

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la Señora Juez, con la anterior ejecutoriado auto anterior, para proveer.
Zipaquirá, 21 de septiembre de 2020

El Secretario



JAIME DE JESÚS GARCÍA DE LEÓN

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ.

Zipaquirá, treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020)

RESTITUCION 2020-0161

Cumplido el trámite de rigor, se procede a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por VÍCTOR MANUEL OTÁLORA ROZO en contra de JHON JAIRO PINILLA y ROSARIO ROJAS ORTEGA, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES:

1º.- El demandante solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada por el incumplimiento de ésta última, como arrendataria, por la "Mora en el Pago" de los cánones de arrendamiento correspondientes a las mensualidades comprendidas entre el 10 de abril al 9 de mayo, del 10 de mayo al 9 de junio y del 10 de junio al 9 de Julio de 2020.

1.1.- Como consecuencia de ello solicitó, se ordene restituir el inmueble arrendado, disponiéndose el respectivo lanzamiento y se condene en costas a la parte demandada.

2º.- Son fundamento de las anteriores pretensiones los siguientes hechos:

a.- El 10 de enero de 2010, entre las partes, se celebró contrato de arrendamiento respecto de una casa dos pisos, ubicada en la calle 2 F No. 5B-57, alinderada de la siguiente manera: POR EL NORTE:, en extension de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50mts) con la calle dos F (2F); POR EL SUR: en extension de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts), con el lote número quince (15) de la misma manzana y urbanización, POR EL ORIENTE: en extension de trece metros con veinticinco centímetros (13,25 mts), con el lote número trece (13) de la misma manzana y urbanización y POR EL OCCIDENTE: en extension de trece metros con veinticinco centímetros s(13,25 mst), con el lote número once (11) de la misma manzana y urbanización. La casa consta en su primer piso de: un (1) baño, sala comedor y patio de ropas cubierto con teja y cuarto de plancha. En el Segundo piso se encuentr tres (3) alcobas y un (1) baño, de la ciudad de Zipaquirá.

b.- El valor del canon inicial de arrendamiento se acordó por las partes en \$200.000, pagaderos en mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada

periodo y por el término prorrogable de un año, actualmente con ocasión de las prórrogas, el canon asciende a la suma de \$380.000.

c.- Los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de abril al mes de Julio de 2020.

e.- Los demandados renunciaron expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora.

II. ACTUACIÓN PROCESAL:

3º.- Mediante providencia del 28 de Julio de 2020, se admitió la demanda ordenándose la notificación al extremo demandado, disponiéndose correrle traslado por el término de 10 días, advirtiéndoles que no serían oídos en el proceso hasta tanto acreditaran el pago de los cánones adeudados y de los que se causen durante el transcurso del proceso.

Los demandados JHON JAIRÓ PINILLA y ROSARIO ROJAS, se notificaron en la forma prevista en el artículo 8º del Decreto 806 de 2020, quienes dentro del traslado concedido guardaron silencio y no acreditaron el pago de las rentas aludidas como adeudadas en el libelo, conforme lo previene el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

III. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero advertir, que concurren los denominados presupuestos procesales que permiten pronunciarse sobre el fondo del litigio, como son la jurisdicción y la competencia radicadas en éste Juzgado, el domicilio y capacidad de las partes, de igual manera, no se incurrió en causal de nulidad que pueda invalidar lo hasta aquí actuado, lo que permite definir de fondo el presente asunto por escrito -numeral 3, artículo 384 *ídem.*-.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde a este estrado judicial establecer, si en efecto, como lo anuncia el demandante, su arrendatario se encuentra en mora de pagar las rentas desde el mes de abril a Julio de 2020 así como las que se causen en el curso del proceso, pactadas en el contrato de arrendamiento, teniéndose en cuenta para ello, que el extreme demandado no acreditó haber sufragado los aludidos cánones.

3. MARCO JURÍDICO:

El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado, de donde se deduce que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

Ahora bien, nuestra legislación ha referido que el contrato legalmente celebrado es ley para las partes –art. 1602 del C.C.¹-, debido a que el legislador otorgó a las personas la facultad de crear reglas a las cuales quedan sujetos obligatoriamente al igual que si se tratara de ordenamientos legales, reglas a las que aquellas no pueden sustraerse si no es por su mismo mutuo consentimiento o por decreto judicial, fundado en precisos motivos legales se llegue a invalidar la convención. De

¹ "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

lo contrario, el contrato se impone a las partes contratantes con fuerza similar a la de la ley, sometiéndolas a la ejecución de las pretensiones estipuladas, dentro de los postulados de la buena fe contractual.

Así pues, cuando en los negocios jurídicos las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a las pautas legales, esto es, cuando en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres, el derecho privado les concede a los contratos celebrados en esas condiciones fuerza de ley, de tal manera que no pueden ser invalidados sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales.

De la misma manera, las obligaciones del arrendatario se encuentran dispuestas entre los artículos 1996 a 2007 del Código Civil, las cuales en su conjunto son: (a) usar y gozar de la cosa de acuerdo con los términos del contrato; (b) conservar la cosa objeto del contrato; (c) pagar el precio o renta, y (d) restituir la cosa al término del contrato; así como también en el precepto 9º de la Ley 820 de 2003.

3. CASO CONCRETO:

En el caso de estudio, acorde con la documental aportada al plenario, pruebas que el Juzgado aprecia en conjunto, bajo la sana crítica y siguiendo los lineamientos del artículo 176 del C.G.P., se encuentra acreditado la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; asimismo, se invocó en la demanda como causal de restitución "LA MORA EN EL PAGO" de las rentas desde el mes de abril a Julio de 2020.

Ahora bien, la parte demandada dentro del traslado respectivo no desvirtuó el incumplimiento que le enrostró el arrendador demandante respecto al pago de las rentas, tampoco acreditó el pago de los cánones causados durante el curso de proceso, siendo una carga que les competía por disposición legal², sumado que, tampoco desconocieron el contrato de arrendamiento, por lo cual, no queda otra salida que procederse conforme con la regla del numeral 3º del artículo 384 *idem*, que dispone, "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia **ordenando la restitución.***" (Negritas del Juzgado).

Sobre el tema en comento, conceptualmente útil, la Corte Constitucional³, ha considerado:

"En varias oportunidades, esta Corte ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, emitiéndose las sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras. En dichas providencias, la Corte concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son constitucionales. La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos. De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe

² Inciso 2, artículo 384 del C.G.P. "*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.***"

³ Sentencia T-427/ 2014

probarlo en juicio, el hecho del "no pago de los cánones" es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC. De lo anterior, se puede concluir que como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia."

A su vez, en sentencia T-118 de 2012, reiterada en la decisión T-340 de 2015, se ha desarrollado la subregla de que si se presentan dudas serias sobre la existencia del contrato de arrendamiento, hay lugar a inaplicar el inciso segundo del artículo 384 del C.G.P. —antes numerales 2° y 3° del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C.—, en los siguientes términos:

"Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias."

Con todo, por no haberse acreditado el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por la parte demandada, así como los causados durante el curso del proceso, además que no se desconoció el contrato de arrendamiento, se procederá conforme con la regla 3 del artículo 384 del C.G.P., por lo que hay lugar a acceder a las pretensiones de la demanda, declarando la terminación del contrato de arrendamiento, con la consecuente restitución del inmueble a la parte demandante, si aún no se ha efectuado, y se condenará en costas a la parte demandada.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Zipaquirá Cundinamarca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JHON JAIRO PINILLA y ROSARIO ROJAS ORTEGA, como arrendatarios y, VÍCTOR MANUEL OTÁLORA ROZO como arrendador, el 1° de enero de 2010, respecto del siguiente inmueble: una casa dos pisos, ubicada en la calle 2 F No. 5B-57, alinderada de la siguiente manera: POR EL NORTE:, en extension de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50mts) con la calle dos F (2F); POR EL SUR: en extension de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts), con el lote número quince (15) de la misma manzana y urbanización, POR EL ORIENTE: en extension de trece metros con veinticinco centímetros (13,25 mts), con el lote número trece

(13) de la misma manzana y urbanización y POR EL OCCIDENTE: en extension de trece metros con veinticinco centímetros s(13,25 mst), con el lote número once (11) de la misma manzana y urbanización. La casa consta en su primer piso de: un (1) baño, sala comedor y patio de ropas cubierto con teja y cuarto de plancha. En el Segundo piso se encuentran tres (3) alcobas y un (1) baño, de la ciudad de Zipaquirá, por incumplimiento de la parte demandada, ante la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de abril a Julio de 2020, acorde con lo dicho en la parte motiva de la presente decisión.

Segundo. Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los JHON JAIRO PINILLA y ROSARIO ROJAS ORTEGA, si aún no lo han hecho, a restituir el inmueble objeto de este proceso, a favor de la parte demandante VÍCTOR MANUEL OTÁLORA ROZO, en el término de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia. Entéreseles por el medio más expedito.

Tercero. Ordenar, si la restitución no se cumple en el término dispuesto, el LANZAMIENTO del arrendatario, para lo cual se comisiona con amplias facultades al señor Alcalde Municipal de Zipaquirá. (art. 38 C.G.P.) Líbrese el despacho comisorio con los insertos del caso.

Cuarto. Condenar en costas a la parte demandada. Fijense como agencias en derecho la suma de \$ 8.730.000. Liquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,


ANA MARÍA CAÑÓN CRUZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 058 Hoy 01/10/2020
El Secretario.

JAIME DE JESÚS GARCÍA DE LEÓN

1

