

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



Bogotá D.C., nueve (09) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Restitución No. 11001400303220190081700

En aplicación de lo dispuesto por el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C.G.P., se procede a proferir sentencia escrita en el asunto de la referencia, conforme a los siguientes,

ANTECEDENTES

El señor Juan Camilo Londoño Henao en calidad de apoderado general de María Isabel Henao Ángel, impetró proceso de restitución de inmueble arrendado contra Adriana Ángulo Santana, por la causal de restitución, mora en el pago de los cánones de arrendamiento, específicamente las mensualidades de noviembre de 2017 a julio de 2018 por valor de \$5'600.000 c/u. y de agosto de 2018 a julio de 2019 por valor de \$5'778.000 C/u.

Mediante auto del 25 de julio de 2019 se admitió la demanda (pág. 60 pdf.). El extremo pasivo se notificó por aviso (pág. 147 pdf.), quien, en el término de traslado, contestó la demanda y propuso las excepciones de *“Falta de legitimación en la causa por activa; tramite diferente a la demanda; Existencia de un nuevo contrato – promesa de compraventa; cobro de lo no debido, mala fe y temeridad, excepción compensatoria y, excepción genérica o innominada”*.

Ahora, si bien la demandada no pagó los presuntos cánones en mora, lo cierto es que pretendió el desconocimiento del contrato de arrendamiento base del trámite, motivo por el cual de acuerdo a la sentencia de la Corte Constitucional, T-118 de 2012, se escuchó a la demandada.

De cara a lo anterior, por auto de fecha 26 de noviembre de 2019 se dispuso correr traslado de las excepciones formuladas por la demandada, frente a lo cual, la parte actora se refirió a las excepciones presentadas y mediante proveído del 17 de enero de 2020 se fijó fecha para llevar a cabo la diligencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P. y se decretaron pruebas (pág. 161 a 162 pdf.).

Los días 30 de noviembre y 4 de diciembre hogaño se llevó a cabo la audiencia antes indicada, en la cual, se practicó el interrogatorio de la parte

demandante, el testimonio pretendido por la parte actora, y se escucharon los alegatos de ambos apoderados.

CONSIDERACIONES

Delanteramente debe indicarse que no se observa en esta instancia procesal trámite alguno que invalide lo actuado, siendo procedente decidir sobre el fondo del asunto.

Sea menester precisar que en virtud del contrato de arrendamiento una parte se obliga para con la otra a proporcionarle el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación, denominada precio que puede consistir en dinero, o en frutos naturales de la cosa arrendada (art. 1975 C.C.), quedando obligada la parte arrendataria a sufragar el valor pactado (art. 2000 C.C.).

El incumplimiento de las obligaciones contractuales faculta al arrendador para dar por terminado el contrato y, en caso que no se restituya el bien por el arrendatario solicitarla judicialmente.

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el despacho a estudiar la causal de restitución invocada por el extremo actor, y las pruebas recaudadas, a fin de determinar si en el presente caso es plausible determinar la existencia del vínculo contractual entre quienes figuran como sujetos procesales, y a partir de allí, decretar la terminación del contrato de arrendamiento por la falta de pago de los cánones de arrendamiento, previo estudio de las excepciones presentadas.

En este sentido, los problemas jurídicos que ocupan la atención de despacho se circunscriben en determinar:

¿Si en el presente caso la señora María Isabel Henao Ángel, mediante su apoderado general, está legitimada para solicitar a la señora Adriana Angulo Santana la restitución del inmueble ubicado en la Diagonal 91 # 4 D – 71 apartamento 901 de la torre A?

En caso de acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre los extremos procesales, ¿Si se presentó un incumplimiento por parte de la señora Adriana Angulo Santana, como arrendataria respecto del pago de los cánones correspondientes a los meses de noviembre de 2017 a julio de 2019?

Dicho esto, observa el despacho que la parte actora invocó como causal de terminación del presunto contrato de arrendamiento verbal, la relacionada con la falta de pago de los cánones de arrendamiento comprendidos entre noviembre de 2017 y julio de 2019.

Por lo anterior, debe en primera medida verificar el despacho si la señora María Isabel Henao Ángel se encuentra legitimada en la causa por activa para incoar la presente acción. Se ha indicado que la legitimación en la causa en lo que respecta al demandante, se refiere a la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia, y por lo que al demandado corresponde, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual, permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda. Al respecto, la doctrina procesal ha enseñado que:

“(...) para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva)¹.”

Así las cosas, es pertinente indicar que a voces de lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, la acción de restitución tiene por objeto, precisamente *“que el arrendatario le restituya (al arrendador) el inmueble arrendado”*.

Por consiguiente, quien está legitimado para solicitar la restitución de la tenencia de un bien en vía del proceso de lanzamiento, no es otro que quien figure como extremo arrendador, es decir, quien concede el uso y goce de la cosa, clarificando que no se necesita, que quien arriende sea el propietario del bien, habida consideración, que el arrendamiento, al igual que la venta de cosa ajena, tiene plenos efectos jurídicos.

De la misma forma, quien ésta llamado a comparecer al juicio en calidad de demandado, es aquel que al momento de la presentación de la demanda obre como arrendatario, esto es, quien ostente la tenencia de la cosa a título de arriendo.

De allí que sea necesario que en el presente asunto se acredite la existencia del vínculo contractual entre quienes obran como extremos procesales, correspondiendo al demandante probar por los medios de convicción idóneos, el surgimiento a la vida jurídica del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre las partes en litigio.

En lo que respecta al contrato de arrendamiento, la Ley Civil establece en su artículo 1973, que se trata de la convención en virtud de la cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar un precio

¹ CHIOVENDA, Giuseppe. "Instituciones de Derecho Procesal Civil", Volumen I, Conceptos fundamentales, la doctrina de las acciones, Cárdenas Editor y Distribuidor, Primera Edición. México D.F. 1989.

determinado por este goce, obra o servicio. Igualmente, indica el artículo 1974 *ejusdem*, que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que puedan usarse sin consumirse.

De los preceptos normativos expuestos puede concluirse que el contrato de arrendamiento se constituye con dos características esenciales: **(i) la cosa dada en arrendamiento** y **(ii) el precio por el disfrute de la misma**. En el anterior contexto, dicho negocio jurídico se caracteriza por ser bilateral, consensual, oneroso y de ejecución sucesiva.

En el plano de la consensualidad como elemento característico para la formación y perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, su existencia puede ser demostrada a través de cualesquiera medios de prueba de los aceptados en la legislación procesal.

En el anterior sentido, el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso que regula el proceso de restitución de bien arrendado establece, a su vez, en el numeral 1º del párrafo 1º que el contrato de arrendamiento puede probarse ora por prueba documental, por confesión o prueba testimonial siquiera sumaria.

Realizadas las anteriores precisiones y en vía de la acción judicial que ahora corresponde, es menester analizar los medios de prueba allegados para determinar, si a partir de ellos es posible establecer la existencia de la relación contractual que se alega, así como si quien incoa la acción tiene la naturaleza de arrendador con la virtualidad de dar inicio al proceso de restitución de inmueble.

Revisado el plenario, advierte esta juzgadora que la parte demandante manifestó haber realizado de forma verbal un contrato de arrendamiento con la señora Adriana Ángulo Santana, quien obraba en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Diagonal 91 No. 4 D – 71 apartamento 901 de la torre A de la ciudad de Bogotá, y para probar su dicho allegó el testimonio extraprocesal con autenticación de firma, realizada por la señora Laura Durán Aristizábal.

Así las cosas, la señora Laura Durán Aristizábal presentó ante la Notaria 2da. del Círculo de Cartago, el día 11 de julio de 2019, declaración en la que manifestó:

“El contrato verbal de arrendamiento inició en calidad de arrendadora la señora MARÍA ISABEL HENAO ÁNGEL y en calidad de arrendataria ADRIANA ANGULO SANTANA el día 1 de agosto de 2015, se pactó como canon mensual la suma de \$4.541.000.00, debían de pagarse los primeros cinco días del mes en forma personal, los incrementos anuales se pactaron de acuerdo al IPC, por lo que para el período entre agosto de 2016 a

2017 el canon estuvo en la suma de \$4'870.000, para el período entre agosto de 2017 a agosto de 2018 en la suma de \$5.600.000, para el período entre agosto de 2018 a agosto de 2019 el incremento es de \$178.000. o sea, la suma de \$5.778.000. el período contractual se estableció a un año, siendo obligación de la arrendataria la cancelación de todos los servicios, de agua, electricidad, alcantarillado, aseo, administración del edificio, como los que personalmente instale cable e internet”.

Además de ello, en la audiencia llevada a cabo el día 4 de diciembre hogaño, la señora Durán refrendó con su dicho lo manifestado en tal declaración, y si bien la apoderada de la parte demandada, posterior a terminar el contrainterrogatorio, tachó dicho testimonio por el parentesco que ostenta la compareciente con la parte actora, lo cierto es que se puede verificar que su decir no se determina por la referencia o cercanía con el aquí demandante, sino que se ciñe a lo por ella vivenciado, en las circunstancias de tiempo, modo y lugar que describen el contexto de la rencilla aquí dispuesta, al respecto, la jurisprudencia del Tribunal Superior de Bogotá indicó:

“Y si bien es cierto los testimonios de los señores José Herminzul González Murillo y Guillermo Humberto Cruz fueron tachados por sospecha, también lo es que de conformidad con jurisprudencia pacífica en estos casos, lo que se exige es la verificación de sus declaraciones con mayor detenimiento, las cuales se avizoran creíbles, puesto que precisan circunstancias de modo, tiempo y lugar, coincidentes con otros elementos aportados al juicio, tales como las demás declaraciones y documentales enunciados, motivos que además permiten rechazar la tacha propuesta”. Auto. 11001 31 03 009-2013-00339-01 M.P. JULIA MARÍA BOTERO LARRARTE.

Corolario lo anterior, la tacha planteada por la apoderada de la pasiva, será negada, comoquiera que los hechos objeto de declaración le constan de forma directa a la compareciente, y sobre los mismos no existe ningún sesgo a partir del parentesco existente con la parte actora; empero, cabe recordarle a la citada togada, que la tacha al testigo pretende que este no sea oído, pues con su declaración puede afectar el desarrollo del conflicto, máxime cuando se debe verificar los aspectos coincidentes con los otros elementos de prueba, por ello, el hecho de formular tal objeción solo de forma posterior a la declaración, resulta superfluo, pues el objetivo del testimonio ya se ha consumado y por ende, la tacha no se configura como una herramienta de emergencia o de último momento al constatar que el testimonio resulta contraproducente a los intereses de la parte que la formula.

Dilucidado lo anterior, corresponde verificar si existen otros medios de prueba que convaliden la existencia del contrato de arrendamiento, al respecto cabe anotar que la demandada en el hecho 1 de su contestación aceptó la existencia del contrato de arrendamiento, aunque alegó que fue escrito y no verbal, lo cual no probó, por ende, tal confesión se constituye como una razón suficiente para considerar superado el mencionado requisito y continuar con el estudio de las defensas planteadas.

De entrada, cabe señalar que no se estudiará la excepción de *Trámite diferente a la demanda*, puesto que la misma fue estudiada y declarada no prospera al momento de resolver las excepciones previas impetradas (fl. 13 C.2).

Respecto a las excepciones *Falta de legitimación en la causa por activa* y *Existencia de un nuevo contrato – Promesa de compraventa*, las cuales se basan en que el contrato de arrendamiento dejó de existir y en su lugar se celebró una promesa de compraventa sobre el inmueble arrendado, basta decir que dichos medios de defensa no prosperan en virtud de la cláusula sexta de dicho contrato de promesa que señala:

“SEXTA: *La promitente compradora ocupa el inmueble prometido en venta, en calidad de arrendataria, en adelante se descontará del canon el promedio de los pagos realizados como pago en esta promesa.”* (Subrayado fuera del original)

Así pues, si bien es cierto que las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa, también lo es que dicha convención no extinguió el contrato base del presente litigio, pues como se desprende de la cláusula citada, se dispuso que el contrato de arrendamiento continuara existiendo y obligando a las partes.

Si esto no fuera suficiente, también cabe acotar que, dentro del convenio allegado, se estipuló que la firma de la escritura de compraventa se daría el 28 de noviembre de 2018, y si bien, esto si terminaría el contrato de arrendamiento, tal hecho no se probó en el presente trámite, es más, la excepcionante admitió, estar aún, pagando el precio pactado por dicho inmueble, razones suficientes para declarar no probadas las excepciones alegadas.

Frente a la excepción del cobro de lo no debido, debe memorarse que a voces de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá:

“(…) tiene cabida cuando ciertamente se está pretendiendo la ejecución de una suma de dinero que no se adeuda, es decir que no obstante existir una relación jurídica determinada, algunas de las obligaciones que emergen de la misma ya se cancelaron o no

se han generado. (...) (Sentencia del 18 de septiembre de 2013.Exp.03320110034001. M.P. Clara Inés Márquez Bulla).

Por consiguiente, la memorada defensa no tiene acogida, pues el actor se limitó a negar los valores pretendidos, pero no probó haber pagado algunos de los cánones reclamados, ni en qué sentido los incrementos anuales se encuentran por fuera de ley; y si bien es cierto que a la firma del contrato se entregó la suma de ochenta millones, también lo es que no se estipuló que tal dinero fuera destinado al pago de los cánones de arrendamiento, hecho que es el punto central del presente asunto.

Ahora bien, frente a la exceptiva de Mala fe y Temeridad la Sala de Casación Civil, Magistrada Ponente Ruth Marina Díaz Rueda en Sentencia del 25 de enero de 2008. Expediente 00171-01 reseña que:

“(...) quien afianza su posición jurídica en la ausencia de buena fe de su contrario, enfrenta una singular tarea, puesto que para el éxito de su pretensión o defensa deberá, por un lado, destruir la presunción que en beneficio de su opuesto consagran la Constitución y la ley, y por el otro, acreditar que el actuar de éste contradice abierta o frontalmente la conducta recta, proba, leal y transparente que debe concurrir en las relaciones contractuales.”

De acuerdo a lo anterior, la accionada sustenta la exceptiva en el hecho de que el actor ocultó el contrato de promesa suscrito entre las partes, y no comunicó al despacho los pagos hechos al interior del mismo, argumento que de ninguna forma contraría la presunción de buena fe que recae sobre el demandante, pues como ya se indicó, la existencia de la promesa y los pagos que se hayan hecho en la misma, en nada interfieren con el contrato de arrendamiento báculo del trámite, razón por la cual tampoco tiene acogida dicha defensa.

Respecto a la excepción de compensación se advierte que en virtud del artículo 1714 del Código Civil, la compensación opera por ministerio de la ley, y sin necesidad que medie pacto alguno de los extremos contractuales, lo cierto es que para que sea válida es menester que las dos partes sean recíprocamente deudoras, y que concurren los requisitos de que trata el artículo 1715 *Ibidem*, los cuales son:

- (i) Que sean ambas de dinero o cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.
- (ii) Que ambas sean líquidas; y
- (iii) Que ambas sean actualmente exigibles.

Sin embargo, en el expediente no existe prueba alguna de que ambas partes sean recíprocamente deudoras, pues únicamente se demostró que la aquí demandada es arrendataria del inmueble ubicado en la Diagonal 91 No. 4 D – 71 apartamento 901 de la torre A, y que, por ende, es obligada a pagar el canon de arrendamiento, a favor del arrendador aquí demandante, máxime cuando las obligaciones mutuas del contrato de promesa alegado, no son objeto de estudio dentro del asunto de la referencia.

Finalmente, frente a la excepción genérica planteada, se advierte que, conforme a las pruebas practicadas, esta falladora no encuentra ninguna invalidez, ni hechos constitutivos de excepciones, motivo por el cual, deberá ser despachada negativamente.

En conclusión, como quiera que ninguno de los medios de defensa propuestos halló cabida dentro del trámite, y no fue desvirtuada la mora en el pago de las mensualidades endilgada a la pasiva, se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la entrega del bien arrendado, con la respectiva imposición de condena en costas del proceso a la parte demandada, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Declarar no probadas las excepciones denominadas *Falta de legitimación en la causa por activa; Existencia de un nuevo contrato – promesa de compraventa; cobro de lo no debido, mala fe y temeridad, excepción compensatoria y, excepción genérica o innominada*”, según lo considerado en esta providencia.

Segundo: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre María Isabel Henao Ángel y Adriana Ángulo Santana, como arrendataria del apartamento 901 de la torre A ubicado en la Diagonal 91 No. 4 D – 71 de Bogotá, cuyas demás características aparecen insertas en el libelo demandatorio y anexos, y a los cuales se remite el Despacho para los efectos de esta sentencia.

Tercero: En consecuencia, ordenar a la parte demandada que restituya en favor de la parte actora, el mencionado bien, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Cuarto: En caso de no efectuarse la restitución del inmueble arrendado en forma voluntaria por la parte demandada dentro del término indicado,

COMISIONAR al señor Alcalde Local y al Consejo de Justicia para llevar a cabo la diligencia. Líbrese despacho con los insertos del caso.

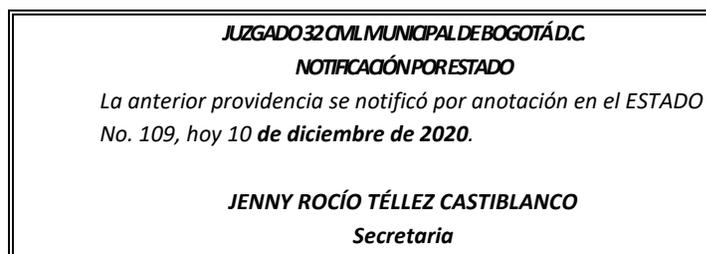
Quinto: Negar la tacha a la testigo Laura Durán Aristizábal, planteada por la parte demandada, conforme a las razones esbozadas en la parte considerativa.

Sexto: Condenar en costas del proceso a la parte demandada. Para tal efecto téngase en cuenta la suma de **2 smlmv.** como agencias en derecho. Tásense

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE (2),

OLGA CECILIA SOLER RINCÓN

Juez



Firmado Por:

OLGA CECILIA SOLER RINCON

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 032 CIVIL MUNICIPAL DE 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: **53674bdbf9976e0cab5364c51b12e6f6e1037104e43246412a2c546a05584bfa**

Documento generado en 09/12/2020 07:10:13 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>