REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C. Primero (1) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: **11001 – 4003 - 054 – 2018– 00416 – 00**
DEMANDANTE: **JULIA YOLANDA FIGUEROA**
DEMANDADOS: **MARÍA ESMERALDA MUÑETÓN**
PROCESO: **EJECUTIVO**
ASUNTO: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**

Procede el Juzgado a dictar sentencia, siendo la oportunidad procesal para ello y no observándose causal de nulidad capaz de invalidar la actuación.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión y los hechos

La señora **JULIA YOLANDA FIGUEROA**, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, impetró demanda en contra de **MARÍA ESMERALDA MUÑETÓN**, para que previos los trámites propios del proceso declarativo especial de restitución de inmueble arrendado se declarara terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 131 N° 91 – 66 de la localidad de Suba de esta ciudad, celebrado el 10 de enero de 2015 entre las partes de este litigio, en virtud del incumplimiento a lo establecido *en el numeral tercero del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, literal C dela cláusula séptima del contrato de arrendamiento N° AA – 85156 y lo establecido en el N° 8, del literal C del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y literal C, de la cláusula octava del contrato de arrendamiento N° AA – 85156.*

Como fundamento factico de las pretensiones, indicó que el 10 de enero de 2015 la demandante Julia Yolanda Figueroa, como arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento con la señora María Esmeralda Muñetón, como arrendataria del inmueble ubicado en la Calle 131 N° 91 – 66 de la localidad de Suba de esta ciudad, pactando como canon de arrendamiento la suma de $1.130.000 mensuales que debían ser cancelados anticipadamente dentro de los primeros 10 días de cada mensualidad el cual se aumentaría según los reajustes autorizados por la Ley; siendo a la fecha de presentación de la demanda, año 2018, el valor del canon de $1.249.000.

Añade que la arrendataria subarrendó el inmueble para que funcionara un jardín infantil el cual lleva por nombre Genios del Siglo XXI, que se identifica con matricula mercantil N° 00990134 del 3 de febrero de 2002, siendo propietario el señor Hernán Elvecio Díaz Mican. De esta manera resalta que, el propietario del establecimiento educativo está ejerciendo una actividad económica y usufructuando el inmueble sin el consentimiento de la demandante.

Adiciona que, el 2 de octubre de 2017 se envió aviso a la arrendataria en donde se le comunicaba que no se prorrogaría el contrato de arrendamiento, por medio de correo certificado, invocando para ello, la causal contenida en el numeral octavo, literal C del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y el literal Cl de la cláusula octava del contrato de arrendamiento. Certificando la entrega exitosa del aviso la empresa de correo el 2 de octubre de 2017.

Además que, el 4 de octubre de 2017, se envía por medio de la empresa de correo certificado Top – Express aviso en donde se pone de presente a la arrendataria que se constituyó póliza N° 11 – 41 – 1010311 con Seguros del Estado S.A., en garantía de la causal invocada por parte de la demandante de no prorrogar el contrato de arrendamiento en concordancia con el inciso primero del numeral octavo del artículo 2 de la Ley 820 de 2003 y la cláusula octava del contrato de arrendamiento.

Pese a lo anterior, la demandada no ha procedido a restituir el inmueble.

B. Síntesis Procesal

Mediante providencia del 13 de junio de 2018 (Fl. 37 C. 1), se admitió la demanda, ordenando notificar al extremo pasivo.

En lo que toca al enteramiento del presente asunto, se tiene que la demandada **MARÍA ESMERALDA MUÑETÓN**, se notificó del presente asunto de a través de aviso, de conformidad con lo señalado en el artículo 292 del Código General del Proceso, (Fl. 105 C. 1), quien dentro del término de traslado procedió a contestar la demanda, proponiendo como medios de defensa los que denominara ***"Reconocimiento y pago de mejoras"***, cuya motivación se tocará en la parte motiva de este fallo.

Mediante escrito de reforma de demanda, la parte demandante indicó como causales que fundan sus pretensiones encaminadas a terminar el contrato de arrendamiento y obtener la restitución del inmueble las señaladas en el numeral quinto del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, la cláusula séptima, literal E del contrato de arrendamiento y como subsidiaria la causal señalada en el numeral tercero del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

En atención de estos pedimentos, adiciona los hechos de la demanda en el sentido de indicar que, la arrendataria sin autorización de la arrendadora ha realizado mejoras que nunca fueron comunicadas y menos autorizadas; por ello debe tenerse en cuenta lo señalado en el contrato de arrendamiento específicamente en la cláusula séptima, literal C, como causal de terminación del contrato *la realización de mejoras sin permiso o autorización del arrendador.*

A través de providencia del 23 de mayo de 2019, se admitió la reforma de la demanda (Fl.120 C. 1), ordenando correr traslado de esta a la parte demandada.

Dentro del término de traslado del escrito de reforma, la parte demandada mantuvo su excepción de mérito denominada "reconocimiento y pago de mejoras", cuya motivación se analizará en la parte motiva de este fallo.

Una vez descorrido el traslado de la contestación de la demanda, mediante auto del 15 de diciembre de 2020, atendiendo que no mediaban pruebas que decretar o practicar, de conformidad con lo señalado en el inciso final del artículo

390 del Código General del Proceso, se ordenó enlistar el presente asunto para sentencia, atendiendo lo señalado en el artículo 120 ibídem (fl 147).

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 a través de aviso, de conformidad con lo señalado en el artículo 292 del Código General del Proceso, 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 atendiendo lo señalado en el numeral primero del artículo 17 y el numeral sexto del artículo 26 del Código General del Proceso, que establece la cuantía en estos asuntos, al indicar que se calcula por el valor actual de la renta durante el término inicialmente pactado en el contrato.

De esta manera, atendiendo que el mismo se pactó por el término de doce meses, siendo la renta a la fecha de presentación de la demanda de $1.249.000, de acuerdo con lo indicado en el hecho cuarto de la demanda, en virtud de su incremento conforme al IPC de cada año; dicho monto no logra ser superior a los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes para el 2018 (año de presentación de la demanda)

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 incorporales, 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 o cualquier otra obligación legal o contractual, 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 o cualquier otra obligación de naturaleza legal o contractual.

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, pagar el precio por el goce de ésta o cumplir las obligaciones que nacieron en virtud del contrato, 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 materia[1], *"el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, 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 con 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

[1] Sentencia C – 670 de 2004

entrada, concluir que tiene plenos efectos contra él; faltando este, 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.

Hechas las anteriores precisiones, en aras de verificar la existencia de un contrato válidamente celebrado, se tiene que, a folio 20 del plenario se aportó contrato de arrendamiento suscrito el 10 de enero de 2015, entre la señora Julia Yolanda Figueroa, como arrendadora y la señora María Esmeralda Muñetón, como arrendataria, del inmueble casa ubicado en la Calle 131 N° 91 – 66, siendo el canon de arrendamiento para la fecha de celebración del acuerdo la suma de $1.130.000, pagaderos los primeros diez (10) días de cada mes, cuya destinación fue “la casa es tomada para uso de preescolar (primer piso) y vivienda (segundo piso y terraza).

De esta manera, sin dubitación alguna se concluye que las partes de este litigio tienen conformada una relación jurídico sustancial derivada del contrato de arrendamiento celebrado, una como arrendadora, otra como arrendataria; convención que se encuentra vigente y que da lugar el estudio de su terminación, junto con sus prorrogas y de las consecuencias derivadas de la ruptura de la convención.

4. Dicho lo anterior, se observa que la excepción de mérito que planteó la parte demandada se fundó en el ***“Reconocimiento y pago de mejoras”***, cuyo argumento se basa en los argumentos que se compendian a continuación:

“mejoras consistentes en enchape, adecuaciones de toda índole, pintura, enchape de escaleras, baño y algunas mejoras necesarias como cambio de tejado, cambio de contador de gas, etc., las cuales fueron realizadas en diferentes periodos por parte de mi representada, propias para el buen funcionamiento del jardín infantil Genios del Siglo XXI, así como para la vivienda ubicados ambos en el predio localizado en la Calle 131 N° 91 – 66 de la ciudad de Bogotá”

En virtud de esta situación, solicita se desestimen las pretensiones incoadas y se ordene a favor de la parte demandada el reconocimiento y pago de las mejoras realizadas con autorización de la arrendadora que suman un valor de $35.000.000.

5. En virtud de lo anterior, observa este Juzgador que **el problema jurídico que se debe resolver** se funda en determinar el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, concretadas en la realización de mejoras, cambios o ampliaciones, sin expresa autorización de la arrendadora; además, como estudio subsidiario la causal de incumplimiento, del subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato **o del goce del inmueble** o el cambio de destinación del mismo por parte de la arrendataria, sin expresa autorización del arrendador .

6. Para resolver la excepción de mérito planteada, en virtud del problema jurídico propuesto, en primera medida es necesario destacar como obligaciones del

arrendatario pactadas en el contrato objeto de este asunto, **en concreto**, las siguientes:

*c) El subarriendo total o parcial, la cesión del contrato **o del goce del inmueble**, cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin la expresa autorización del arrendador.*

e) la realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin la debida autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

Determinadas como han quedado las obligaciones a cargo de la arrendataria y que se alegan fueron incumplidas, luego de realizar un análisis al detalle del clausulado del contrato, acompasados con las documentales aportadas por la parte contradictora, rápidamente logra vislumbrar este Juzgador que le asiste razón a la parte actora de cara al incumplimiento de su demandada en la ausencia de autorización para la realización de mejoras, en virtud de lo siguiente:

El contrato que se pretende finiquitar, en principio tuvo una vigencia de un año, contado desde el 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, siendo prorrogado por el término inicialmente pactado hasta la actualidad. [2]

1. Mediante comunicación fechada 8 de enero de 2015, se le comunicó a la arrendataria María Esmeralda Muñetón la cotización de unas mejoras locativas en el Jardín infantil Genios Siglo XXI, de: a. Pintura muros primer piso; b. Enchape escalera primer piso al segundo; c. Enchape hall apartamento segundo piso; d. Enchape de mesón cocina segundo piso y muros estufa; y, e. Cambio de sanitario y colocada de incrustaciones baño principal segundo piso. Cotización que fuera aceptada por la arrendataria, cuyo asentimiento se concretó en la firma de dicho documento. [3]

2. Mediante comunicación fechada 8 de enero de 2016, se le comunicó a la arrendataria María Esmeralda Muñetón la cotización de unas mejoras locativas en el Jardín infantil Genios Siglo XXI, de: a. Pintura primer piso muros y portones; b. Arreglo de canal; c. Arreglo tubo agua potable baño cocina principal primer piso; d. Cambio de rejillas por rejillas sifón cocina y baño primer piso; e. Cambio de chapas portón principal y garaje; y f. Cambio de vidrios portón garaje. Cotización que fuera aceptada por la arrendataria, cuyo asentimiento se concretó en la firma de dicho documento.[4]

3. Mediante comunicación fechada 9 de enero de 2017, se le comunicó a la arrendataria María Esmeralda Muñetón la cotización de unas mejoras locativas en el Jardín infantil Genios Siglo XXI, de: a. Pintura muros y techos primer piso; b. Cambio de rosetas, interruptores y toma corrientes segundo piso; c. pintura fachada; d. Destape tubería agua potable primer piso; y, e. Enchape entrada principal primer piso. Cotización que fuera aceptada por la arrendataria, cuyo asentimiento se concretó en la firma de dicho documento.[5]

---

[2] Folio 20 C. 1
[3] Folio 74 C. 1
[4] Folio 75 C. 1
[5] Folio 76 C. 1

4. Comprobante de egreso N° 001, de fecha 29 de diciembre de 2017, mediante el cual se realiza cambio de caja de gas natural por deterioro, cuyo valor ascendió a la suma de $150.000.[6]

Ahora, si bien los documentos 1, 2 y 3, se enuncia la realización de una cotización y no concretamente de las mejoras realizadas, situación que en principio daría lugar a la ausencia de certeza de si en efecto se realizaron o no, en el cuerpo de la excepción propuesta por la parte demandada se afirma haberse realizado *mejoras consistentes en enchape, adecuaciones de toda índole, pintura, enchape de escaleras, baño y algunas mejoras necesarias como cambio de tejado, cambio de contador de gas, etc., las cuales fueron realizadas en diferentes periodos por parte de mi representada, propias para el buen funcionamiento del jardín infantil Genios del Siglo XXI, así como para la vivienda ubicados ambos en el predio localizado en la Calle 131 N° 91 – 66 de la ciudad de Bogotá."*[7]

De esta manera, conforme el artículo 193 del Código General del Proceso, está afirmación hecha por el apoderado de la parte demandada se tendrá como confesión de la realización de las mejoras indicadas.

Sobre el particular, dicha preceptiva señala lo siguiente:

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante*, la cual se entiende otorgada para la demanda* ***y las excepciones, las correspondientes contestaciones****, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita. (Negrilla propia)*

Más si se tiene en cuenta que, en el poder otorgado por la parte demandada[8] se le otorgaron las facultades señaladas en el artículo 77 ibídem, que, en concreto, señalan "el poder para actuar en un proceso habilita al apoderado para (…) confesar espontáneamente".

Siguiendo este derrotero, no media en el plenario prueba alguna tendiente a establecer el conocimiento de la parte demandante en las mejoras realizadas por la parte demandada, menos su aquiescencia en la realización de estas, pasando de contera por alto la arrendataria la obligación tendiente a no realizar mejoras, sin la debida autorización de la arrendadora; obligación contractual incumplida y que también resulta ser una obligación legal que ante su desconocimiento da lugar al arrendador para que pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, como lo enseña el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, que en lo pertinente señala:

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

Con ello, la aserción de la parte demandada en fincar sus dichos persistir en el contrato de arrendamiento, se desvanece ante la falta de medio de convicción que dé cuenta de la constancia, conocimiento, autorización, aprobación, asentimiento alguno de la arrendadora en la que le otorgaba la facultad de realizar cualquier tipo de mejoras; resultando este litigio escaso de material probatorio para la acreditación de sus dichos, en procura de desvirtuar las pretensiones de la demandante y lograr mostrarse como contratante cumplida.

---

[6] Folio 77 C. 1
[7] Folio 55 C. 1
[8] Folio 50 C. 1

Así las cosas, emerge con claridad palmaria que quien se anunció en la contestación de la demanda como contratantes cumplidos, no resultó serlo, pues se itera, no demostraron la observancia de parte suya respecto de la totalidad de las estipulaciones contenidas en la relación contractual o por lo menos haberse allanado a acatarlas; ello impulsa a aseverar, que en el caso presente solo se puede arribar a la conclusión consistente en que la parte demandada incumplió con lo pactado en el contrato de arrendamiento, al realizar mejoras sin el conocimiento, ni aprobación de la arrendadora.

Siguiendo esta línea considerativa, debe adicionarse que el principio de la necesidad de la prueba le indica al juzgador el deber de tomar toda decisión judicial con apoyo en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 del Código General del Proceso), esto es, que los medios probatorios para poder ser valorados deben aportarse en los términos señalados de manera taxativa por el legislador, contrario sensu, su apreciación cercenaría el derecho de defensa y de contradicción de la contraparte; mientras que el principio de la carga de la prueba (artículo 167 de la Ley Adjetiva) le impone a las partes la obligación de probar los supuestos de hecho en que edifica la demanda, las excepciones, el incidente o el trámite especial, según el caso, o sea, que consiste en lo que a cada parte le asiste interés en probar, **de modo que si el interesado en suministrarla no lo hace, o la allega imperfecta, se descuida o equivoca su papel de probador, necesariamente, ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones**; claro está que como las pruebas una vez allegadas son consideradas o vistas del proceso y no de las partes, las recaudadas sirven para demostrar los hechos en que se apoyan las excepciones de la contraparte y viceversa.

Ahora bien, en tanto al estudio subsidiario del incumplimiento a la causal del subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato **o del goce del inmueble** o el cambio de destinación del mismo por parte de la arrendataria, sin expresa autorización del arrendador; habrá de decirse someramente que, la parte demandante no argumentó dicha causal en debida forma y si bien persiste como lo anunció en el escrito de demanda, trasladar el goce del inmueble a un tercero, dicha situación no se encuentra acreditada dentro del plenario, más si se tiene en cuenta el conocimiento de la arrendadora en trasladar el uso y el goce a la arrendataria para tener como destinación el inmueble: “la casa es tomada para uso de preescolar (primer piso) y vivienda (segundo piso y terraza); sin que se enunciara en el cuerpo del contrato en particular quién era o iba a ser el propietario de la institución educativa.

Como conclusión se logra concretar el incumplimiento de la parte demandada en las obligaciones legales y contractuales pactadas en el contrato de arrendamiento que se solicita se termine en este asunto, que regula la Ley 820 de 2003, en lo que toca a la realización de mejoras sin el conocimiento, ni aprobación de la parte demandante; sin que se encuentre probado el traslado del goce del inmueble a un tercero, como quedó expuesto en el párrafo anterior.

En virtud de lo dicho, se tendrá que declarar terminado el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble arrendado.

Ahora bien, respecto de las mejoras que alega la parte demandada que deben ser reconocidas y pagadas por la parte demandante, necesario es recordar que, “*nuestro ordenamiento con raigambre romanista ha acogido la definición tradicional de las mejoras, calificando* ***las necesarias,*** *como aquellas sin las cuales*

el inmueble no podría ser conservado; ***útiles,*** *las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble aumentan su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y* ***voluptuarias****, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias; reconociendo los efectos de su realización distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas"*[9]*.*

Dicho esto, para verificar la procedencia del reconocimiento y pago de las mejoras por parte de la arrendadora, debe tenerse en cuenta las normas que regulan el contrato de arrendamiento que contemplan el derecho del arrendatario para hacer mejoras y reclamar su reembolso al arrendador, conforme lo señalas los artículos 1993 y 1994 del código civil, que al respecto indican:

Artículo 1993. <reembolso de las mejoras necesarias no locativas>. *el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.*

Artículo 1994. <mejoras útiles>. *el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.*

De acuerdo con el anterior texto normativo, se logra extraer que, el arrendatario en principio –**salvo pacto en contrario -** puede realizar ciertas mejoras en el predio objeto de arrendamiento dependiendo el derecho de reembolso a la clase de estas mejoras; por ejemplo, **siendo útiles podría optar por retirarlas**, **siempre que no se afecte el predio**, o **exigir su abono al arrendador, para lo cual este tendría que haberlas autorizado y comprometido expresamente a abonarlas**, de tal manera que, en ausencia de dicha autorización **podrá el arrendador** reclamar su retiro para que se restituya el inmueble al estado original, tal cual como lo recibe el inquilino, así como exigir el pago de los perjuicios que su ejecución le pudieron generar y/o eximirse de abonarlas.

Así las cosas, habrá de negarse el reembolso de las mejoras realizadas por la parte demandada, pues si bien las realizadas y alegadas son locativas, es decir, las necesarias para mantener el inmueble en las debidas condiciones de uso, estas fueron realizadas sin la debida autorización de la arrendadora; además, dentro del cuerpo del contrato quedó estipulado la prohibición de hacerlas sin consentimiento previo de la arrendadora; e incluso, no media expresamente en el plenario prueba alguna que concluya que la arrendadora se comprometió a abonar las mismas, mas todo lo contrario la causal para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento se basó precisamente en la realización de estas sin la debida autorización.

De esta manera, no resultaba procedente practica de inspecciones o dictámenes periciales para establecer los montos a reembolsar, teniendo en cuenta que era carga de la parte demandada acudir al llamado que se le hizo en esta causa con las pruebas que sustentaban sus dichos, en torno a: 1. La autorización de la arrendadora para la realización de las mejoras; 2. Aportar el dictamen pericial que diera cuenta de los argumentos que arguyó en la contestación de la demanda, a la luz del artículo 227 del Código General del Proceso.

---

[9] Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. SC 1905 – 2019. Radicación 11001 – 31 – 03 – 041 – 2011 – 00271 – 01

Ello, como quiera que, este Juzgador si bien tiene el deber de llegar a la verdad material y dar prevalencia al derecho sustancial, también tiene el deber de hacer efectiva la igualdad entre las partes del proceso, no pudiendo suplir por cuenta propia el escaso trabajo probatorio realizado por la parte demandada.

En ese mismo sentido, vale resaltar, que la contestación de la demanda resulta insuficiente para sustentar el reembolso de las mejoras realizadas, pues nótese que los fundamentos de esta son ínfimos, para acreditar el valor de todas y cada una de las mejoras realizadas, resultando insuficiente para tal propósito su simple manifestación, por razón que a nadie le es dado el privilegio de que su mero dicho sea prueba de lo que afirme, tal como lo ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil:

> *"**es verdad que, con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones.** Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga. De ahí que la Corte Suprema de Justicia haya dicho en un importante número de veces... que 'es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba. Quien afirma un hecho en un proceso tiene la carga procesal de demostrarlo con alguno de los medios que enumera el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil, con cualesquiera formas que sirvan para formar el convencimiento del Juez. Esa carga... que se expresa con el aforismo onus probandi incumbit actori no existiría, si al demandante le bastara afirmar el supuesto de hecho de las normas y con eso no más quedar convencido el Juez"*[10]

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*"[11] .

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 el reembolso de las mejoras realizadas, lo que como se dijo, no ocurrió.

Así las cosas, estando ante la falta total de pruebas que acrediten los fundamentos fácticos en que se fundan la excepción, no queda más que tenerla por no probada, declarándose la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia, la restitución de la casa ubicada en la Calle 131 N° 91 – 66, localidad de Suba de esta ciudad, junto con la respectiva condena en costas.

III. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO**

---

[10] Sent. de 12 de febrero de 1980 Cas. civ. de 9 de noviembre de 1993. G.J. CCXXV, pag. 405
[11] [11] PARRA QUIJANO, Jairo. Manual de derecho probatorio. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional. 2007, pág. 249

(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 la excepción de mérito propuesta y denominada **"Reconocimiento y pago de mejoras"**, por las razones pronunciadas en la parte motiva.

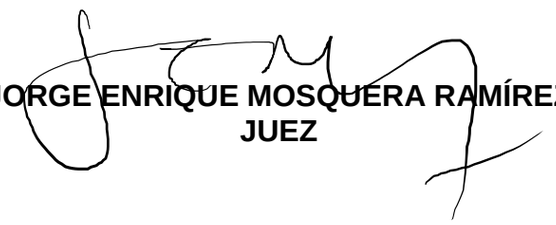
SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre **JULIA YOLANDA FIGUEROA**, como arrendadora y **MARÍA ESMERALDA MUÑETÓN,** como arrendataria, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: En consecuencia, se **ORDENA** a la demandada la **RESTITUCIÓN** en el término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, de la casa ubicada en la Calle 131 N° 91 – 66, localidad de Suba de esta ciudad.

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

CUARTO: CONDENAR en costas de la presente acción a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de **$600.000** M/CTE. Tásense.

NOTIFÍQUESE,



JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ
JUEZ

Firmado Por:

JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMIREZ
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 054 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, 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:
e016f658ea98cf5802a3d32456ae4ded0264b5b05d14291839840386bfaf374a
Documento generado en 01/06/2021 04:35:29 PM

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

JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Correo: cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono: 031-2434337
Bogotá, D.C. Primero (1) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: 11001- 4003 – 054 – **2019 – 01304** – 00
CLASE: **PERTENENCIA**

De conformidad con el artículo 90 del C.G.P., se **INADMITE** la presente demanda para que en el término de cinco (5) días, se súbanse, so pena de rechazo.

1. Aporte certificado de tradición y libertad del inmueble a usucapir, con una expedición no mayor a treinta (30) días.
2. Complemente los hechos de la demanda, indicando específicamente cuáles son los actos de señorío que pretende hacer valer, teniendo en cuenta que indica realizar mejoras, pero no concreta las mismas.
3. Complemente los hechos de la demanda, precisando las mejoras realizadas al inmueble objeto de usucapión.
4. Aclare el tipo de prescripción adquisitiva de dominio que pretende iniciar y desde que fecha considera que debe despuntar la prescripción. Además precise la norma que pretende que se aplique en este caso.
5. Indique cuál es el justo título que indica para promover la prescripción ordinaria, teniendo en cuenta que la promesa de compraventa no se encuentra dentro de los justos títulos indicados en el artículo 766 del Código Civil.
6. Allegue avalúo catastral para el año 2019, a efectos de determinar la cuantía.
7. Allegue certificado especial emitido por el registrador de instrumentos públicos a efectos de determinar las personas que ostentan actualmente derechos reales sobre el bien pretendido.

Copias de lo anterior y del escrito subsanatorio para el archivo y el traslado

NOTIFÍQUESE,

JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ
JUEZ

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. 58 hoy junio 2 de 2021

El Secretario (a)

JORGE EDISSON PARDO TOLOZA

JUEZ - JUZGAD **E BOGOTA,**

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:
e779241619542855689b13e43c5645ff1e6a01e084a249c4f7d0767825c67e81
Documento generado en 01/06/2021 05:28:24 PM

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