

República de Colombia



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés

Radicación 2021-00420

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por la señora **Aura Ligia Morales Granados**, frente al señor **Jaime Devia Díaz**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 25 de marzo de 2021 (pdf. 04, c. 1), la demandante solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana por ella celebrado con el demandado por su incumplimiento en el pago del canon pactado y su “correspondiente incremento anual del IPC, a partir del mes de febrero de 2017 hasta la fecha de presentación de la demanda”.

En consecuencia, condenar al demandado a restituirle la casa situada en la calle 10 Sur No. 34-30, de Bogotá, con matrícula No. 050S-00190565; y en caso de no hacerlo voluntariamente comisionar al funcionario correspondiente para que la realice; librar mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento causados desde febrero de 2017 a la fecha, los cuales asciende a la suma de \$52.857.175, sus correspondientes intereses moratorios y \$2.000.000 por los honorarios de abogada causados; no escucharlo mientras no consigne los cánones que adeuda; y condenarlo en costas (pdf. 01, c.1. Págs. 5-6).

2. Como sustento fáctico adujo que, el día 5 de octubre de 2013, celebró (en calidad de arrendadora) con el señor Jaime Devia Díaz (en

calidad de arrendatario) contrato escrito de arrendamiento sobre el inmueble de la referencia por el término de un año, contado a partir del día 9 siguiente a cambio del pago del canon mensual de \$850.000, que debía “efectuar anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad”.

Este se prorrogó en periodos iguales desde octubre de 2013, con un incremento anual igual al IPC, el cual se refleja de la siguiente manera:

FECHA DE LA PRÓRROGA	VALOR CANON MENSUAL	%INCREMENTO IPC	VALOR INCREMENTO IPC	VALOR TOTAL CANON MENSUAL
09/10/2014	\$850.000	1.94%	\$16.490	\$866.490
09/10/2015	\$866.490	3.66%	\$31.713	\$898.203
09/10/2016	\$898.203	6.77%	\$60.808	\$959.011
09/10/2017	\$959.011	5.75%	\$55.143	\$1.014.154
09/10/2018	\$1.014.154	4.09%	\$41.478	\$1.055.632
09/10/2019	\$1.055.632	3.18%	\$33.569	\$1.089.201
09/10/2020	\$1.089.201	3.80%	41.389	\$1.130.590

El demandado incumplió con su obligación de sufragar el canon y sus incrementos desde el mes de febrero de 2017, por lo que adeuda por renta desde ese mes hasta marzo de 2021 la suma de \$52.857.175.

Este renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, por lo que incurrió en ella con el solo retardo en el pago; mientras la demandante para hacer efectivo el pago de la deuda confirió poder a una abogada, quien le cobró por concepto de honorarios la suma de \$2.000.000 (pdf. 01, c. 1. Págs. 2-5).

3. Por auto del 8 de abril de 2021, el Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá rechazó la demanda por falta de competencia por ser de mínima cuantía y ordenó remitirla a la Oficina Judicial (pdf. 06, c. 1), dependencia que se la asignó a este despacho el día 4 de mayo de ese año (f. 07, c. 1), que mediante providencia adiada el 9 de septiembre siguiente la admitió, pero negó librar orden de apremio por los cánones, intereses y monto de honorarios reclamados (pdf. 12, c. 1).

Una vez se notificó, el accionado excepcionó “inexistencia de contrato” y “de la obligación”, “falta de legitimación en la causa por activa”, “falta de requisitos de validez del poder especial” y “encargado del mantenimiento del bien” (pdf. 13, c. 1).

4. Mediante providencia del 29 de junio de 2023 se rechazó la coadyuvancia que presentó la Corporación de Ingenieros y Centro de Innovación, Desarrollo Tecnológico e Investigación a favor de la parte demandada por estar prohibida por el numeral 6 del artículo 384 del CGP, decretó las pruebas adosadas por las partes y citó a audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 28 de septiembre de 2023 para escuchar las declaraciones del demandado y de algunos testigos (pdf. 32, c. 1).

En esa vista pública se recogió la prueba pendiente de practicar; y, además, se escucharon los alegatos de conclusión de las partes:

La parte demandante pidió acoger sus pretensiones, por cuanto el hecho de no querer conciliar en la Procuraduría General de la Nación el objeto de este proceso, la coadyuvancia, y lo dicho por los testigos, denota que el demandado está haciendo uso de todos estos mecanismos como un abuso de confianza para evitar la entrega del inmueble arrendado.

Adicionalmente, la falsedad documental alegada no se acreditó e insinuó que si se requiere documentos adicionales para fallar el asunto estaría en condiciones de aportarlos siempre y cuando así lo solicite el despacho.

La parte accionada insistió en negar las pretensiones de la parte actora, en tanto al momento de celebrar el contrato la arrendadora dijo ser dueña del bien, calidad que no tenía, lo que vició su consentimiento; y las pruebas documentales aportadas a la Fiscalía General de la Nación acompañando una denuncia que se presentó frente a la aquí demandante y el propietario del bien acreditan una falsedad documental.

Finalmente, en el año 2015, el señor Jaime Devia Díaz desconoció su calidad de arrendatario y desde esa fecha no ha hecho ningún pago del canon.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y acogiendo las pretensiones de la demanda, por los argumentos que pasan a exponerse:

2. Lo primero a abordar por el despacho consiste en dos excepciones propuestas por la parte accionada, específicamente las siguientes:

a) La **falta de requisitos de validez del poder especial**. De no prosperar la denuncia penal que le instauró a la demandante y “de llegar a ser validado el poder presentado” por esta, en la que “se establece la administración conferida por el señor Héctor Hernando Barbosa Agudelo” a la accionante esta “no” se encuentra “legitimada por activa”, por cuanto el “poder para demandar la restitución del inmueble arrendado no determina concretamente el asunto ni lo identifica claramente violando los requisitos generales de validez y autenticidad del artículo 74 del CGP”.

Ahora bien, en lo atinente a la administración del bien por parte de la señora Aura Ligia Morales Granados del contrato de arrendamiento se colige que ella lo arrendó en nombre propio al demandante, mediante contrato escrito del día 9 de octubre de 2013 (pdf. 03, c. 1. Págs. 1-2).

Por lo tanto, la demandante no tenía necesidad de acreditar un poder del propietario del bien, por cuanto, dice la doctrina, en “el proceso de tenencia, cualquiera sea la pretensión que se invoque, esto es, tanto la de restitución como la de recibo, las partes necesariamente están constituidas por la persona que entrega el bien y la que lo recibe a título de tenedor”¹.

Desde esta perspectiva, el “propietario del bien es persona ajena a la pretensión, porque la restitución entraña la terminación del contrato de

¹ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137

arrendamiento, pronunciamiento que solo puede hacerse respecto de los titulares de la relación jurídica”². Tesis refrendada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia al sostener que “la acción de lanzamiento nace, no del derecho de propiedad que se tenga sobre la cosa cuyo goce se da, sino del contrato por el cual el arrendador de la misma, sea o no el propietario, ha concertado con el arrendatario darle el goce de aquella”, para concluir que “la acción, pues, la tiene el arrendador, no el dueño; es acción personal nacida ex contrato y no acción real que dimana del derecho de dominio”³.

Ello se debe a que los sujetos de las pretensiones de este tipo de trámite son los siguientes: “sujeto activo será el arrendador, acreedor de la obligación de restituir el bien arrendado; sujeto pasivo deberá ser, por consiguiente, el arrendatario, deudor de la misma obligación (CGP, art. 384-1)”⁴.

Por lo tanto, la demandante tiene la calidad de arrendadora desde el momento en que suscribió el contrato en nombre propio con la parte demandada.

Adicionalmente, el propietario del inmueble objeto de ese negocio jurídico es el señor Héctor Hernando Barbosa Agudelo, según la anotación No. 006 de la matrícula No. 50S-190565 (pdf. 03, c. 1. Pág. 6), quien otorgó “poder amplio y suficiente” a la demandante “para que tenga bajo administración el inmueble de mi propiedad ubicado en la calle 10 Su #34-30” (ibíd. Pág. 3).

Esta facultad de administración autorizaba a la señora Morales Granados el “poder de efectuar los actos de administración”, comprendidos entre ellos los que atañen “giro administrativo ordinario” (artículo 2158 del Código Civil), entre los que se encuentra arrendar.

² AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

³ Auto, 9 de diciembre de 1975, proferido dentro de la revisión del lanzamiento adelantado por Jaime Botero & Cia. Ltda. contra Eléctricas Ltda., citada por AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

⁴ ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 4. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2017. Pág. 311

Dicho poder no fue tachado de falso, por lo que se presume auténtico por mandato expreso del inciso segundo del artículo 244 del CGP.

En lo atinente al bien no hay causal por la que el señor Barbosa Agudelo haya perdido la administración del bien, por cuanto no hace parte del inventario de los bienes urbanos que son administrados por el Fondo para la Reparación de las Víctimas –FRV- a corte 30 de septiembre de 2020”, tal como lo certificó el Coordinador de dicho fondo pdf. 17, c. 1. Pág. 28).

Adicionalmente, si bien es cierto que el aquí demandado presentó denuncia ante la Fiscalía General de la Nación en contra de los señores Aura Ligia Morales Granados y Héctor Hernando Barbosa Agudelo (NUC: 110016099069202125129) por los delitos de falsedad en documento privado, abuso de condiciones de inferioridad y falsedad marcaría, también lo es que con base en ella ninguna autoridad judicial del área penal ha tomado decisión orientada a privar de la administración del bien con matrícula No. 50S-190565 a los indiciados, que bien pudieron hacer dichos funcionarios con base en los artículos 86, 89, 89 A de la Ley 906 de 2004, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 99 de la Ley 1708 de 2014, entre otros.

En torno al mandato celebrado se tiene claridad que fue para administrar el bien objeto del litigio, lo que incluye arrendarlo. Evento en que la demandante pudo arrendarlo en nombre del propietario, lo cual no hizo.

También en nombre propio como sucedió, hipótesis que se denomina un mandato oculto, regulada en el artículo 2177 del Código Civil, en la que el “mandatario puede, en ejercicio de su cargo, [contratar] a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante”, lo que “significa, en el evento del mandato oculto, que aunque el mandatario se hace titular de los derechos, lo cierto es que, en cumplimiento de sus obligaciones, posteriormente se encuentra compelido a transferirlos a quien el comitente haya señalado, que puede ser él o un tercero”⁵.

⁵ CSJ. SC. Sentencia de casación del 28 de septiembre de 2010. Referencia: C-0561531840022004-00353-01. MP. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

De manera que la demandante sí tiene legitimación en la causa por activa para impetrar la acción de restitución de tenencia, bien sea que haya celebrado el contrato de arrendamiento en nombre del propietario del inmueble o, en su defecto, en nombre propio.

b) La **falta de requisitos de validez del poder especial**. Sostuvo que la demandante “no está legitimada por activa, ya que el poder para demandar la restitución del inmueble arrendado no determina el asunto concretamente ni lo identifica claramente violando los requisitos generales y específicos de validez y autenticidad del artículo 74 del Código General del Proceso”.

Ahora bien, lo alegado hace parte de los supuestos de aplicación de la excepción previa de indebida representación de la demandante (numeral 4 del artículo 100 del CGP), que, como lo señala la doctrina, se aplica “la indebida representación igualmente por ausencia de poder, circunstancia que, como lo indica la doctrina con claridad, solo se predicaría, en punto de esta excepción previa, cuando dicha ausencia total del poder fuera del demandante”⁶.

En este caso, no hay ausencia total de poder, en atención a que milita en el expediente poder dirigido originalmente al Juez Civil Municipal de Bogotá, en el que la señora Aura Ligia Morales Granados otorgó poder especial, amplio y suficiente al Dr. Camilo Andrés Neita Murillo para que en su representación inicie contra el señor Jaime Devia Díaz proceso de “restitución de inmueble arrendado”.

A ese poder la poderdante le hizo presentación personal ante la Notaria Encarga 62 de Bogotá (pdf 02, c. 1. Págs. 1-2), con lo que se cumplió con la carga de autenticidad que se consume cuando el poderdante lo presenta “personalmente” “ante juez, oficina judicial de apoyo o notario” (inciso 2° del artículo 74 del CGP).

Tampoco hay ausencia total de poder, por cuanto el citado poder identificó la autoridad a la que iba dirigido: Juez Civil Municipal de Bogotá,

⁶ SANABRIA SANTOS, Henry. Derecho procesal civil general. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2021. Pág. 551.

la parte demandante: Aura Ligia Morales Granados; la parte demandada: Jaime Devia Díaz; el apoderado: Camilo Andrés Neita Murillo, y el asunto a adelantar: restitución de bien inmueble arrendado.

Ahora bien, sobre la posesión o no del bien por el demandado se abordará más adelante en esta providencia.

c) De la “**inexistencia de contrato**”. Sostuvo la parte demandada que “no se configuran los elementos esenciales ni naturales del contrato de arrendamiento”, por “error en la persona”, pues no acreditó su calidad de administradora del bien, por “no presentar un poder general elevado a escritura pública o poder especial que fuese clara y debidamente determinado y autenticado por el propietario que abandonó el inmueble”, por lo que no se probó la capacidad del arrendador.

Ahora bien, el artículo 1508 del Código Civil establece como vicios del consentimiento el “error, fuerza y dolo”; y el canon 1512 ibíd., señala que el “error acerca de la persona con quien se tiene intención de contratar, no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la causa principal del contrato”.

De manera que por la legislación colombiana y chilena el error en la persona vicia el consentimiento únicamente cuando “es determinante, o sea, cuando el contratante ha celebrado el contrato precisamente por consideración a esa persona; de lo contrario, el error no vicia el consentimiento y el acto es válido”⁷.

Por lo descrito, hay “casos en que el contrato se celebra en consideración a la persona del otro contratante. Se dice, entonces, que el acto es <<*intuitus personae*>>. En tales casos, el error adquiere la categoría de sustancial y vicia el consentimiento”⁸.

La doctrina ha señalado como actos jurídicos en los que se vicia el consentimiento por error en la persona el matrimonio, asignaciones

⁷ ALESSANDRI BESA, Arturo. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Santiago de Chile. Imprenta Universidad. 1990. Pág. 705.

⁸ ALESSANDRI BESA, Arturo. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Santiago de Chile. Imprenta Universidad. 1990. Pág. 705.

testamentarias, los contratos a título gratuito como el de donación, condonación, remisión, comodato o mutuo sin interés por ser *intuitus personae*⁹.

No obstante, “por regla general, los contratos onerosos no se celebran en consideración a la identidad o calidades de la otra parte, por lo que el error en la persona no vicia el consentimiento”¹⁰, dado que “es indiferente la persona con quien se contrata, porque lo que se persigue, al contratar, es el beneficio pecuniario que reportará el contrato”¹¹.

Adicionalmente, el contrato por el que aquí se alega nulidad relativa por vicio en el consentimiento no es de aquellos onerosos *intuitus personae* como el de constitución de las **sociedades colectivas** y las **comanditarias** “respecto de los socios gestores o colectivos” (artículo 107 del Código de Comercio), el **mandato**, por ser “un contrato de confianza, se celebra generalmente en consideración a la persona del mandatario”¹² y la **transacción** por lo establecido en el inciso primero del artículo 2479 del Código Civil: “La transacción se presume haberse aceptado por consideración a la persona con quien se transige. Si se cree, pues, transigir con una persona, y se transige con otra, podrá rescindirse la transacción”.

En el contrato de arrendamiento es válido que lo celebre en nombre propio una persona que no es propietaria del bien sin que eso vicie el consentimiento por error en la persona, por cuanto lo que busca el arrendatario es el beneficio de obtener la entrega y uso del bien objeto del contrato, sin importar que quien le arrende sea el propietario o no de la cosa.

Adicionalmente, si la “venta de cosa ajena vale”, tal como lo establece el artículo 1871 del Código Civil, “con mucha mayor razón ha de ser válido el arrendamiento de cosa ajena. Del arrendamiento no surgen sino derechos y obligaciones personales entre las partes, y particularmente el arrendador no está obligado sino a proporcionarle al arrendatario el goce de la cosa

⁹ ALESSANDRI BESA, Arturo. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Santiago de Chile. Imprenta Universidad. 1990. Págs. 705-706.

¹⁰ ALESSANDRI BESA, Arturo. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Santiago de Chile. Imprenta Universidad. 1990. Pág. 707.

¹¹ ALESSANDRI BESA, Arturo. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Santiago de Chile. Imprenta Universidad. 1990. Pág. 705.

¹² ALESSANDRI BESA, Arturo. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Santiago de Chile. Imprenta Universidad. 1990. Pág. 707.

arrendada, todo lo cual hace ver que es indiferente que el arrendador sea o no dueño de la cosa para efectos de validez del contrato”¹³.

Lo anterior refrendado por el inciso 2° del artículo 1974 del Código Civil al señalar que “puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”, vale decir, en caso de que el arrendatario sea privado del uso pacífico de la cosa arrendada (1893 del Código Civil).

El otro argumento de la parte accionada en la que fincó la inexistencia del contrato de arrendamiento es la no configuración del “elemento esencial del consentimiento para su prórroga, ya que el demandado desde el año 2015, no goza de la calidad de arrendatario sino de poseedor”.

Para desestimar la existencia del contrato en relación con la prórroga del contrato de arrendamiento basta decir que el “contrato de arrendamiento de vivienda urbana VV 05807694” del 9 de octubre de 2013 precisa como objeto que “la arrendadora se obliga a conceder al arrendatario el goce del inmueble urbano destinado a vivienda” (cláusula primera, pdf. 03, c. 1. Pág. 1), por lo que por su destinación a vivienda urbana se prorroga, así las partes hayan guardado silencio, por ministerio de la ley, dado que el artículo 6 de la Ley 820 de 2003 establece que el “contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley”.

Lo anterior fue refrendado por el acuerdo expreso entre las partes en el citado documento que recogió el negocio de tenencia, dado que en su cláusula décima se precisó que “el presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la ley (Art. 6. Ley 820 de 2003)” (pdf. 03, c. 1. Pág. 2).

¹³ GÓMEZ ESTRADA César. De los principales contratos civiles. Compraventa-permutación de derechos-arrendamiento-obra o empresa-mandato-hipoteca. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 204.

De manera que no era necesario en el año 2015 un nuevo pacto sobre la prórroga del contrato de arrendamiento, pues tal aspecto ya había sido concertado por las partes en la cláusula décima del contrato de arrendamiento documentado el 9 de octubre de 2013, y en el caso que se hubiera guardado silencio sobre ese punto por ministerio de la Ley se habría entendido prorrogado (artículo 6 de la Ley 820 de 2003).

Situación diferente es la pérdida de eficacia del contrato de arrendamiento por el hecho de mutar el aquí demandado su calidad de arrendatario del bien a poseedor. El despacho pasará a verificar este argumento:

Legalmente se encuentra regulado en el artículo 43 de la Ley 9 de 1989 que establece que en “los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon”.

Mientras jurisprudencialmente se ha resaltado que “si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de “posesión autónoma y continua” del prescribiente”¹⁴.

Ahora bien, en principio la parte demandada tendría a su favor la manifestación de la parte demandante en los hechos del libelo petitorio que el señor Jaime Devia Díaz dejó cancelar canon desde el mes de febrero de 2017 hasta la fecha de radicar la demanda, vale decir, el día 25 de marzo de 2021 (pdf. 04, c. 1), pasando entre las dos fechas cuatro años, un mes y algunos días, por lo que, en virtud del artículo 43 de la Ley 9 de 1989, “el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo

¹⁴ CSJ. SC. Sentencia de casación del 4 de marzo de 2016. SC2805-2016. Radicación n° 05376-31-03-001-2005-00045-03. MP. Fernando Giraldo Gutiérrez.

haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon”.

Empero, esa norma no se aplica al presente caso, pues solo tiene por finalidad proteger a tenedores en procesos de renovación urbana, dado que por el Concejo, la Alcaldía Mayor de Bogotá, ni los particulares se han desarrollado en el lugar donde se encuentra el inmueble de la referencia, o por lo menos no se probó, “modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad” (artículo 39 de la Ley 9 de 1989).

En lo atinente a los actos posesorios la parte solo alegó el no pago del canon desde el año 2015; pero no trae otro acto posesorio como la realización de mejoras que a título de ejemplo son “la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación” (artículo 981 del Código Civil), argumento suficiente para desestimar la excepción de ser el demandado el “encargado del mantenimiento del bien”.

Tampoco acreditó el pago del impuesto predial del bien, obligación a cargo de los poseedores por mandato de los artículos 9, 13, 14, 18 y 19 de la Ley 14 de 1983.

Adicionalmente, el demandado en su declaración de parte resaltó que no tiene intención de iniciar un proceso de pertenencia para apropiarse del inmueble, por lo que con esta afirmación reconoce dominio ajeno; opinión refrendada por el testigo Héctor Reyes Rodríguez que resaltó que no sabe en

que calidad vive el demandado en el inmueble (arrendatario, propietario o poseedor), que se “imagina” que “en arriendo”.

Mientras la denuncia penal con número único del caso (NUC) 110016099069202151291 se presentó con posterioridad a la radicación de esta demanda de restitución; y la negativa del convocado a pagar el canon no fue un acto rebeldía contra la arrendadora, tan solo se negó “a pagar el canon de arrendamiento hace muchos años”, según sus palabras, hasta tanto “Aura Ligia Morales demostrara su propiedad, en esos momentos nunca habló de tener un poder firmado por el titular en Notariado y Registro Héctor Hernando Agudelo” (pdf. 13, c. 1. Pág. 24).

Lo anterior es refrendado por la adición de contestación de demanda que se ciñó la parte accionada a demostrar que la señora Aura Ligia Morales Granados no era la propietaria y para tal efecto aportó documental relacionada con los actos escriturarios relacionados con ventas y compras del inmueble objeto de este proceso, tales como la 6910 de 1973, de la Notaría Quinta de Bogotá, 2778 del 11 de septiembre de 1994, de la Notaría Segunda de Sogamoso (pdfs. 22, 23, y 24, c. 1).

Incluso en el escrito de coadyuvancia presentado por la Corporación de Ingenierías y Centro de Innovación, Desarrollo Tecnológico e Investigación da brío a la citada conclusión, por cuanto en el acápite “3. Hechos sobre la investigación acerca de la propiedad del bien” resaltó que, “entrado el año 2019 y con posterioridad a diferentes ocasiones en que la sra. Morales Granados se presentaba con insultos y manifestando su calidad de heredera” de la propietaria, el aquí demandado, “aproximadamente en el mes de septiembre del año 2019 el señor Devia inició investigación de manera independiente sobre quién era verdaderamente el dueño de la casa donde vivía” y al corroborar que no era la accionante propietaria del bien “le solicitó a la demandante en repetidas ocasiones, que le presentara una prueba donde constara que ella era la heredera de dicho bien”, pero como “no se recibió razón o prueba alguna por parte de la aquí demandante” “se mantuvo en su posición de permanecer en el inmueble sin reconocer a la demandante como arrendadora” (pdf. 30, c. 1. Págs. 7-8).

De manera que no hay una prueba clara de la mutación del demandado de su calidad de tenedor a poseedor, por lo que opera la regla contenida en el artículo 777 del Código Civil de que “el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”.

Norma sobre la que la jurisprudencia ha señalado que “La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella». (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927)”¹⁵.

Por lo tanto, la parte demandada no acreditó con meridiana claridad que había hecho una interversión del título de tenedora a poseedora, por cuanto de lo narrado en la contestación y en la coadyuvancia se colige que reconocía dominio ajeno al tener por arrendador a quien acreditara la calidad de propietario del bien, o, en su defecto, de mandatario de éste.

Desde esta perspectiva, el contrato de arrendamiento no ha perdido vigencia, toda vez que como se explicó una persona diferente a la propietaria de la cosa la puede arrendar, toda vez que dicho negocio jurídico solo genera obligaciones personales, vale decir, las de entregar por la parte arrendadora a la parte arrendataria la cosa y permitir su uso pacífico (artículo 1982 del Código Civil), lo que aquí se cumplió por la demandante.

¹⁵ Citada por CJS. SC. Sentencia de casación del 9 de octubre de 2019. SC4275-2019. Radicación n.º 19573-31-03-001-2012-00044-01. MP. Ariel Salazar Ramírez.

3. Acreditada la legalidad y vigencia del contrato de arrendamiento, las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble arrendado exige los siguientes presupuestos: a) la existencia entre las partes de un vínculo en virtud del cual una parte tenga un bien en calidad de tenedor¹⁶, acreditado con documento que provenga del arrendatario; c) el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones contractuales como el no pago de la renta, subarriendo en todo o en parte del inmueble, o su cambio de destinación, sin autorización expresa del arrendador¹⁷.

3. Ahora bien, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento de vivienda urbana” VV 05807694 del 9 de octubre de 2013, en el que la señora **Aura Ligia Morales Granados**, le arrendó al señor **Jaime Devia Díaz** dicho bien inmueble con destinación a “vivienda”.

Su término de duración fue de un año, contado desde el día de la celebración del negocio jurídico, día en que se hizo entrega del inmueble, el cual “se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la ley (Art. 6. Ley 820 de 2003)” (pdf. 03, c. 1. Pág. 2).

A su vez, el canon fue de \$850.000 mensuales, a pagar “dentro de los primeros días de cada periodo contractual al arrendador o a su orden.” (pdf. 02, c. 1).

De manera que se cumple el primer presupuesto axiológico de las pretensiones de condena (terminación del negocio jurídico) y ejecutiva (restitución del bien), vale decir un documento proveniente del demandado-arrendatario donde reconoce a la demandante como arrendadora.

El otro es el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la parte demandada, entre las que se narró en el hecho quinto de la demanda la de no sufragar el canon y sus incrementos desde el mes de febrero de 2017, por lo que adeuda desde ese mes hasta marzo de 2021 por

¹⁶ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 119.

¹⁷ Ibid. Págs. 124 y 125.

renta la suma de \$52.857.175 (pdf. 01, c. 1. Págs. 4-5), corroborado en cierta forma por el demandado al señalar al pronunciarse sobre ese hecho al señalar que no paga canon desde el año 2015 (pdf. 17, c. 1. Pág. 9), reiterado por don Jaime Devia Díaz en su declaración de parte.

Aspecto sobre el que existe exoneración de prueba para la parte accionante, por cuanto el inciso final del canon 167 del CGP establece que las “negaciones indefinidas no requieren prueba”, donde “precisamente por el carácter indefinido de la negación, que adviene de no comportar "... directa ni implícitamente, la afirmación de hecho concreto y contrario alguno" (Cas. Civ. del 29 de enero de 1975), quien la alegó estaría eximido de demostrarla, trasladándose la carga de suministrar la prueba del hecho contrario -el pago- a quien lo invoca, en este caso, al demandado”¹⁸.

La prueba del pago de los cánones no se acreditó; y tampoco la justificación que trajo el demandado para no hacerlo, vale decir, mutar su condición de tenedor del bien a poseedor, por lo que se acreditó la causal de terminación del contrato de arrendamiento por el no pago del canon (numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003).

En resumen, se desestimarán las excepciones propuestas por la parte demandada y como se acreditó la calidad de arrendadora de la parte demandante, la de arrendataria del demandado, y el no pago del canon desde, por lo menos, febrero de 2017, procede la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del bien del demandado a la demandante.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DESESTIMAR las excepciones propuestas por la parte demandada.

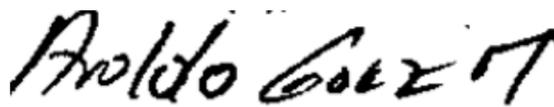
¹⁸ CSJ. SC. Sentencia de casación del 20 de octubre de 2005. Exp. No. 11001-3103-022-1996-1540-01. MP. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **Aura Ligia Morales Granados**, arrendadora, frente al señor **Jaime Devia Díaz**, arrendatario, sobre la casa situada en la calle 10 Sur No. 34-30, de Bogotá, con matrícula No. 050S-00190565, cuyos linderos se reseñaron en la demanda, por mora en el pago del canon.

TERCERO: Ordenar al señor Jaime Devia Díaz a que restituya el bien referido a la parte actora, en el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Librese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$1.200.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 001024b387723f225bd3183a64d6a44437dec4bac01e8455cc0a3a5e35fba384

Documento generado en 29/09/2023 08:39:54 PM

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