



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., septiembre veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022).

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto; lo anterior, al no haber pruebas por practicar conforme así lo permite el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.- La demanda

1.1.- Herminia Ribero de Peña, por intermedio de su mandatario, convocó judicialmente a los señores Gerardo Guerra Gutiérrez, Graciela Gutiérrez de Guerra¹ y Alexander González de Guerra, con el propósito de que se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del bien inmueble ubicado en la Avenida Boyacá No. 67 A - 18 Piso 4, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C - 1295119 de esta ciudad, ante la cesación de pago respecto de los cánones causados entre enero a julio de 2016.

1.2.- Como consecuencia de lo anterior, se decreta la restitución del referido inmueble en favor de la parte convocante.

2.- Trámite de instancia.

2.1.- Reunidos los requisitos de ley se admitió el libelo y, una vez desistidas las pretensiones respecto de la señora Gutiérrez de Guerra, se intimó a los restantes convocados mediante curadores *ad litem*.

2.2.- Durante el juicio, el apoderado del extremo actor informó que desde diciembre 15 de 2017, el arrendatario hizo entrega del inmueble de manera informal dejando las llaves del mismo en otro de los apartamentos que integran la copropiedad.

3.- La defensa.

3.1.- Como fuere indicado en el numeral 2.1. de este fallo, los convocados fueron enterados del asunto por intermedio de curador *ad litem*. El designado para Gerardo Guerra no planteó instrumento exceptivo alguno, al paso que el nombrado para Alexander González se supeditó a proponer la meritoria que nominó

¹ Las pretensiones en su contra fueron desistidas, siendo aceptado tal acto de parte mediante auto de noviembre 30 de 2017 [fol. 143, derivado 01].

“genérica”.

CONSIDERACIONES

1.-Competencia.

1.1- La demanda reúne los requisitos formales, no contiene una indebida acumulación de pretensiones y su trámite se sujetó al rito establecido en la codificación adjetiva; está demostrada la capacidad para ser parte y comparecer al proceso tanto de la parte activa como de la pasiva, razón por la cual el Despacho definirá la contienda de fondo.

2.- Del deber y viabilidad de emitir sentencia anticipada.

2.1.- Aunque todo acto procesal se caracteriza por el cumplimiento de una serie de etapas que permiten calificar, integrar, debatir y definir el acierto o no de determinada solicitud judicial, el legislador previó ciertas hipótesis que, de configurarse, permiten el cierre de una contienda sin necesidad de consumir cada uno de los referidos ciclos mediante la emisión de sentencia anticipada.

Lo destacable, es que a la luz del artículo 278 del C.G.P. ello en modo alguno comporta una opción sometida a la liberalidad o buen juicio del fallador, pues se configura en una obligación. En ese sentido, ha indicado la jurisprudencia en punto al asunto que:

“(...) De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que “dictar sentencia anticipada”, porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento (...)”².

Debido a ello y ante la ausencia de pruebas por practicar, de conformidad con lo resuelto en interlocutorio de mayo 12 de 2022 [derivado 20], es viable y, por tanto, imperante, la definición prematura del juicio.

3.-Caso concreto.

3.1.- Sea lo primero advertir que no hay discusión en punto a la existencia y validez del contrato de arrendamiento que sirve de sustento a la promotora para ejercer la acción restitutoria, en tanto, como documental que es, se presume cierta y en su estructura y contenido pero, en especial, porque la pasiva no enervó dicho negocio jurídico en la oportunidad procesal prevista para ello; de allí que, entonces, ningún reparo merezca dar grado de acierto a las prestaciones económicas que allí se incorporaron, como a su vez, a la carga obligacional a que se comprometieron los convocados a juicio desde el instante que suscribieron el referido acto.

3.2.- De otro lado, como quiera que la razón para declarar la infracción contractual gravitó sobre la desatención en punto al pago del canon de arrendamiento, habrá por indicarse que la misma resulta acreditada por las siguientes razones:

2 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de abril 27 de 2021. Exp. 47001221300020200000601, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

En primer lugar, al corresponder a una negación indefinida [no pago], correspondía a la pasiva enervarla mediante la probanza de su respeto a los instalamentos que en su contra de acusaron por insatisfechos; no obstante, huérfano de acreditación estuvo tal aspecto, en tanto ningún instrumento de prueba se arrimó al legajo para dar grado de persuasión a que los arrendatarios, contrario a lo afirmado por su contendor, sí habían satisfecho la prestación dineraria a que se comprometieron cuando ajustaron la relación de alquiler.

De otra parte, dada la naturaleza especial de la pretensión restitutoria de la tenencia, se impone como regla adjetiva propia para ese tipo de juicios que la carga de acreditación de la atención contractual se desplace en la pasiva; no en tanto, por lo ya referido, el trabajo persuasivo anduvo bien precario en punto a ello.

Por último, tampoco puede ser obviado que por ser la causal invocada como constitutiva del ilícito contractual la mora en el pago de los arrendamientos, el extremo citado solo podía ser escuchado y, como consecuencia, ejercer una defensa encaminada a desacreditar la acusación base de la demanda, mediante el pago provisorio de los presuntos cánones dejados de solventar; sin embargo, dicha carga fue desconocida y, como consecuencia, se refrenda la ausencia de defensa que válidamente permitiera infirmar el estado de incumplimiento.

3.3.- De otro lado, en atención a la regla prevista en el artículo 281 del C.G.P., el juzgador deberá en su fallo tener en consideración “(...) *cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual versa el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda (...)*”, razón por la cual merece especial atención la manifestación de entrega que realizó el arrendatario; máxime, cuando una de las pretensiones de la demanda radica en punto a ello.

Entonces, pese a que en efecto se está constatando el estado de incumplimiento, lo cierto es que con la entrega que se llevó a cabo en diciembre 15 de 2017, conforme así fuere expresado por el procurador judicial del extremo actor en memorial visto a folio 147 del derivado 01 del expediente electrónico, vana resulta la emisión de una orden de entrega forzada con idéntico propósito, pues lo cierto es que en la actualidad la disposición del inmueble ya está en cabeza del interesado.

Por esa misma razón, los efectos del contrato de arrendamiento, en particular la obligación en cabeza del arrendatario de sufragar las mensualidades derivadas de la tenencia, deben fluctuar únicamente hasta esa data [15/12/2017], pues en adelante, itérese, el convocante retomó con la disponibilidad material del predio pero, además, los convocados dejaron de gozar el inmueble, goce que precisamente es el que activa la prestación de pago en su contra.

3.4.- Por último, pese al éxito de las pretensiones, lo cierto es que no habrá lugar a condenar en costas procesales a los demandados, en atención a que estuvieron representados mediante curador *ad litem*.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado entre la aquí demandante señora Herminia Rivero de Peña, como arrendadora y los demandados Gerardo Guerra Gutiérrez, en su calidad de arrendatario y Alexander González de Guerra, en su calidad de coarrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en la Avenida Boyacá No. 67 A -18, Piso 4, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C – 1295119 de esta ciudad, cuyos linderos aparecen en el escrito subsanatorio del escrito de demanda.

SEGUNDO: Abstenerse de impartir orden de entrega, en atención a que la disposición del referido predio fue recuperada por el extremo actor en diciembre 15 de 2017 por entrega voluntaria que fuere efectuada por la pasiva; por tanto, los efectos del Contrato solo tendrán vigencia hasta dicha data.

TERCERO: Abstenerse de impartir condena en costas por las razones expuestas en este fallo.

CUARTO: En firme, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES

Juez

Firmado Por:

Carlos Andrés Hernández Cifuentes

Juez

Juzgado Municipal

Civil 014

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: **fbef863004b322e69322bc92d215d20173bb6658e6ac876e0354795e9b0b9391**

Documento generado en 28/09/2022 10:28:38 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>