



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., cuatro (4) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Ref: **RESTITUCIÓN** de **GIOVANNI GUTIÉRREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 79.640.325 contra **MARTHA PATRICIA MUÑOZ CIFUENTES** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.908.396, radicado bajo el número 11001-41-89-039-**2020-00870-00**.

I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P. tal y como fue indicado en audiencia del pasado 23 de febrero, aceptado por las partes.

II. ANTECEDENTES

La demanda

1.- Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió, previo reparto, a este Juzgado (fl. 2), la persona natural **GIOVANNI GUTIÉRREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 79.640.325, instauró demanda contra la señora **MARTHA PATRICIA MUÑOZ CIFUENTES** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.908.396, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble celebrado verbalmente en el mes de junio del años 2013 el entre el actor, en calidad de arrendador, y la demandada en calidad de arrendataria respecto del bien inmueble ubicado Carrera 136 A No. 151-02, torre 4, **apartamento 603** (fl. 4).

En consecuencia de ello, se ordene la restitución del bien inmueble antes referido a favor de la parte actora, con la consecuente condena en costas a la demandada (ib.).

Los hechos

2.- Como fundamento fáctico, se indica en síntesis, el demandante **GIOVANNI GUTIÉRREZ** indica que en el mes de junio de 2013 celebró de forma verbal un contrato de arrendamiento con la demandada **MARTHA PATRICIA MUÑOZ CIFUENTES** respecto del bien inmueble antes identificado por el término inicial de un año, obligándose a cancelar un canon de arrendamiento mensual por valor de \$570.000.00, que nunca se incrementó por razón que allí iba a vivir el hijo que tienen en común las partes contendientes, pagadero directamente al arrendador o mediante consignación bancaria para cubrir un crédito hipotecario que pesa sobre dicho bien inmueble.

Que el apartamento debía destinarse únicamente para la vivienda de la demandada y el hijo en común, empero, en la actualidad lo ocupan, otro hijo de la convocada y sus nietos.

Afirma el actor, que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2019 a la fecha, cuotas de administración y, además, adeuda servicios públicos domiciliarios, todo lo cual conllevó a realizar una conciliación extrajudicial, que resultó fracasada.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La anterior demanda se admitió mediante providencia adiada 22 de octubre de 2020 y ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal, así como la notificación al extremo pasivo (fl. 9).

Contestación

4.- Del auto admisorio, la parte demandada **MARTHA PATRICIA MUÑOZ CIFUENTES** se notificó de forma personal –ver acta de notificación obrante a folio 12 C-1 del expediente digital-, quien contestó la demanda de forma extemporánea, razón por la cual no se dio trámite a la misma, empero, en aras de verificar los requisitos legales para la procedencia de la acción de la referencia, se convocó a la audiencia prevista en el artículo 392 ejúsdem, la cual tuvo lugar el 23 de febrero de 2021, allí se agotó la **CONCILIACIÓN**, que resultó **FRACASADA**, acto seguido se procedió con el **CONTROL DE LEGALIDAD**, se **FIJÓ EL LITIGIO- HECHOS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE MERITO**, a continuación de evacuaron las **PRUEBAS** oportunamente solicitadas y previamente decretadas y, se interrogó de forma oficiosa a las partes, acto seguido se recepcionaron los **ALEGATOS** y, se indicó que conforme a las previsiones del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P., la sentencia que pone fin a esta instancia sería dictada de firma escrita, a lo que las partes una vez notificadas de la anterior decisión en estrados –art. 294 C.G.P.-, no se opusieron.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Presupuestos procesales

1.- Habida cuenta que, conforme a la cuantía, a la ubicación del inmueble y a la vecindad de las partes, la competencia estuvo bien radicada en este Despacho judicial, así mismo, se observa que las partes son sujetos de derecho y tienen capacidad para actuar, no observa causal de nulidad que afecte la actuación, por lo tanto, sería del caso proferir sentencia sin oposición, no obstante, atendiendo a que el contrato aquí alegado se indica surgió de forma verbal, se procederá a verificar, en primer lugar, su existencia, para luego validar los demás requisitos para la procedencia de la acción.

Planteamiento del problema

2.- Pretende la persona natural demandante, a través de la presente acción, que se declare la terminación de un contrato de arrendamiento, celebrado de forma verbal, respecto del inmueble ubicado Carrera 136 A No. 151-02, torre 4, **apartamento 603**, invocando como causal la mora en el pago de la renta desde el mes de mayo de 2019.

Solución al problema planteado

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2º de la ley 820 de 2003, *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado*

a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”.

Como características generales de éste contrato, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

Por lo que, son entonces elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada, de la cual se otorga el goce temporal por una parte a la otra; el precio o canon que el arrendatario queda obligado a pagar, y, el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, teniendo el arrendatario tan solo un derecho personal frente al bien –art. 3º ibídem-.

En este punto debe advertirse 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 C. G. del P.), 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 ibídem) 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 por la actora sirven para demostrar los hechos en que se apoyan las excepciones de la contraparte y viceversa.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 3º de la ley 820 de 2003 el contrato de arrendamiento puede ser **verbal o escrito** y, por su parte el numeral 1º del artículo 384 del C.G. del P., prevé la posibilidad de acreditarlo mediante: el respectivo contrato de arrendamiento suscrito por el demandado, la confesión de aquél hecha en interrogatorio de parte como prueba extraprocesal o la prueba testimonial sumaria.

3.1.- Con fundamento en lo anteriormente establecido prontamente se advierte que resultó probado en la actuación que la persona natural demandada ostenta la tenencia del bien inmueble aquí reclamado en restitución, empero, no por medio de contrato de arrendamiento verbal como lo reclama el actor, como pasa a verse:

En efecto, nótese que en el caso bajo estudio, se pretendió acreditar la existencia del contrato de arrendamiento verbal con las declaraciones extraprocesales de JOSE ALFONSO ORTIZ ANGEL y MARIA DE LOS ANGELES HERNENDEZ MARTINEZ, empero, de ellas no es posible extraer la totalidad de los elementos sustanciales que estructuran un contrato de arrendamiento, pues nada indicaron frente **al precio, su forma de pago y, la duración del mismo** y, si bien la misma presentaba esa falencia desde la formulación de la demanda, lo cierto es que el Despacho teniendo en cuenta que la parte actora refirió en los fundamentos fácticos que ello lo probaría con los testimonios, ello permitió su admisión, sin embargo, dada la hora de decretar las pruebas solicitadas ello brilló por su ausencia, pues no existió pedimento en tal sentido, no pudiendo el despacho solicitar su ratificación, por razón que a voces del artículo 222 del C. G. del P. ello solo aplica a solicitud de la contraparte, lo que no ocurrió.

De otro lado, nótese que la única prueba que refiere la existencia del contrato de arrendamiento verbal es la declaración rendida por el actor en la prueba de posiciones, empero, la misma se torna en medio insuficiente para lo fines pretendidos, por razón que a nadie le es dado el privilegio de que su mero dicho sea prueba suficiente de lo que afirma, tal como lo ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil¹ y, en todo caso, allí resultó confesado –art. 191 y ss C. G. del P.- que las personas que rindieron la declaración extraprocesal antes referida, no tuvieron conocimiento directo de la existencia del contrato, como tampoco nunca estuvieron presentes en el pago de algún canon de arrendamiento, ni mucho menos estuvieron presentes en la entrega del apartamento y, es que, el mismo actor confesó que fue él quien les comentó, de allí que esa prueba no tenga el vigor suficiente para acreditar el contrato bajo estudio, máxime cuando adicionalmente refirió que se trató de familiares, por lo que su análisis se debe realizar con mayor rigor jurídico.

Sobre este tópico ha dicho la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil que: *“La experiencia demuestra, de una parte, que existen testigos que adrede y por motivos inconfesables falsean la realidad de los hechos, y de otra, que aún tratándose de testigos de buena fe, los fenómenos de percepción, memorización y declaración que ocurren en todo testimonio se pueden ver afectados por factores ajenos a la voluntad del declarante, que comprometen seriamente la fidelidad de su relato. De ahí que con el propósito de asegurar en lo posible la veracidad del testigo y la fidelidad de su declaración, las legislaciones señalan requisitos de forma y de fondo a que tiene que sujetarse la prueba testimonial para que quede revestida de eficacia probatoria. De los últimos cabe destacar, por la incidencia que tienen en la credibilidad que haya de dársele a la declaración, el que la doctrina llama ‘razón de la ciencia del testigo’, la cual consiste en la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho, y la explicación concerniente al lugar, tiempo y modo como el testigo tuvo conocimiento del mismo, pues sólo así puede adquirir el juez el convencimiento de si el testigo está o no diciendo la verdad...”*²

4.- Recapitulando, al no acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento verbal reclamado en la demanda que, se dice, fue génesis de la tenencia sobre el bien inmueble ubicado Carrera 136 A No. 151-02, torre 4, **apartamento 603**, no es posible acceder a las súplicas de la demanda; en consecuencia, se declarará oficiosamente probada la excepción denominada “NO ACREDITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL RECLAMADO” –art. 282 inc. 1 C. G. del P.-, por lo antes expuesto.

DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR probada de oficio la excepción denominada: “NO ACREDITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL RECLAMADO”, por lo antes expuesto.

SEGUNDO. DENEGAR las pretensiones de la demanda, respecto a la terminación del contrato de arrendamiento verbal y a la restitución del bien inmueble ubicado

¹ Sent. de 12 de febrero de 1980 Cas. Civ. de 9 de noviembre de 1993. G.J. CCXXV, pag. 405

² (C.S.J., Casac.8 de marzo de 1972).

Carrera 136 A No. 151-02, torre 4, **apartamento 603**, de esta ciudad, por las razones desplegadas.

TERCERO. DECLARAR TERMINADO el proceso, por las razones antes expuestas

CUARTO. SIN CONDENA en costas ni perjuicios por no encontrarse causados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

**CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CARDENAS
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 39 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ**

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:

c353f1f9fefe07e4d0f8205c2b9687591ae03585bf835ffe38297cea452ef97f

Documento generado en 02/03/2021 12:32:32 PM

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