

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diecinueve (19) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso **Restitución de Inmueble Arrendado**
Rad. Nro. **11001400301920200003901**
Demandante: **JOSÉ FLORENTINO SUAREZ GIL**
Demandado: **JUAN BAUTISTA CARO GUERRERO**

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de esta ciudad el once (11) de enero de dos mil veintidós (2022).

ANTECEDENTES

PRETENSIONES

José Florentino Suarez Gil por intermedio de apoderado judicial demandó a través de acción declarativa de restitución de inmueble al señor Juan Bautista Caro Guerrero con el propósito que se declarara terminado el contrato de arrendamiento de 26 de diciembre de 2013 celebrado con el demandado y en consecuencia se restituyera el inmueble ubicado en Carrera 6B No. 171 – 48 de Bogotá.

HECHOS

La demanda se fundamenta en los supuestos fácticos que se compendian de la siguiente manera:

1. El Señor Suarez Gil como propietario del inmueble ubicado en Carrera 6B No. 171 – 48 de Bogotá con matrícula inmobiliaria No. 50N – 20365823 suscribió el veintiséis (26) de diciembre de dos mil trece (2013) contrato de arrendamiento de bien inmueble para vivienda No. VV-04397867 en calidad de arrendador con Juan Bautista Caro Guerrero como arrendatario.
2. Dicho contrato se suscribió por el término de un (1) año con un canon mensual de tres millones de pesos (\$3.000.000.00), pagadero dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes junto con el pago de servicios públicos domiciliarios, el cual sería incrementado en los términos dispuestos por la ley.
3. El contrato de arrendamiento ha sido prorrogado desde la data de su suscripción anualmente como se estipuló en la cláusula de decima del contrato.
4. El señor Caro Guerrero incurrió en mora en el pago de la renta convenida desde el mes de agosto a diciembre de dos mil diecinueve (2019), canon que a dicha anualidad asciende a la suma de tres millones ochocientos mil pesos (\$3.800.000.00) y que no ha pagado pese a los requerimientos efectuados.
5. De otro lado, el arrendatario ha incumplido las obligaciones contractuales no solo en el pago de la renta pactada, sino que a su vez ha subarrendado el inmueble sin autorización para ello.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió por auto adiado tres (3) de marzo de dos mil veinte (2020) en donde se ordenó la citación al extremo demandado¹.

El demandado Juan Bautista Caro Guerrero se notificó por conducta concluyente de auto admisorio de la demanda y a través de apoderado judicial, le dio contestación a la demanda oponiéndose a la totalidad de las pretensiones, y proponiendo las excepciones de mérito que denominó: "*incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento*", "*Prejudicialidad civil*", "*inexistencia del contrato de arrendamiento*", "*ausencia de relación contractual*", "*inexistencia de obligación de cancelar canon de arrendamiento alguno*" y "*la innominada*," medios defensivos que básicamente se sustentaron en que i) pese a la firma del contrato de arrendamiento, éste no tenía por finalidad se arrendara el inmueble sino simplemente asegurar el pago de los intereses causados a obligaciones previas que habían sido adquiridas por el demandado con el señor Suarez Gil y ii) por lo anterior, el contrato de arrendamiento es simulado, lo cual es objeto de un proceso verbal de simulación absoluta que cursa ante el Juzgado 50 Civil del Circuito bajo radicado 2020-00304.

Así mismo formuló la excepción previa de "*pleito pendiente*" la cual fue resuelta en providencia adiada trece (13) de junio de dos mil veintiuno (2021)², mediante la cual se declaró no probada por falta de identidad de objeto al debatirse en el proceso 050-2020-00304 la simulación absoluta del negocio jurídico de compraventa celebrado respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20365823 y en la presente actuación el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El Juez de primera instancia luego de practicar la audiencia inicial, en providencia del once (11) de enero de dos mil veintidós (2022) profirió sentencia, en la que declaró infundadas las excepciones de mérito alegadas por la pasiva, declaró terminado el contrato de arrendamiento, ordenó la entrega del bien inmueble objeto del contrato y condenó en costas al demandado.

LA SENTENCIA DEL A QUO

El Juez de primera instancia en la sentencia proferida, consideró que, una vez verificados los requisitos del contrato de arrendamiento allegado y la legitimación de las partes, quedó acreditada la mora aducida por el extremo actor por cuanto en la declaración rendida por el señor Caro Guerrero este manifestó haber realizado el último pago en el mes de julio de dos mil diecinueve (2019) y a su vez de las documentales y testimoniales recaudadas se pudo establecer que el arrendatario subarrendó los inmuebles a terceros. De igual manera desestimó los medios de oposición al indicar que del material probatorio recaudado no se pudo determinar que dicho contrato haya sido nulo o simulado al no reunirse los elementos necesarios para tales declaraciones.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Frente a la decisión apenas reseñada, la parte demanda formuló recurso de apelación. Basó su descontento en que el *a quo* no realizó una debida valoración de las pruebas allegadas y recaudadas en el asunto y de las que se desprende que el contrato de arrendamiento había sido suscrito de confianza para respaldar el préstamo de un

¹ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 Folio77

² CuadernoPrimeraInstancia/Archivo21

dinero en virtud de la existencia de negocios previos entre las partes; no se tuvo en cuenta que en el proceso que cursa ante el Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá, se debate la validez de la Escritura Pública No. 3439 del veintiséis (26) de diciembre de dos mil trece (2013) de la Notaría 43 de Bogotá y por ello, de declararse nulo, queda sin piso cualquier reclamación del demandante; de los testimonios recaudados quedó evidenciado que los inquilinos del inmueble que se solicita en restitución desconocen al señor Suarez Gil, teniendo por propietario al señor Juan Bautista, quien ha realizado reparaciones locativas al inmueble bajo dicha calidad; finalmente que en virtud del tamaño del inmueble y su distribución no es lógico que se arriende un predio para vivienda de una familia cuando dicho bien consta de siete apartamentos y es el arrendatario quien realiza las reparaciones y mejoras al predio.

CONSIDERACIONES

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, puesto que la competencia para conocerlo en razón de la cuantía, la materia y el territorio correspondía al juez civil municipal de Bogotá la cual no fue controvertida por las partes en el momento procesal pertinente y este Despacho ostenta la calidad de superior funcional del anterior.

De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia de mérito sobre el asunto sometido a estudio en este momento.

Sentado lo precedente, y atendiendo a que en este asunto solamente apeló el extremo demandado, esta sede judicial única y exclusivamente tiene competencia para pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el impugnante, tal y como dispone el art. 328 del Código General del Proceso.

En ese sentido se tiene que la acción promovida en el presente caso, es la de restitución de inmueble arrendado, la cual está regulada procesalmente por el artículo 384 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a que el arrendatario restituya a quien le otorgó dicha calidad el bien o bienes puestos a su disposición.

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, se requiere: i) la existencia de relación contractual entre las partes en la que el demandante le entregue la tenencia de un bien o conjunto de estos al demandado, lo cual permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y ii) la comprobación de la causal invocada, en el presente caso, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Sobre el primer punto se tiene que el art. 1973 del Código Civil define el arrendamiento como: *[...] un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [...] y la otra a pagar por éste goce [...] un precio determinado.* De igual suerte al leer de forma conjunta los arts. 1500 y 1979 *ejusdem* se puede ver que el arrendamiento es un convenio consensual y se perfecciona por el solo acuerdo entre las partes respecto de los elementos esenciales del contrato, esto es el bien o servicio que se va a arrendar y la renta que se pagará la tenencia permitida.

En ese sentido, se tiene que con la demanda se aportó el Contrato de Arrendamiento para vivienda urbana VV-04397867 de 26 de diciembre de 2013 en donde José Florentino Suarez Gil en su calidad de arrendador se compromete a entregar al segundo la tenencia del inmueble ubicado en la Carrera 6B No. 171 – 48 de esta ciudad a Juan Bautista Caro Guerrero en su calidad de arrendatario, por un periodo de un (1) año a partir del veintiseises (26) de diciembre de dos mil trece (2013), mientras que el arrendatario se obligó a pagar por el goce del predio la suma de \$3.000.000.00 dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, al pago de los servicios públicos y del incremento del canon anualmente de acuerdo con el porcentaje legalmente autorizado; documento que no fue desconocido, redargüido o tachado de falso por el demandado, y el mismo da cuenta de una relación de *contractual de arrendamiento* entre los extremos activo y pasivo de esta litis, por lo cual estos sirven para probar la existencia del primer elemento del litigio.

Ahora bien, respecto al segundo presupuesto de este asunto, en lo referente a las casuales de terminación del convenio de este pelito, debe entonces esta sede judicial estarse a lo dispuesto en dicho contrato. Así las cosas, se tiene que conforme a los numerales 1 y 3 de la cláusula séptima, el arrendador tenía la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento por *"la no cancelación por parte del el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajuste dentro del término estipulado del mismo"* y *"el subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento exprese del (los) arrendador (es)"*. Luego, la mora por parte del demandado en la cancelación del precio mensual de renta y subarrendar el bien lo coloca en situación de incumplimiento y permite al extremo actor solicitar tanto la terminación del acuerdo como también la restitución a su favor del bien objeto del contrato de arrendamiento.

Señala el artículo 167 del Código General del Proceso *"[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*, lo que no significa que sea el extremo activo quien siempre esté llamado a probar los supuestos de hecho del proceso (*probatio incumbi actori*), en razón a que se persigue que los hechos necesitados de prueba y controvertidos en el proceso sean acreditados por su afirmante, pues no de otra manera se generarán las correspondientes consecuencias jurídicas previstas por el legislador, razón por la cual se procederá a su examen de acuerdo con las pruebas aportadas y recaudadas al efecto. Debe anotarse aquí que ha sido reiterada la jurisprudencia en afirmar que la mora en el pago de la renta de arrendamiento, constituye una negación indefinida por lo cual la carga de demostrar la cancelación de dicho rubro corresponde al demandado.

Así, debe recordarse que conforme lo enseñó la Corte Constitucional en sentencia C - 070 de 1993:

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago [...por lo cual en] virtud de la ley, [opera] la inversión de la carga de la prueba [y entonces al] arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

Es decir, que es a Juan Bautista Caro Guerrero a quien corresponde probar que no incurrió en mora de pagar el canon de arrendamiento pactado en el aludido contrato de arrendamiento desde el mes de agosto de 2019, según se aduce en la demanda.

Dicho esto, se observa de la documentación allegada con la contestación de la demanda que el extremo pasivo hizo consignaciones hasta el 24 de septiembre de 2019 en la cuenta bancaria del actor y que el demandado en su interrogatorio de parte manifestó que *"...un día en el año 2019 le pague, en julio fue la última cuota que le pague, cuando él en septiembre me envió una carta diciéndome que le debía 3 meses y que necesitaba que le entregara la casa..."*; luego se puede decir que hubo incumplimiento por parte del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, en punto a los argumentos expuestos por el impugnante, específicamente el relativo a la existencia del proceso que cursa ante el Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado 2020-00304³, y su incidencia en este asunto, se encuentra que en tal proceso no se discute acerca del contrato de arrendamiento VV-04397867 de 26 de diciembre de 2013 que es objeto de este proceso, sino que aquél versa sobre la validez de la Escritura Pública No. 3439 del veintiséis (26) de diciembre de dos mil trece (2013) de la Notaría 43 de Bogotá, luego, lo que en este asunto se decide no depende de lo que se resuelva en aquél, puesto que, si el contrato de arrendamiento es o no simulado es un punto que sólo se discute en este proceso y no en aquél, de modo que no se vislumbra la existencia de la prejudicialidad alegada.

En lo tocante a la indebida valoración de las pruebas allegadas por el extremo pasivo, que afirma el apelante son concluyentes en lo concerniente a que el contrato de arrendamiento es simulado, no se evidencia en forma alguna del material probatorio recaudado, prueba contundente que permita arribar a esa conclusión, pues ello no se deriva en forma alguna del tenor literal de las documentales aportadas, como son el contrato de promesa de compraventa suscrito el 23 de diciembre de 2023 o la Escritura Pública 03439 de 26 de diciembre del mismo año de la Notaría 43 de esta ciudad, ni aún a manera a indicio, pues no es suficiente lo afirmado por el demandado en su interrogatorio de parte para sustentar tal hecho, atendiendo a que la jurisprudencia ha decantado que las declaraciones de las partes alcanzan relevancia, sólo en la medida en que *"el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba"* (sentencia de 13 de septiembre de 1994, citada por Sent. Cas. Civ. de 27 de julio de 1999 Exp. No. 5195)

Véase así mismo, que los testimonios de José Baudilio Suárez Gil, Héctor Gonzalo Rodríguez Mora y Olimpo Campos Almonacid, se limitan a ratificar la existencia del contrato de arrendamiento y la ocurrencia de la mora en el pago de los cánones por parte del señor Caro Guerrero, ratificando con ello la veracidad del contrato y sus efectos, al punto que en la declaración del señor Rodríguez Mora, quien indicó haber estado presente en la firma del documento sustento de la acción y presenciado la determinación de sus efectos, no se narra que dicha papelería correspondía a una garantía de un préstamo y no a un contrato como afirma el demandado.

De otro lado y de la totalidad de las declaraciones practicadas a solicitud del extremo demandado, esto es los testimonios de Esperanza Libreros de Henao, David Vargas, Daniel Leonardo Barragán y Carolina Hoyos, se encuentra que ninguna de ellos estuvo presente al momento de la firma del contrato de arrendamiento objeto de la litis ni conoce sus antecedentes o la existencia de préstamos entre las partes del mismo y el simple hecho de reconocer al señor Caro Guerrero como arrendatario no desvirtúa la

³ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo14

eficacia del contrato No. VV-04397867 y sí por el contrario, ratifica la casual de terminación contenida en el numeral 3 de la cláusula séptima de tal documento, sin que la sola declaración de Myriam Mery Sosa Galindo pueda tenersele como plena prueba de las defensas del demandado, atendiendo a que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto y no existe tampoco ninguna otra en el plenario que sustente las afirmaciones de la testigo.

Por lo discurrido, es posible concluir, que se han acreditado suficientemente los elementos axiológicos que componen la acción de restitución de bien dado en tenencia y, ante la improsperidad de alguna excepción que enervara las pretensiones, es ostensible que se cumplen los supuestos fácticos necesarios para dar paso a las súplicas de la demanda y en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia, con la consecuente condena en costas a la parte apelante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

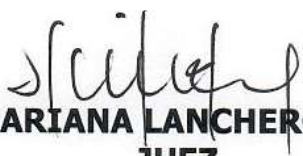
RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida por el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de esta ciudad el once (11) de enero de dos mil veintidós (2022).

SEGUNDO: CONDENAR a la parte apelante en costas de la segunda instancia. Líquidense por el juez de primera instancia, en los términos del artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo la suma de \$ 1.200.000, como agencias en derecho.

TERCERO: Remítase el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y DEVUÉLVASE,


HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ