

JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL
SAN FRANCISCO DE SALES CUNDINAMARCA,
Cuatro de noviembre de dos mil veintidós

RAD: 2022-00152

Vencido el término concedido a la parte demandada para que ejerza su derecho de contradicción y agotado el trámite que le es propio a la instancia, procede el Despacho a efectuar el pronunciamiento de fondo que en derecho corresponda, previas las siguientes consideraciones:

ANTECEDENTES :

La Sociedad CONSULTORES Y ESTRATEGIAS ASOCIADOS DE COLOMBIA S.A.S. por medio de su representante legal, constituyo apoderado a través del cual instauró demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de HECTOR ALFONSO GONZALEZ LOPEZ y LUZ MILA TALERO LAVERDE, con el fin que, surtido el trámite correspondiente, se decrete la terminación del contrato de arrendamiento verbal iniciado el mes de junio de 2021 y que como consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble nominado “FINCA AGUA CLARA” ubicada en la vereda CENTRO del Municipio de San Francisco – Cundinamarca e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-44396.

Se argumentó como causal para solicitar la terminación del contrato, la mora en el pago del canon de arrendamiento desde 13 meses atrás de la presentación de la demanda.

Mediante auto fechado 9 de septiembre de 2022, se admitió la demanda de restitución, por causal de mora en el pago de canon de arrendamiento, ordenando notificar al extremo pasivo. La notificación al extremo demandado se surtió por conducta concluyente en los términos indicados en el auto datado 7 de octubre de hogño.

Trascurrido el término legal de 10 días para que la parte demandada ejerciera su derecho a la contradicción, se constató la radicación de tres correos electrónicos así:

El primero contentivo de contestación de demanda y proposición exceptiva de mérito en 6 folios sin que se hubiese adosado prueba alguna ni aun las allí enunciadas. El segundo que adjunto escrito de poder y el tercero que contiene 9 pruebas fotográficas y videográfica.

CONSIDERACIONES

En primer lugar, advierte el despacho que el poder se allegó desde el correo electrónico del togado, pero no se probó haberse remitido desde correo electrónico de la parte demandada hacia el del apoderado. Más allá de los medios ordinarios de radicación de poderes, dicho actuar incumple lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 2213 de 2022, según el cual, los poderes especiales para cualquier actuación judicial se pueden conferir mediante mensaje de datos.

Se traduce lo anterior en que la parte demandada podía conferir poder mediante su correo electrónico y dirigido al del abogado receptor, lo cual no se probó y tampoco el poder fue allegado por vía ordinaria presencial. Así las cosas, el poder adosado no es de recibo para el

despacho y por ende no se puede reconocer personería al togado que lo radica ni atender sus actuaciones procesales por falta de poder.

No obstante que el presente asunto se tramita por vía procesal de única instancia y por tanto no requiere de derecho de postulación, los demandados no efectuaron pronunciamiento alguno a motu proprio, guardando silencio procesal.

De contera, la contestación allegada no incluyó prueba de pago de cánones de arrendamientos adeudados según se indicó en la demanda.

El libelo genitor se erigió sobre un contrato de arrendamiento verbal soportado en prueba testimonial sumaria acorde a lo previsto en el artículo 384 del C.G.P., sobre el cual no se allegó prueba que desvirtuara su existencia jurídica, ni se tacharon de falsos los testimonios adosados., situaciones que no permitieron a este fallador arribar al convencimiento sobre la eventual inexistencia de dicha convención, descartándose la presencia de serias dudas en tal sentido.

Lo anterior bajo la premisa legal de la imposibilidad de escuchar procesalmente al extremo demandado, ya que dentro del término previsto para ejercer su derecho de contradicción no demostró haber consignado a órdenes del juzgado el valor total al que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, ascienden los cánones adeudados. Tampoco presentó recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los últimos tres periodos.

No obstante haberse notificado del auto admisorio de demanda, la parte demandada no dio cumplimiento a lo previsto en el inciso segundo contenido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. faltando a la carga procesal demostrativa del pago de las sumas cobradas coercitivamente o por lo menos del periodo mínimo que ya se indicó. Por tal imperativo legal y con soporte en la Sentencia T-340 de 2015 proferida por la H. Corte Constitucional, el extremo pasivo no puede ser escuchado procesalmente.

Sobre la carga procesal aludida y que le corresponde al extremo demandado, misma que obraba en los numerales 2º y 3º del C.P.C. y prevaleció en el numeral 4 del artículo 384 del Estatuto Procedimental vigente, la H. Corte Constitucional ha expresado:

“La subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: “de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio””

Para el caso particular, no se advierte duda alguna sobre el perfeccionamiento y vigencia del contrato de arrendamiento base de acción sumado a la orfandad probatoria en contrario.

De otra parte, la mora invocada por el accionante como causal para la terminación del referido contrato, se encuentra prevista en la ley para que en forma unilateral, se dé por terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia de ello, se restituya el bien materia del mismo.

¹ Sentencia T-340/15

Se concluye entonces de cara al recaudo probatorio, que el contrato base de acción y la mora aludida, no encontraron prueba en contrario que la desvirtuara y por ende las pretensiones de la demanda encuentran prosperidad como en efecto se declarará.

DECISIÓN:

En virtud a lo expuesto, el JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE SALES - CUNDINAMARCA-, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

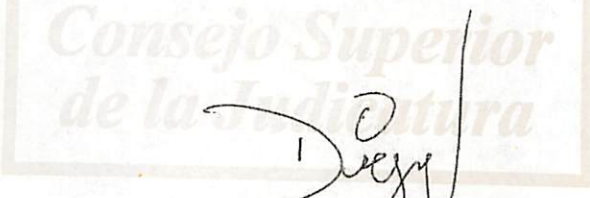
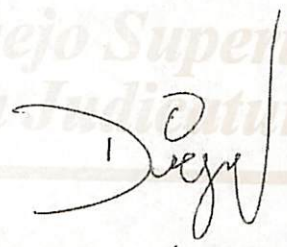
RESUELVE :

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la sociedad CONSULTORES Y ESTRATEGAS ASOCIADOS DE COLOMBIA S.A.S. como arrendador y de otra parte HECTOR ALFONSO GONZALEZ LOPEZ y LUZ MILA TALERO LAVERDE como arrendatarios del inmueble nominado “FINCA AGUA CLARA” ubicada en la vereda CENTRO del Municipio de San Francisco – Cundinamarca e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-44396, linderos y cabidas contenidas en la Escritura Pública No.3679 del 27 de octubre de 2017 corrida en la Notaría 64 del Circulo de Bogotá D.C.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada que en el término máximo de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, deberá restituir el inmueble determinado en el ordinal anterior, en favor del demandante. Sin perjuicio de la facultad de verificación que le asiste a este despacho, sobre el cumplimiento a dicha orden y su eventual cumplimiento coercitivo.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense por la Secretaría del Juzgado, teniendo como agencias en derecho la suma de \$ 50.000.00 M/cte.

NOTIFÍQUESE,



DIEGO HORACIO VÁSQUEZ TÉLLEZ
Juez.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL San Francisco de Sales, Cundinamarca
El auto anterior se notificó en por ESTADO No. <u>42</u>
Hoy <u>8 NOV 2022</u> a las 8 AM
FERNANDO GARZÓN MONASTOQUE Secretario.-