

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO VEINTISÉIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY**

Bogotá D.C., cinco (5) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

EXP. N°2021-00144.

En virtud de lo dispuesto en audiencia celebrada el 21 de septiembre de 2021, procede el Despacho a proferir decisión de mérito dentro del proceso de la referencia, para lo cual cuenta con los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. El señor Edgar Antonio Morales Mera presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra la señora Martha Camacho, para que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la Carrera 87 D # 42^a- 19 sur, interior 1 casa 12, Conjunto Residencial El Pinar.

Como causa *petendi*, afirma que celebraron contrato de arrendamiento verbal a partir del 18 de diciembre de 2018; que se fijó como remuneración mensual la suma de “\$700.000.00 M/cte.”, no obstante, la pasiva se ha sustraído del pago de la renta desde el mes de octubre del año 2020 y se ha negado a asistir a las citaciones para conciliar.

2. Notificada de la demanda, la señora Martha Camacho Canasto por conducto de apoderado se pronunció respecto a cada uno de los hechos de la demanda, y propuso las excepciones de mérito que denominó “*inexistencia del contrato de arrendamiento*” “*falsedad de las declaraciones con fines extraprocesales presentadas como prueba del contrato de arrendamiento*”, “*desconocimiento de la calidad de arrendador del demandante*”, “*inexistencia de mora en pago de canon de arrendamiento*”, “*temeridad y mala fe de la parte demandante*”, las cuales sustentó en el hecho que La señora MARTHA CAMACHO, no celebró contrato de arrendamiento verbal ni por escrito con el señor EDGAR ANTONIO MORALES MERA, respecto del inmueble ubicado en la carrera 87 D No.42 A -19 Sur, Interior 1, Casa 12 del Conjunto Residencial del Pinar”.

Así mismo, alegó que “*es poseedora del inmueble como prometedora compradora del mismo*” junto con sus hijas “*LAURA ANDREA GAMBOA CAMACHO y CINDY LORENA NIETO CAMACHO*” con quienes suscribieron el 6 de octubre de 2018, *CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, como prometedores compradoras, con la señora LEONOR PRIETO MONTAÑO, como prometedora vendedora*”.

3. Dentro del término de traslado, el demandante señaló que “*el contrato de arrendamiento tanto escrito como verbal, es válido en Colombia, por lo que, al haberse realizado de palabra, no significa que no exista*” se ratificó en sus afirmaciones y alega que la promesa de compraventa no es oponible a él, pues se firmó con un tercero.

4. Vencido el término procesal respectivo, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el art 390 del Código General del Proceso, oportunidad en la que se adelantó la etapa de conciliación, se llevó a cabo el saneamiento del litigio, se fijaron hechos y pretensiones, así mismo, se adelantó la etapa probatoria y se concedió el uso de la palabra para alegar de conclusión, por lo cual sería del caso tener en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, a saber, capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

Ahora, es preciso aclarar que el contrato de arrendamiento es un acuerdo en el 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 ese goce, obra o servicio determinado (bilateral). Es consensual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, por ello puede celebrarse verbalmente. Es oneroso, conmutativo, aleatorio y de ejecución sucesiva.

2. Sería el caso entrar a estudiar de fondo el asunto, para ello es preciso aclarar que Código General del Proceso en el numeral 1 de su artículo 384¹, permite que ante la falta de documento que de evidencia del contrato puedan aportarse declaraciones extrajuicio, fue precisamente en virtud de este postulado, que el señor Egar Antonio Morales Mera allegó un acta de declaración con fines extraprocerales ante la notaria 68 de Bogotá, donde los señores Edgar Gustavo Forero Baquero y Oscar Mauricio Tamayo Duque declararon bajo la gravedad de juramento “*que conocemos de vista, trato y comunicación de hace 10 y 12 años respectivamente al señor EDGAR ANTONIO MORALES MERA,*

¹ Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocerales, o prueba testimonial siquiera sumaria.

identificado con la cedula de ciudadanía 19.311.118 expedida en Bogotá, por lo que sabemos y nos consta que es el propietario del predio ubicado en la en la carrera 87 D No.42 A -19 Sur, Interior 1, Casa 12 conjunto residencial el Pinar, localidad 8 en la ciudad de Bogotá, tenemos conocimiento que el arrendó el predio en mención el mes de diciembre de 2018, a la señora MARTHA CAMACHO, identificada con cedula de ciudadanía 35.315.060 expedida en Bogotá, con contrato de arrendamiento verbal con un canon de arriendo de \$700.000,00 pesos con servicios públicos y administración aparte pagaderos por la arrendataria, a un término de 1 año prorrogable, de igual manera declaramos que la señora MARTHA CAMACHO deben 6 meses de arriendo dicha señora no lo ha querido desocupar”

Ahora en primer lugar, al indagar sobre la pertinencia de estas declaraciones, el señor Morales Mera indicó: *“yo fui a la casa de ella (Martha Camacho Canasto) con estos dos señores, estos dos señores yo me los encontré casualmente porque somos amigos desde hace ratico entonces me los encontré y les comenté que iba a arrendar la casa, y yo pues fui con ellos, ellos se quedaron en una cafetería y yo fui y entré a la casa, hablé con doña Martha hicimos el contrato verbal doctor”.*

Ahora bien, según lo previsto en el artículo 222 del Código General del Proceso, es deber ratificar lo dicho en la declaración, fue por ello que se convocó a los señores Edgar Gustavo Forero Baquero y Oscar Mauricio Tamayo, este último no asistió, tampoco allegó justificación de sus inasistencia, y en lo que respecta al testimonio de Edgar Gustavo Forero Baquero, ante la pregunta *“circunstancias de tiempo, modo y lugar o lo que le conste sobre el contrato de arrendamiento, de la casa 12 del interior 1 del conjunto residencial el pinar”* hecha por este Despacho, el señor contestó: *“(…) el me comentó que tenía una casa en ese sector, un diciembre no recuerdo hace dos o tres años, estábamos en una cafetería frente a la alcaldía y paso y nos invitó con mi otro compañero Mauricio y que iba a arrendar la casa, nosotros lo acompañamos y lo esperamos en una cafetería cerca ahí y al buen rato entró con una señora que no la distingo, simplemente cuando salió nos comentó que había arrendado la casa y de ahí hasta ahora nuevamente que me citó para que rindiera ese testimonio”.* Posteriormente el apoderado de la parte demandada le preguntó: *“¿A usted le consta, porque hubiera estado presente que se hubiera celebrado un contrato de arrendamiento entre el señor Edgar Antonio Morales y la señora Martha Camacho? a lo que respondió: “Ah no, de manera presencial no, simplemente fue por boca del señor Morales, no me consta.”*

De entrada, puede concluirse que el testimonio no dan cuenta de los términos en los que se concretó el supuesto contrato objeto de este litigio, pues, por el contrario, el testigo convocado por el demandante ante la pregunta sobre si conocía a la señora Martha Camacho y que el

Despacho le precisara que *“el 26 de marzo del año 2021, ante la notaría 68 usted dijo conocer a la señora Martha Camacho”* aseguró *“yo creo que anotaron mal ahí, yo no la distingo ni de trato y de vista”*.

Y es que a la misma conclusión se arriba, si se estudia con detenimiento la declaración del demandante: en efecto, nótese que posteriormente se le cuestionó sobre los términos en los que se hizo ese contrato, a lo que contestó: *“pues le recordé lo que yo le había dicho en la casa de doña Leonor, que hiciera el contrato conmigo entonces me dijo si claro, efectivamente no hay ningún problema señor Morales he hicimos el contrato verbal doctor, entonces pues ya inmediatamente que hicimos el contrato pues yo salí y ya me fui para mi casa.”*

Pese a que las anteriores respuestas no fueron claras, el Despacho le preguntó sobre los cánones que según la demanda se le adeudan de la siguiente forma *“¿Cuántos meses le alcanzó a pagar la señora Martha? Ninguno”* respecto de su respuesta se le hace la precisión *“lo cual se contradice con la demanda porque dice que está en mora desde octubre de 2020”* a lo cual el demandante respondió: *“doctor le explico esa situación porque a partir de ese momento, de la fecha del 2020, o sea hacia atrás esas cuotas o esos pagos que ella tenía que hacer pues nunca se hicieron, ella comenzó pues a pagarme a partir de diciembre de 2020 fue el incumplimiento de ella”* y nuevamente el Despacho le precisó *“y usted en la demanda me dice octubre 2020 y hace un momento dice que nunca recibió nada”*. De lo anterior, se concluye que el demandante no tiene certeza o claridad sobre la fecha en la que se pactó el contrato, ni cuantos cánones adeuda.

Así mismo, se le cuestionó sobre el valor del canon de arrendamiento de la siguiente forma: *¿“Usted le planteó el valor del canon en 750.000?”* a lo que contestó: *“Sí señor”* y el despacho precisó *“aquí dice que son 700.000 no 750.000, pero acudiendo a lo establecido en la ley 820 de 2003 ¿se planteó alguna clase de aumento?”* el señor Morales contestó: *“Eh, el aumento lo de ley doctor”* y una vez más el Despacho precisó *“usted lleva 4 años cobrando 700.000”* y el señor respondió *“Pues doctor, es decir yo no le puse mucho interés a eso simplemente que me pagara eso”*.

Finalmente, al momento de alegar de conclusión, de manera sorpresiva alegó *“la situación es que yo tengo las escrituras y el certificado de libertad de la casa a nombre mío, la señora Martha asegura y asevera que tiene un contrato de venta con doña Leonor, si existe alguna clase de delito como por ejemplo una estafa, se puede configurar esa estafa en cuanto a doña Leonor con doña Martha porque conmigo ella no hizo ningún arreglo en cuanto a la compra o venta de la casa. Yo soy el propietario de la casa y ella funge que también como propietaria donde*

tiene una promesa de compraventa, a mí no me consta que esa promesa sea verdadera, ellas tienen una amistad.”

De todo lo anterior, se puede concluir lo siguiente la declaración del señor Edgar Gustavo Forero Baquero carece de toda validez en razón a que su testimonio fue impreciso y asegura que no le consta de forma personal el contrato de arrendamiento, sino únicamente por la información que el mismo demandante les suministró sobre el contrato verbal, de igual forma, las declaraciones hechas por el señor Edgar Antonio Morales Mera fueron contradictorias con su escrito de demanda y no logró probar los elementos esenciales del contrato de arrendamiento que según la Corte Constitucional y el artículo 1973 del Código Civil son “(...)elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.”²

Para concluir, este Despacho evidencia que que no hay mérito de la acción ante la inexistencia del contrato de arrendamiento verbal, por las razones previamente anotadas y recalca que en nuestro ordenamiento hay otro tipo de acciones previstas para hacer valer los supuestos derechos afectados del demandante, por lo que este caso en particular no se debe adelantar con la acción del artículo 384 que es la restitución de inmueble arrendado.³

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiséis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Kennedy, administrando justicia y en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **DENEGAR** las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: **TERMINAR** el proceso de la referencia.

TERCERO: **DESGLOSAR** los documentos allegados como base de la acción, a órdenes y expensas de la parte demandante.

CUARTO: **CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandante. Tásense y liquidense oportunamente. Por secretaría

² Corte Constitucional T-427 del 2014.

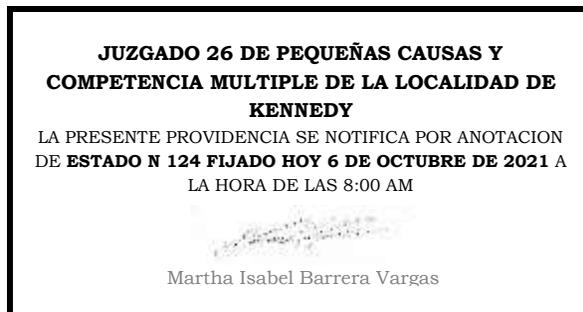
³ Artículo 384, Código General del Proceso.

practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de 2 SMMLV por concepto de agencias en derecho.

QUINTO: **ARCHIVAR** el presente expediente, una vez verificadas las anteriores disposiciones.

Notifíquese,


MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS
JUEZ



Firmado Por:

Manuel Ricardo Mojica Rojas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 26 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**73866776c432fd6b0a49b129c1a3feb6a5ee268c7db3e4a4c8b4c8f
d49d08c6b**

Documento generado en 05/10/2021 04:14:21 PM

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