



JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá, veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020).

PROCESO: 11001 – 4003 - 054 – 2018– 00454 – 00
DEMANDANTE: **MARÍA DE LA CRUZ GUZMÁN ORTIZ**
DEMANDADOS: **ETELBERTO GÁMEZ RIVERA**
PROCESO: **EJECUTIVO**
ASUNTO: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión y los hechos

La señora **MARÍA DE LA CRUZ GUZMÁN ORTIZ**, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, impetró demanda en contra de **ETELBERTO GÁMEZ RIVERA**, para que previos los trámites propios del proceso declarativo especial de restitución de inmueble arrendado se declarara terminado el contrato de arrendamiento del primer piso que se encuentra en el inmueble ubicado en la Calle 44 Sur N° 52 A – 29, barrio la Alquería de esta ciudad, celebrado el 5 de mayo de 2006 entre las partes de este litigio, además de su consecuente entrega y pago de los cánones de arrendamiento debidos.

Como fundamento factico de las pretensiones, indicó que el 15 de mayo de 2006, el demandado Etelberto Gámez Rivera y la demandante María de la Cruz Guzmán, celebraron un contrato verbal de arrendamiento del primer piso del inmueble ya mencionado, con un canon de arrendamiento de **\$250.000**, pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes.

No obstante, una vez empezó a ejecutarse el mencionado acuerdo la parte demandada empezó a incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento en las fechas pactadas; dejando de cancelar los cánones a los que se había comprometido, de manera definitiva en el mes de agosto de 2020. Por esta razón, en el 6 de septiembre de 2012, fue convocado por la accionante en la Unidad de Mediación y Conciliación de Puente Aranda, en aras de lograr la restitución del inmueble de manera amigable, pero el accionado nunca se presentó; reiterándose la citación para el 24 de octubre de 2012, 28 de noviembre de 2012, con el mismo resultado infructuoso.

El 15 de mayo de 2013, asistió a la audiencia de conciliación, pero no hubo acuerdo alguno, intentando en varias oportunidades conciliar sus diferencias de manera amigable, pero ante la inasistencia de la parte demandada no ha sido posible, aunado a su falta de voluntad para entregar de manera voluntaria el inmueble.

B. Síntesis Procesal

Mediante providencia del 4 de julio de 2018 (Fl. 26 C. 1), se admitió la demanda, ordenando notificar al extremo pasivo.

En lo que toca al enteramiento del presente asunto, se tiene que el demandado **ETELBERTO GÁMEZ RIVERA**, se notificó del presente asunto de manera personal (Fl. 37 C. 1), quien dentro del término de traslado procedió a contestar la demanda, proponiendo como medios de defensa los que denominara ***“Excepción de mérito de inexistencia de contrato de arrendamiento entre María de la Cruz Guzmán Ortiz como arrendadora y Etelberto Gámez Rivera, respecto del inmueble cuya restitución de solicita en este proceso; Excepción de mérito de falta de causa; Excepción de mérito de falta de legitimidad por activa por parte de la demandante María de la Cruz Guzmán Ortiz para incoar esta acción restitutoria contra el señor Etelberto Gámez Rivera; No concordancia en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento señalada por la demandante en la pretensión primera de la demanda con la afirmada por los***



testigos en las declaraciones juramentadas que sustentan la demanda; Ausencia de determinación de los linderos y especificaciones del inmueble objeto del supuesto arrendamiento en las declaraciones juramentadas allegadas por la demandante; y, Excepción de mérito genérica”, cuya motivación se tocará en la parte motiva de este fallo.

Una vez descrito el traslado de la contestación de la demanda, mediante auto del 20 de septiembre de 2019, se convocó a la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, que fuera llevada a cabo el 10 de diciembre de 2019 y la audiencia de que trata el artículo 373 ibídem, el 7 de octubre de 2020, cumpliéndose a cabalidad todas las actividades señaladas en dichas preceptivas.

II. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero decir, que se han agotado todas las etapas dentro de este proceso como da cuenta la reseña procesal detallada en el acápite anterior, por lo cual se puede indicar que están dados los presupuestos procesales de la acción pues el libelo fue presentado en legal forma, se notificó el extremo pasivo de manera personal, además las partes tienen la capacidad para comparecer a juicio, al igual que este Despacho es competente para adoptar la decisión pertinente, por lo que no queda duda de la reunión de las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal.

2. En lo que atañe a los presupuestos de la acción, por sabido se tiene que el artículo 384 del Código General del Proceso señala el trámite de la presente acción; sin pasar por alto que este proceso es de única instancia pues de conformidad con el numeral noveno del artículo 384 ibídem, así opera cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, aunado a que, sí se invoca tal incumplimiento como causal, de acuerdo con lo señalado por la Corte Constitucional en la sentencia C-670 de 2004, es admisible que el legislador haya dispuesto la supresión de una instancia.

Bajo esta óptica, no pasa por alto el Despacho que se invoca como causal de incumplimiento la mora; no obstante, que la parte demandada en sus medios defensivos alegó el desconocimiento del carácter o calidad de arrendador de la parte demandante, situación que conllevó a ser oído en esta causa.

3. LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

El artículo 1973 del Código Civil, indica que el contrato de arrendamiento es un contrato en que las dos 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 por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Por su parte, el artículo 1974 ibídem, señala que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

En lo que toca al precio, el artículo 1975 ídem, resalta que puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada, siendo renta cuando se paga de forma periódica.

En esta clase de procesos -en los que se pretende la restitución de bienes dados a título de arrendamiento- lo primero que debe acreditarse es la existencia de un contrato, convención o situación jurídica mediante la cual la parte demandada ingresó al inmueble en calidad de arrendatario; además que ha incumplido las obligaciones que devienen de dicha convención, como lo es el pago de los cánones de arrendamiento, situación que da lugar a solicitar la terminación de relación contractual y en consecuencia, que por su terminación se encuentre obligada a efectuar la entrega del bien objeto de restitución.



Lo anterior, por cuanto las causales que determinan la obligación de restitución de un bien varían de conformidad con la naturaleza de la relación sustancial mediante la cual las partes se vincularon, clasificándose en dos grandes grupos así: (a) las que se fundan en los contratos de arrendamiento para lo cual debe reunir ciertas características como la naturaleza de bien, el canon, el término, y la destinación del mismo, entre otros; y (b) los que se fundan en otras relaciones jurídicas diferentes al contrato de arrendamiento, como bien podría ser la anticresis, el comodato, el depósito, el contrato de vigilancia o cualquiera otra que genere la tenencia del bien.

En cualquiera de los eventos antes mencionados, se debe acreditar de entrada, siquiera con prueba sumaria, la clase de contrato o la situación jurídica en que se encontraba el tenedor respecto del bien objeto de restitución. Téngase en cuenta que como prueba sumaria se entiende aquella que no ha sido controvertida, o sea que debe ser la pertinente para establecer la relación jurídica sustancial que se predica entre las partes y en este caso particular, que demuestre la calidad en que se cita a la parte demandada, lo cual da lugar a cierta titularidad en ella, y de paso señala la acreditación de la legitimación en la causa por pasiva, o sea la situación de derecho en que se tiene a quien se demanda, y que lo acredita para poder reclamarle, más cuando una de los medios de defensa propuestos se funda en dicha particularidad.

En resumen, se requiere para la prosperidad de las pretensiones restitutorias (a) Existencia de un contrato de arrendamiento; (b) estar la cosa a restituir debidamente singularizada; (c) identidad entre lo tenido y lo pretendido; (d) que el demandado tenga la calidad de tenedor o arrendatario; (e) En el último evento, que haya incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento que se enrostra se encuentran en mora

3.1 LA CARGA PROBATORIA

A quien demanda se le exige la demostración de los hechos constitutivos de su pretensión, si aspira a que ella salga triunfante. Tal concepto se recoge en el principio general enunciado así: “Quien alega, prueba” y se halla consagrado en nuestra legislación en dos textos: El artículo 1757 del Código Civil, y el artículo 167 del Código General del Proceso.

En este estado de cosas, corresponde verificar, con estribo en el caudal probatorio arrimado al plenario, los presupuestos axiológicos referidos, a efectos de dar sustento a la decisión respectiva, atendiendo además los medios exceptivos propuestos.

3.2 LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO BILATERAL VÁLIDO

Como se venía indicando en líneas anteriores, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto *“en que las dos 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 por este goce, obra o servicio un precio determinado”*, y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que “[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario”.

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia¹, *“el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente,*

¹ Sentencia C – 670 de 2004



*el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes**»*

Y en efecto, conforme lo enseña el artículo 3 de la Ley 820 de 2003, “[e]l contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”

Con base en la jurisprudencia citada y los extractos normativos de la Ley Adjetiva, en tratándose de procesos de restitución de inmueble arrendado, siendo un proceso declarativo especial, al contar con un trámite propio, se requiere para su admisión, además del lleno los requisitos señalados en el artículo 82 ibídem, como los demás que señala la Ley, es decir, lo que disponga el artículo 384 ejusdem para su admisibilidad, en aras de llevar a feliz término el asunto, a través de sentencia de fondo que resuelva no solamente la terminación o no del contrato de arrendamiento, sino además la restitución o no del bien dado en tenencia.

Y es por lo anterior, que la ley adjetiva señala como requisito sine qua non, para proceder a tramitar el asunto, aportar al plenario la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrita por el arrendatario, demandado, en aras de entrada, concluir que tiene plenos efectos contra él; faltando éste, confesión a través de prueba extraprocesal, en los términos de los artículos 184, 191 a 205 del Estatuto Procesal; carente éste también, declaración juramentada de testimonios que dieran fe de la existencia del contrato de arrendamiento y sus requisitos esenciales, conforme lo señala el artículo 1502 del Código Civil, para determinar no solo sus efectos, sino además las causales que concluyan su terminación.

Pruebas que permitirían sin dubitación alguna para el Juez de la causa, determinar no solamente la existencia de la relación contractual, que daría paso a la legitimación de las partes, por ambos extremos, sino además lo acordado por las mismas, atendiendo el postulado reglado en el artículo 1602 de la Ley Sustantiva, en cuanto al contrato legalmente celebrado es Ley para las partes. Momento en el que se podría determinar claramente los alcances y restricciones de este.

4. Hechas las anteriores precisiones, se observa que las excepciones de mérito que planteó la parte demandada, son a saber: ***“Excepción de mérito de inexistencia de contrato de arrendamiento entre María de la Cruz Guzmán Ortiz como arrendadora y***



Etelberto Gámez Rivera, respecto del inmueble cuya restitución de solicita en este proceso; Excepción de mérito de falta de causa; Excepción de mérito de falta de legitimidad por activa por parte de la demandante María de la Cruz Guzmán Ortiz para incoar esta acción restitutoria contra el señor Etelberto Gámez Rivera; No concordancia en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento señalada por la demandante en la pretensión primera de la demanda con la afirmada por los testigos en las declaraciones juramentadas que sustentan la demanda; Ausencia de determinación de los linderos y especificaciones del inmueble objeto del supuesto arrendamiento en las declaraciones juramentadas allegadas por la demandante; y, Excepción de mérito genérica”, que comparten la misma fuente argumentativa, que se pudiera resumir en lo siguiente:

- Inexistencia del contrato de arrendamiento escrito o verbal entre las partes de este litigio, respecto del inmueble que se pretende restituir
- Sospecha en las declaraciones rendidas por los testigos de la parte demandante, en aras de probar la existencia de la convención; al realizarse en un mismo formato, con cuestionario idéntico, mismas respuestas, misma notaría y en momentos consecutivos.
- En las declaraciones se afirma que el contrato se celebró el 15 de mayo de 2006, pasando por alto que, en la demanda se afirmó haberse celebrado el 5 de mayo de 2006; incluso en la diligencia de inspección ocular celebrada el 28 de junio de 2016, celebrada ante la Inspección 16 D Distrital de Policía de Bogotá, dentro de la querella policiva N° 5336 de 2016, manifestó que el contrato de arrendamiento se había celebrado el 5 de mayo de 2006, desconociendo de esta manera la calidad de poseedor de la parte demandada.
- De tal suerte que, al no existir contrato de arrendamiento, no puede existir causa para promover la acción de restitución de inmueble, tampoco el cobro de sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento, careciendo la parte demandante de legitimidad para incoar la presente acción; además que, no se encuentra determinado el inmueble que se pretende restituir, en cuanto a su cabida, linderos y especificaciones.

5. En virtud de lo anterior, observa este Juzgador que **el problema jurídico que se debe resolver** se funda en determinar la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes de este litigio; y, además, si dicho contrato de arrendamiento ha sido incumplido por la parte demandada, en torno al pago de los cánones de arrendamiento.

6. Para resolver las excepciones de mérito planteadas, en virtud del problema jurídico propuesto, en primera medida es necesario adentrarse al estudio de la existencia del contrato de arrendamiento, conforme pasa a ilustrarse.

Como se mencionó en líneas pasadas, la ley adjetiva señala como requisito sine qua non, para proceder a tramitar el asunto, aportar al plenario la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrita por el arrendatario, demandado, en aras de entrada, concluir que tiene plenos efectos contra él; faltando éste, confesión a través de prueba extraprocesal, en los términos de los artículos 184, 191 a 205 del Estatuto Procesal; carente éste también, declaración juramentada de testimonios que dieran fe de la existencia del contrato de arrendamiento y sus requisitos esenciales.

Así mismo, el artículo tercero de la Ley 820 de 2003, señala que el mentado acuerdo puede celebrarse de manera escrita o verbal.

En el presente asunto, se allegó por la parte demandante, declaraciones juramentadas de los señores Miguel Ángel Alfonso Guzmán, Janneth Torres Pacheco, María de la Cruz Guzmán Ortiz, Ana Cecilia Guzmán Ortiz, Blanca Ligia Llanos Pinzón y Julio Cesar Hernández García, en aras de establecer la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada, en calidad de arrendatario.



La disposición anotada, señala que, bien sea de manera escrita o verbal, las partes deberán ponerse de acuerdo, por lo menos en los siguientes aspectos:

a) Nombre e identificación de los contratantes: En el presente asunto, esta situación se encuentra satisfecha, pues se indica por la demandante María de la Cruz Guzmán Ortiz, ser la arrendadora y el demandado Etelberto Gámez Rivera, ser el arrendatario.

b) Identificación del inmueble objeto del contrato: Anteriores personas que se indica celebraron un contrato de arrendamiento sobre el apartamento que pertenece al primer piso del inmueble ubicado en la Calle 44 Sur N° 52 A – 29, barrio Alquería de esta ciudad.

Cuya identificación resulta ser suficiente, sin que sea necesaria la indicación de los linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que identifiquen al inmueble, atendiendo que estos requisitos se encuentran acreditados con el certificado de tradición y libertad y el certificado catastral aportado al dossier, conforme las previsiones del artículo 83 del Código General del Proceso.

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; como se indicó en líneas pasadas, se trata del apartamento que pertenece al primer piso del inmueble ubicado en la Calle 44 Sur N° 52 A – 29, barrio Alquería de esta ciudad.

Además, conforme lo manifestado en el minuto 43:25 de la audiencia inicial llevada a cabo el 10 de diciembre de 2019, actualmente, ante el incumplimiento del demandado, el primero piso donde se encuentra ubicado el apartamento dado en arriendo se encuentra sin servicios públicos.

d) Precio y forma de pago: Frente a este particular, se indicó a minuto 20:40, que el precio o canon de arrendamiento se había fijado para el momento de la celebración del contrato en la suma de \$250.000, pagaderos mensualmente y en efectivo.

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales: En lo que atañe al pago de servicios públicos, se indicó en el interrogatorio de parte rendido por la demandante que, al inicio de la relación contractual, el bien dado en tenencia contaba con el servicio de luz independiente y el servicio de agua de manera compartida con la actora, minuto 15:50 de la audiencia inicial; resaltado nuevamente a minuto 41.

f) Término de duración del contrato: Frente a este particular, se expresó en el interrogatorio de parte que el término de duración del contrato fue en principio de un año y que ha sido prorrogado indefinidamente, conforme se extrae desde el minuto 31 de la audiencia inicial.

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato: De cara a este requisito, se indicó por la parte demandante que, compartía el servicio de agua con la parte demandada; y en ese entendido, asumían ese valor en proporciones iguales; aunado a ello, el servicio de luz se encontraba a cargo exclusivamente de la parte demandada, al tener un contador independiente.



En torno a los requisitos que se acaban de mencionar, este Juzgador le otorga plena prueba a la declaración rendida por la parte demandante en su interrogatorio, ello atendiendo sus dichos espontáneos que fueran realizados bajo la gravedad de juramento; poniendo de presente las circunstancias de tiempo, modo y lugar que dieron origen a la relación contractual.

Sumado a lo anterior, los testimonios que fueran rendidos por los señores Miguel Ángel Alfonso Guzmán^{2,3}, Ana Cecilia Guzmán^{4,5} y Pablo Emilio Soto Vargas, dan cuenta a una sola voz de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes de este litigio, ratificándose en todas y cada una de las manifestaciones expresadas en las declaraciones extrajuicio^{6,7}; que da cuenta del inicio de esa convención el 15 de mayo de 2006, dejando de pagar de manera definitiva el 15 de agosto de 2012⁸.

Además que, el canon de arrendamiento ascendía a la suma de \$250.000, sin incluir servicios públicos de agua y luz, al ser el primero, pagado de forma compartida con la demandante y el segundo, asumido únicamente por el demandado, al tener contador propio; cuya vigencia del contrato se pactó en principio por un año y posteriormente se prorrogó de manera indefinida; siendo todos congruentes al resaltar que el bien dado en arrendamiento es el apartamento del primer piso que se encuentra ubicado en la Calle 44 Sur N° 52 A – 29, barrio Alquería de esta ciudad; que consta de dos alcobas, sala – comedor, cocina, hall y patio, con acceso independiente.

Aunado a ello, durante el testimonio del señor Pablo Emilio Soto Vargas, se hace lectura de un documento suscrito por el comandante del CAI del barrio la Alquería⁹, en el que da respuesta a una solicitud de información presentada por la demandante de cara a los hechos ocurridos el 25 de octubre de 2019, a las 11 de la mañana, en la entrada del inmueble de propiedad de la demandante, donde se indica que *“según lo manifestado por el señor patrullero Edgar Fernando Mahecha Abril, el cual atendió el motivo de policía que llegó mediante llamada telefónica al CAI Alquería, para el día y hora estipulado; informa que el inquilino del primer piso solicitó la patrulla ya que el vecino le colocó unos escombros frente a la ventana, se procedió a realizar el llamado de atención y posteriormente la patrulla verifica y los escombros fueron retirados; así se atiende el caso sin ninguna novedad”*. (sic)

Documento que además de ser leído por el deponente, este Juzgador procedió a incorporarlo al plenario como prueba de oficio, como quiera que su contenido resulta de vital importancia para acreditar la calidad del demandado respecto del primer piso del inmueble pluri mencionado; dejando claro que se trata de un inquilino o un arrendatario.

Declaraciones a las que se le otorga el mérito probatorio suficiente para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este litigio; en tanto que no fueran desconocidas o tachadas por la parte demandada; simplemente se arguyó una

² Folio 3 del plenario

³ Celebración del contrato 1:22:40 audiencia inicial

⁴ Folio 6 del plenario

⁵ Celebración del contrato 1:39 minutos

⁶ 1:23:30 audiencia inicial

⁷ 1:43:55 audiencia inicial

⁸ 1:49:10 audiencia inicial

⁹ 2:14:30 audiencia inicial



sospecha al realizarse las declaraciones extra juicio en la misma notaria, en un mismo formato, con cuestionario idéntico y en momentos consecutivos.

Argumento fútil para restarle valor a las declaraciones extra juicio allegadas al plenario y ratificadas por los deponentes, como quiera que al realizarse en un mismo momento y en una misma notaria, además con las mismas preguntas y respuestas; ello lo que da a entender es que estas personas son conscientes de la existencia de la relación contractual entre las partes de este litigio, que se unieron para manifestar situaciones concretas del vínculo jurídico sustancial que ata a las partes, ayudarla ante la difícil situación que ha padecido con su inquilino y de la que dijeron ser testigos, incluso del hambre que ha tenido que aguantar a consecuencia de la falta del pago de los cánones de arrendamiento; incluso, que a una sola voz, exaltan con sus dichos la prueba que funda la procedencia y el feliz término de este trámite a favor de la parte demandante.

Añádase a lo anterior que, la parte demandada no compareció a la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, motivo por el que se le concedió el término de tres (3) días para que justificara su inasistencia; situación que en efecto aconteció, lo que condujo a la exoneración de las sanciones señaladas en el inciso tercero del numeral tercero del artículo 372 ibídem.

No obstante, ante su inasistencia cercenó su oportunidad para controvertir las pruebas allegadas al plenario, contra interrogar a la demandante y a sus testigos; lo que da paso a que, con su actuación omisiva aceptara las declaraciones rendidas.

De esta manera, se desvanece la defensa y el ejercicio del derecho de contradicción realizado por la parte demandada y en ese entendido, se tiene por establecida la existencia del contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal, respecto del apartamento del primero piso que se encuentra ubicado en la Calle 44 Sur N° 52 A – 29, barrio Alquería de esta ciudad.

Bajo ese mismo derrotero, la fuerza probatoria de las declaraciones rendidas por los testigos mencionados, siendo un argumento baladí, resaltar el error mecanográfico de la fecha de celebración del contrato de arrendamiento contenido en las pretensiones de la demanda, cuando ni siquiera, contra interrogó a los deponentes, ni se allegó prueba alguna de la solución de fondo del trámite policivo que promoviera ante la Inspección 15 D Distrital de Policía de Bogotá; apenas un extracto que da cuenta simplemente de la disputa de parte del bien entre las partes de este litigio, aprovechando la parte demandada, la ausencia del contrato escrito de arrendamiento.

Ahora bien, en cuanto a la copia allegada del contrato de compraventa de derechos de posesión, de dicho acuerdo de voluntades, se extrae que tiene inconsistencias que desvirtúan un posible ejercicio del derecho de posesión, no solamente por la acreditación de la existencia del contrato de arrendamiento, como ha quedado; sino además porque el demandado comenzó a habitar el inmueble a partir del mes de mayo de 2006 y en ese documento se afirma que se hace entrega real y material del primer piso del inmueble en mención el 6 de abril de 2001, además que, el cedente es su propietario exclusivo; cuando sentado se tiene que la demandante es la propietaria en proporción del mismo, conforme el certificado de tradición y libertad allegado al plenario.

De esta manera, queda acreditada en efecto, la presencia de la legitimación en la causa por activa de la demandante por cuanto da cuenta que fue ella quien celebró con el demandado el mencionado contrato, y realizó la entrega del bien que se pretende restituir.

Así las cosas, ante la existencia del contrato de arrendamiento, la prueba de la incursión en mora en el pago de los cánones correspondientes por la parte demandada, cancelando por última vez en el mes de agosto de 2012, se encuentra acreditada la ausencia de pago de los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de septiembre de 2012, como bien se afirmó en la demanda.



Luego de lo que se viene diciendo, se logra dejar sin piso la defensa esgrimida por la parte demandada, al querer permanecer en el espacio del inmueble que ocupa y que es de propiedad en proporción de la parte demandada, de manera gratuita aprovechándose de la inexistencia de contrato escrito de arrendamiento; y en este sentido, proponer como medio de defensa el desconocimiento de la calidad de arrendador de la parte actora; no obstante, sin siquiera probarlo.

En ese mismo sentido, vale resaltar, que la contestación de la demanda resulta insuficiente para sustentar los medios exceptivos propuestos, pues nótese que los fundamentos de estas son ínfimos, para acreditar su calidad de poseedor, pues nada dice de los actos de señorío ejercidos sobre parte del bien que ocupa, resaltándose además que esa calidad que alegó tener, en caso de valorarse, resulta ser clandestina, pues tiene los servicios cortados; es realizada con violencia, al ser claras las constantes disputas para lograr la restitución o entrega voluntaria del inmueble; no ha hecho mejoras, la parte demandante indicó que las realizaba con sus hijos; la comunidad no lo percibe como propietario, ni el mismo tiene esa concepción, como quiera que conforme lo narrado por el comandante del CAI la Alquería, muestra su condición de inquilino; ni siquiera paga servicios públicos, menos impuestos.

Por lo que, al no existir ninguna prueba o información que pueda ser cotejada, solo puede este funcionario atender a lo contenido y efectivamente probado a lo largo de la instancia.

Lo anterior porque la carga de la prueba es *“una noción procesal que consiste en una regla de juicio, que le indica a las partes la autorresponsabilidad que tienen para que los hechos que sirven de sustento a las normas jurídicas cuya aplicación reclaman aparezcan demostrados y que, además, le indica al juez cómo debe fallar cuando no aparezcan probados tales hechos”*¹⁰.

En concreto, de conformidad con la regla *onnus probandi incumbit actori*, le correspondía a la parte demandada, en los términos señalados en el artículo 170 del Código General del Proceso, probar los supuestos de hecho de las normas que cobijaban las excepciones, lo que como se dijo, no ocurrió.

En este sentido, resulta necesario aplicar la regla establecida en el inciso sexto del numeral cuarto del artículo 384 ibídem, que señala: “cuando se resuelva la excepción de pago o la de desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad debida o depositada”.

Así las cosas, se condenará a la parte demandada al pago de la suma del treinta por ciento (30%) sobre el valor debido por concepto de cánones de arrendamiento por valor de \$250.000, causados desde el mes de septiembre de 2012 al mes de mayo de 2018, que arrojan un valor de \$17.250.000, a la fecha de presentación de la demanda, valores que podrán ser ejecutados conforme al artículo 306 del Código General del Proceso.

Así las cosas, estando ante la falta total de pruebas que acrediten los fundamentos fácticos en que se fundan las excepciones, no queda más que declararlas no probadas, declarándose la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia, la restitución del apartamento del primer piso que se encuentra

¹⁰ ¹⁰ PARRA QUIJANO, Jairo. Manual de derecho probatorio. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional. 2007, pág. 249



ubicado en la Calle 44 Sur N° 52 A – 29, barrio Alquería de esta ciudad, con la respectiva sanción del treinta por ciento, junto con la condena en costas.

III. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas y denominadas *“Excepción de mérito de inexistencia de contrato de arrendamiento entre María de la Cruz Guzmán Ortiz como arrendadora y Etelberto Gámez Rivera, respecto del inmueble cuya restitución de solicita en este proceso; Excepción de mérito de falta de causa; Excepción de mérito de falta de legitimidad por activa por parte de la demandante María de la Cruz Guzmán Ortiz para incoar esta acción restitutoria contra el señor Etelberto Gámez Rivera; No concordancia en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento señalada por la demandante en la pretensión primera de la demanda con la afirmada por los testigos en las declaraciones juramentadas que sustentan la demanda; Ausencia de determinación de los linderos y especificaciones del inmueble objeto del supuesto arrendamiento en las declaraciones juramentadas allegadas por la demandante; y, Excepción de mérito genérica”*, por las razones pronunciadas en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre **MARÍA DE LA CRUZ GUZMÁN ORTIZ**, como arrendadora y **ETELBERTO GÁMEZ RIVERA**, como arrendatario, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: En consecuencia, se **ORDENA** al demandado la **RESTITUCIÓN** en el término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, del apartamento del primer piso que se encuentra ubicado en la Calle 44 Sur N° 52 A – 29, barrio Alquería de esta ciudad.

En Caso de no cumplirse lo anterior, previa solicitud de la parte interesada se procederá a programar la practica de la diligencia de lanzamiento

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar a la parte demandante la suma del treinta por ciento (30%) sobre el valor debido por concepto de cánones de arrendamiento por valor de \$250.000 c/u, causados desde el mes de septiembre de 2012 al mes de mayo de 2018, que arrojan un valor de \$17.250.000, a la fecha de presentación de la demanda, valores que podrán ser ejecutados conforme al artículo 306 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas de la presente acción a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$870.000** M/CTE. Tásense.

NOTIFÍQUESE,


ALFONSO RAFAEL GÓMEZ NIETO
JUEZ
BOGOTÁ, D.C. 2018



Rama Judicial
República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ



República de Colombia
Rama judicial del Poder Público
Juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 47 hoy 23 de octubre de 2020

El (la) Secretario (a)


JORGE EDISSON PARDO TOLOZA