contractual; cobro de lo no debido; mala fe del demandante;

El proceso se abrió a pruebas mediante auto del pasado 4 de marzo de 2020 y ejecutoriada la decisión se citó a la audiencia inicial prevista en el art. 372 del CGP, la cual se surtió el 17 de septiembre de 2021, luego de varias reprogramaciones originadas en la solicitud de amparo de pobreza propuesta por el demandado y el decreto oficioso de pruebas adicionales decretado por el despacho.

3. Consideraciones

Los negocios jurídicos se celebran para que surtan los efectos que en abstracto la ley les señala, cometido para el que se exige que ellos reúnan los presupuestos de estirpe formal y sustancial previstos por la ley, so pena de ineficacia, que puede adoptar diversas modalidades según sea el vicio del que se resienta la fallida negociación.

Dentro de las diversas exigencias de la ley para que el negocio sea eficaz algunas tienen como directa orientación permitir que el acto surja a la vida jurídica, -que son los llamados requisitos de existencia-; igualmente se reclama la presencia de unos presupuestos sentados por el legislador para que el negocio existente sea válido; lo que provoca que en caso de no observarse las exigencias que de manera genérica se han señalado, la respuesta del ordenamiento puede patentizarse en el no nacimiento del contrato a la vida jurídica (inexistencia).

Así, en la celebración de todo negocio jurídico deben concurrir los elementos esenciales generales que dan existencia al acto jurídico, los que de conformidad con lo previstos en el art. 1502 del C.C., se refieren a la capacidad, consentimiento exentos de vicios, objeto y causa lícita; al tiempo que deben verificarse los elementos esenciales especiales, que son aquellos que la ley determina precisamente para la existencia de determinados actos y cuya omisión puede degenerar el acto en otro diferente o causan eventualmente inexistencia.

De acuerdo con lo anterior, frente al contrato de arrendamiento la Ley 820 de 2003 estipula que el arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un

inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Según el art. 3 ibídem, este contrato puede ser verbal siempre que las partes se pongan de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;*
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;*
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;*
- d) Precio y forma de pago;*
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;*
- f) Término de duración del contrato;*
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.*

Así, las cosas, para la prosperidad de las pretensiones, el actor debe demostrar la concurrencia tanto de los elementos esenciales generales como de los elementos esenciales especiales, aspecto que pasa a revisarse a continuación:

La valoración probatoria integral realizada bajo las reglas de la sana crítica, permite concluir que las pruebas allegadas por la parte actora, fundamentales las documentales presentados tales como las declaraciones extra juicio allegadas a folios 3 a 5 del cuaderno principal; la solicitud de lanzamiento presentada ante la alcaldía local de Fontibón; la constancia de no acuerdo de la Personería de Bogotá y la solicitud de devolución del predio, recibida por el demandado el pasado 21 de agosto de 2019, no constituyen prueba suficiente de la existencia del contrato tal como pasa a sustentarse:

La prueba documental visible en el archivo 064, contentivo de la promesa de compraventa suscrita sobre el predio en controversia, advierte en su cláusula segunda que el demandado pagaría \$100.000.000 de pesos por concepto de cánones de arrendamiento del inmueble ubicado Carrera 87C nro. 22-81, interior 18 de la Urbanización Baleares de la ciudad de Bogotá. Este documento, que analizado por sí solo constituiría una prueba de la existencia del contrato, visto en contexto y en conjunto con los demás medios probatorios (cfr. art. 176 del CGP), permite llegar a una conclusión distinta.

A modo de ver del despacho, la solicitud de devolución del predio, recibida por el demandado el pasado 21 de agosto de 2019 y el mismo contrato de promesa de compraventa, no están originados en un contrato de arriendo, sino en una deuda o préstamo de consumo amparado y/o garantizado en una modalidad contractual "de facto" para la venta con pacto de retroventa del inmueble, lo que sumado al grado de parentesco entre las partes (primos hermanos) permite inferir que en realidad el goce del predio jamás se concedió como contraprestación de un canon.

Nótese por ejemplo el recibo de consignación aportado por concepto de pago de administración a cuentas de la Urbanización Baleares, data del año 2019, de manera que si para dicha fecha ya era el demandante quien acreditaba la calidad de propietario inscrito en el registro de instrumentos público, parece razonable que sea este quien hubiera realizado dichos pagos, pues en últimas era su patrimonio el que estaba en juego. Adicionalmente, la declaración del propio demandante rendida en el marco de la audiencia inicial advirtió que entre las partes existían negocios comerciales de mutuo y que derivado de esto se generó la compra del inmueble que hoy se reclama y cuya titularidad radicaba en cabeza de la esposa del demandado Yazmin Melo.

Al ser consultado sobre el objeto del negocio jurídico que propició el presunto arrendamiento, el propio demandante (cfr. audiencia inicial 1:02:37) señaló que ante la deuda del demandado, se pactó una modalidad de venta con pacto de retroventa y que "mientras tanto se arrendaría el inmueble por tres meses". A pesar de que afirmó haber recibido pagos por concepto de arrendamiento, lo cierto es que no presentó prueba alguna de recibos, pagos y/o transferencias de dinero a cargo del demandado. La prueba que a juicio del despacho termina por acabar cualquier pretensión de restitución del predio y de paso confirmar la teoría del caso, es el proceso de entrega del tradente al adquirente que promovió el demandante en contra de la señora Yazmín Melo, con radicado 11001310301220200044500 ante el Juzgado 12 Civil del Circuito. El proceso fue inadmitido y aunque no cursa en estado activo a la fecha, lo cierto es que la demanda que formuló el aquí actor, en su hecho tercero, señala inequívocamente que la señora Yasmin Melo Pinzón no hizo entrega objetiva y material del inmueble, circunstancia que fue ratificada por el demandante en la audiencia inicial (cfr. 1:124:50). Esa manifestación constituyó una confesión en los términos del art. 191 del CGP,

fundamentalmente porque el actor tenía la capacidad de hacerla y poder dispositivo sobre el derecho; es un hecho que produjo consecuencias adversas y sobre el cual la ley no exige otro medio de prueba, amén de que fue declarado de forma consciente, expresa y libre y el mismo tiene que ver con una circunstancia personal cuyo conocimiento de causa le correspondía al actor.

Las explicaciones dadas por el demandante en punto a las razones por las cuales no se entregó el inmueble al momento de celebrar el presunto contrato de arriendo y las razones que lo llevaron a que, pese a la existencia del presunto arrendamiento, promovió un proceso judicial de entrega del tradente al adquirente, carecen de justificación objetiva y razonable. Causa sospecha en el despacho que el documento idóneo en el que el demandado reconocía la existencia misma del contrato de arrendamiento fue agregado al expediente, por exigencia del juez, en el marco de la audiencia inicial, muy a pesar de que el mismo radicaba en poder de la parte actora.

La declaración del testigo José Omar Buitrago ratifica la posición del despacho. Su declaración parte de las oídas recibidas del propio demandante, pues al ser consultado sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que tuvo conocimiento de la celebración del contrato de arrendamiento señaló que no estuvo en la celebración del acuerdo, de manera que su declaración adolece de la fuerza necesaria para acreditar la existencia del contrato, entre otras cosas, porque resultó ser un tanto inexacta frente a lo declarado ante notario público, dado que en su declaración juramentada de fecha 25 de noviembre de 2019, aportada al expediente a folio 3, expuso que le constaba que el día 18 de septiembre de 2015 se había celebrado el contrato de arriendo.

La otra declaración provino de María Teresa Castellanos. En su declaración señaló que el demandado le dio “una escritura de confianza” de un predio en Villadeleiva, con el objeto de garantizar un préstamos de dinero, simulando el negocio jurídico de compraventa. Los actos descritos por la declarante advierten que el demandado tiene por costumbre realizar dichos actos simulados, pues incluso calificó al señor Ángel Caraballo bajo el adjetivo de “idiota”, ante la posibilidad real de que una vez transferido el predio de su propiedad, sea enajenado a cualquier tercero por el adquirente.

En breve síntesis, no se logró acreditar un elemento esencial general del contrato de arrendamiento, pues contrario sensu lo único que se logró acreditar es la ausencia de consentimiento en la celebración del contrato de arrendamiento, amén de una falta de entrega real y material del predio, elemento esencial y específico para el nacimiento del negocio jurídico cuya declaratoria y terminación se pretende. Esa omisión, a juicio del despacho, genera que el acto celebrado caiga en otra institución diferente, lo cual es un asunto ajeno al conflicto que debe resolver el juez en el caso concreto.

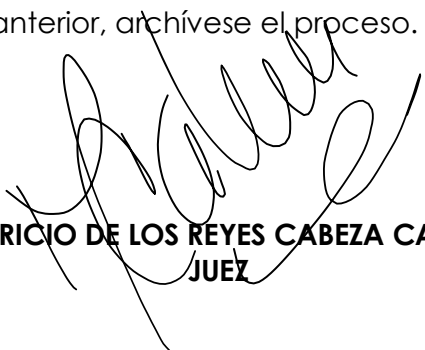
Con todo, se pone al descubierto la realidad que se oculta tras la falsa apariencia de un determinado "contrato de arrendamiento". Atendiendo lo expuesto, el Juzgado Setenta y Ocho Civil Municipal de esta ciudad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en precedencia.

SEGUNDO: Condenar en costas a parte demandante. Señalar como agencias en derecho el equivalente a un (1) salario mínimos legales mensuales vigentes.

TERCERO: Cumplido lo anterior, archívese el proceso.



MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA
JUEZ