

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

REF. 110014003020 2019 01006 00 Restitución inmueble arrendado de WILMER JAVIER CRUZ BARRIOS contra ALBEIRO CRUZ BARRIOS

Teniendo en cuenta que no se incluyó copia del proveído de fecha 23 de septiembre de 2022, en el estado del 26 de septiembre de 2022, para subsanar lo anotado se ordena notificar el mismo en el próximo estado.

Remítase al correo electrónico del apoderado del demandado la copia solicitada.

NOTIFIQUESE


GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRONICO No.128 Hoy treinta (30) de septiembre de 2022 a la hora de las 8:00 a.m.

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

REF. 110014003020 2019 01006 00 Restitución inmueble arrendado de WILMER JAVIER CRUZ BARRIOS contra ALBEIRO CRUZ BARRIOS

Surtido el trámite, procede el Juzgado a pronunciarse de fondo con relación al proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

WILMER JAVIER CRUZ BARRIOS presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra ALBEIRO CRUZ BARRIOS, con el fin de que, previos los trámites legales, se decreten las siguientes PRETENSIONES:

PRIMERA: Se decrete la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre WILMER JAVIER CRUZ BARRIOS y el señor ALBEIRO CRUZ BARRIOS, respecto del inmueble de la Calle 47 Sur No. 3-82 donde funciona un parqueadero de propiedad del demandante.

SEGUNDA: Se reconozcan como causales para la terminación del contrato el no pago de los cánones de arrendamiento a partir del 1 de febrero de 2019 al 1 de agosto de 2019, a razón de \$400.000 mensuales.

TERCERA: Se ordene la entrega y/o el desalojo del inmueble materia de esta restitución de forma inmediata o a través de la inspección competente, del demandado o sus causahabientes.

CUARTA: Se condene al demandado al pago de costas procesales y agencias en derecho que se originen de la presente acción.

Los supuestos fácticos en los cuales se fundamentan las pretensiones son los siguientes:

1º. Conforme a contrato verbal con vigencia de un año, fechado el 1 de enero de 2019, el demandante, señor WILMER JAVIER CRUZ BARRIOS entregó a título de arrendamiento al señor ALBEIRO CRUZ BARRIOS, un inmueble localizado en la Calle 47 Sur No. 3-82 donde funciona un parqueadero de propiedad del demandante, de esta Ciudad.

2º. Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la sumade \$400.000.00, los cuales deberían ser cancelados los primeros cinco días de cada mes en la residencia del arrendador, allí mismo señalada, que debían ser cancelados por anticipado dentro de los primeros 5 días de cada período mensual.

3º. Como término de duración del contrato se fijó un año, según el artículo 5 de la Ley 820 de 2003.

4º. El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos. En efecto el arrendatario adeuda al demandante las mesadas correspondientes del 1 de febrero de 2019 al 1 de agosto de 2019, a razón de \$400.000 mensuales.

5°. Al demandado se le constituyó en mora y se le realizaron todos los requerimientos legales, se le envió oficio informando sobre la solicitud de terminación del contrato por incumplimiento en el pago del canon según el artículo 22 numeral 1 de la Ley 820 de 2003.

6°. El demandado cesó en el pago en los cánones de arrendamiento a partir del 1 de febrero de 2019, inclusive.

7°. Se ha requerido en diferentes ocasiones y por diferentes medios a los demandados para que procedan a cumplir con lo pactado en el contrato de arrendamiento, quienes no se han allanado a honrar lo pactado.

8°. Conforme al artículo 22 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 del contrato de arrendamiento se indicó que la falta de pago del canon de arrendamiento de un periodo entero da derecho al arrendador para terminar el contrato.

9°. El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento en el pago oportuno, conlleva a darlo por resuelto sin necesidad de requerimiento previo, ni desahucio, a lo cual renunció el arrendatario en el parágrafo de la cláusula novena del contrato.

10°. El demandado está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento razón por la cual el señor WILMER JAVIER CRUZ BARRIOS, en su condición de arrendador, entabla la presente acción.

ACTUACION PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó su notificación al demandado, quien se notificó en forma personal, según acta visible al folio 39 del expediente.

Dentro del término legal, a través de apoderado judicial, procedió a contestar la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, y en cuanto a los hechos manifestó:

Al 1°, no es cierto, es totalmente falso, no existió contrato de arrendamiento por valor de \$400.000 en el citado inmueble.

Al 2°, no es cierto, jamás hubo acuerdo, no existió contrato de arrendamiento por valor de \$400.000 en el citado inmueble, el demandado no celebró contrato de arrendamiento con el demandante.

Al 3°, no es cierto, como no hubo contrato de arrendamiento por valor de \$400.000, los valores que expone el apoderado de la parte demandante no pueden ser acreditados al demandado como arrendamientos por pagar.

Al 4°, no es cierto, como no hubo contrato de arrendamiento por valor de \$400.000 y por lo tanto no se pudo haber constituido en mora.

Al 5°, no es cierto, el demandado no tenía contrato de arrendamiento por valor de \$400.000 y no venía pagando arriendo, como lo expone el apoderado de la parte demandante.

Al 6°, no es cierto, el demandado venía poseyendo el predio, el demandante venía exigiendo la entrega material del predio, esos eran los continuos requerimientos que aduce el apoderado de la parte demandante en este hecho.

Al 7º, no es cierto, no existió contrato de arrendamiento por valor de \$400.000, por lo tanto no se puede aplicar el artículo 22 numeral 1 de la Ley 620 de 2003.

Al 8º, no es cierto, el demandado no tenía contrato de arrendamiento por valor de \$400.000, por lo tanto no tenía obligaciones propias de ese tipo de contrato.

Al 9º, no es cierto, como no hubo contrato de arrendamiento por valor de \$400.000, por lo tanto no existió ni siquiera la renta mensual que habla el apoderado de la parte actora.

Hecho sobreveniente: El señor después de los numerosos entrega la posesión material del predio ubicado en la Calle 47 Sur No. 3-82 de la Ciudad de Bogotá, al señor Wilmer Javier Barrios, el día 23 de diciembre de 2019.

Respecto a las pretensiones, se opone a su prosperidad, por carecer el demandante de causas legales y contractuales para demandar por medio de este tipo de proceso ya que no era el proceso que se debía rogar, y por estar legitimado para hacerlo, tal como se indica en las excepciones de mérito que a continuación se proponen.

Formuló, a su vez, como excepción de mérito la que denominó AUSENCIA O FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR, como fundamento de la cual aduce que en este caso no existió contrato de arrendamiento entre las partes por valor de \$400.000, el inmueble fue entregado por el demandante señor Wilmer Javier Cruz Barrios al demandado Albeiro Cruz Barrios, sin ningún tipo de contraprestación monetaria y el demandado continuó ejerciendo posesión material hasta el 23 de diciembre de 2019, fecha en que entrega el bien inmueble al señor Wilmer Javier Cruz Barrios, es por esta razón que no existe causa para demandar.

Expresa que es sabido que para adelantar proceso REIVINDICATORIO debe cumplirse la demostración de varios requisitos exigidos por el legislador, no basta con alegar el derecho de dominio, la parte actora en su escrito demandatorio ha venido aduciendo en todo tiempo que se trata de un arrendamiento, sin embargo, como no existió dicho contrato no podría asistirle la causa para adelantar restitución de inmueble arrendado.

Señala que el argumento expuesto de falta de causa legal para iniciar proceso de restitución de inmueble arrendado, está llamada a prosperar.

De las excepciones propuestas se dio traslado a la parte ejecutante, término que transcurrió en silencio.

Mediante auto del 22 de julio de 2022, se citó a las partes para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual se adelantó el trámite contemplado en la citada disposición. Se decretaron las pruebas del proceso, se decretó el interrogatorio de parte del demandante por solicitud de la parte demandada, y se ordenó la ratificación de los testimonios de MARIA EUGENIA CRUZ BARRIOS y JOHN ALEXANDER NUÑEZ NARVAEZ para que ratificaran la declaración rendida extraproceso ante la Notaría 54 del Círculo de Bogotá sobre los hechos objeto de este proceso ante el desconocimiento por parte del demandado de la existencia del contrato de arrendamiento y de la calidad de arrendador del demandante.

A la citada audiencia concurrió únicamente el apoderado del demandado, no se hicieron presentes ni el demandante ni el demandado.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES: Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, toda vez que el Despacho es competente para conocer de la acción promovida, las partes actuantes dentro del trámite son capaces para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias de la ley procesal.

La Acción

Con la demanda génesis del presente asunto, se ejerce por parte del demandante la acción de RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO consagrada en el artículo 384 del CGP, el cual exige que a la demanda se acompañe prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En este caso se allegaron como base de la acción dos declaraciones extrajuicio rendidas en la Notaría 54 del Círculo de Bogotá por los señores JOHN ALEXANDER NUÑEZ NARVAEZ y MARIA EUGENIA CRUZ BARRIOS, el 1 de octubre de 2019, las cuales obran a folios 8 a 18 del expediente digitalizado.

En el auto que decretó las pruebas del proceso, el Juzgado ordenó la ratificación de los testimonios precitados, con fundamento en el artículo 188 del Código General del Proceso, en cuanto el demandado desconoció la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendador del demandante, y atendiendo que en las declaraciones base de la acción, los testigos no exponen la razón de la ciencia de su dicho ni las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos que refieren y de la forma como llegó a su conocimiento.

Igualmente se decretó el interrogatorio de parte del demandante, solicitado por la parte demandada.

Las anteriores pruebas debían practicarse en la audiencia inicial a la cual se cito a las partes en auto del 22 de julio de 2022, notificado en estado del 25 de julio de 2022.

No obstante, las partes no comparecieron a la audiencia de que tratan los artículos 372 del Código General del Proceso, ni justificaron dentro del término legal su inasistencia, razón por la cual, debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 372 del Código General del Proceso, declarando terminado el presente proceso, sin condena en costas, teniendo en cuenta la forma de terminación que se consagra en la citada disposición.

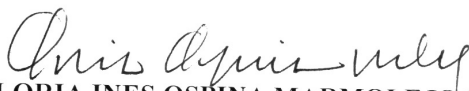
En virtud de las anteriores consideraciones, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el presente proceso de restitución de inmueble arrendado de WILMER JAVIER CRUZ BARRIOS contra ALBEIRO CRUZ BARRIOS, por las razones expuestas en la parte motiva.

TERCERO: NO CONDENAR en costas a ninguna de las partes de conformidad con lo considerado en este proveído.

NOTIFIQUESE


GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRONICO No.125 Hoy veintiséis (26) de septiembre de
2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz