

2019-195

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la Señora Juez, con el anterior auto debidamente ejecutoriado.-Zipaquirá, 6 de noviembre 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, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020)

RESTITUCION 2019-0195

Cumplido el trámite de rigor, se procede a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por FANNY LUCIA BUSTOS NIETO en contra de GABRIEL ALBERTO BUSTOS NIETO, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

ANTECEDENTES:

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 falta del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2019 así como los que se causen en el curso del proceso.

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

HECHOS:

a.- El 16 de noviembre de 2015, entre las partes, se celebró contrato de arrendamiento respecto de un apartamento ubicado en el tercero piso del inmueble de la calle 3 No. 3-62, que consta de tres habitaciones, cocina, baño, sala, comedor y patio de ropas, de la ciudad de Zipaquirá.

b.- El valor del canon de arrendamiento se acordó por las partes en \$450.000, pagaderos en mensualidades anticipadas dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo y por el término de dos (2) años.

El demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2019 así como los que se causen en el curso del proceso.

d.-Pese a los varios requerimientos el demandado no ha efectuado el pago de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

e.- El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora en el contrato de arrendamiento sólo por el retardo en el pago.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia del 15 de mayo de 2019, se admitió la demanda ordenándose la notificación al extremo demandado, disponiéndose correrle traslado por el término de 40 días, advirtiéndole que no sería oído en el proceso hasta tanto acreditara el pago de los cánones adeudados y de los que se causen durante el transcurso del proceso.

El demandado GABRIEL ALBERTO BUSTOS NIETO, se notificó mediante Aviso del auto admisorio de la demanda, quien dentro del traslado concedido guardó silencio y no acreditó el pago de las rentas aludidas como adeudadas en el libelo, conforme lo previene el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

Por auto del 29 de agosto de 2019, se suspendió el proceso por el término de un (1) año, trámite que fue reanudado mediante proveído del 30 de septiembre de 2020.

CONSIDERACIONES:

- **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 *idem*.-.

- **PROBLEMA JURÍDICO:**

Corresponde a este estrado judicial establecer, si en efecto, como lo anuncia el extremos demandante, su arrendatario se encuentra en mora de pagar las rentas desde el mes de enero de 2019 así como las que se causen en el curso del proceso, pactadas en el contrato de arrendamiento, teniéndose en cuenta para ello, que el demandado no acreditó haber sufragado los aludidos cánones.

- **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 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

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."

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.

- **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 el no pago de las rentas desde el mes de enero de 2019 así como las que se causen en el curso del proceso.

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 desconoció el contrato de arrendamiento, por lo cual, no queda otra salida que procederse conforme con la regla del numeral 3º del artículo 384 *ídem*, que dispone, “Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia **ordenando la restitución**.” (Negrillas 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

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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.”

³ Sentencia T-427/ 2014

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 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.

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 la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble URBANO suscrito por FANNY LUCÍA BUSTOS NIETO como arrendadora y en contra de GABRIEL BUSTOS NIETO, como arrendatario, el 16 de noviembre de 2015 respecto del apartamento ubicado en el tercer piso del inmueble de la calle 3 No. 3-62, el que consta de cuatro (4) habitaciones, cocina, baño, sala comedor y patio de ropas, de la ciudad de Zipaquirá, por incumplimiento de la parte demandada, ante la falta de pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de enero de 2019, acorde con lo dicho en la parte motiva de la presente decisión.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado GABRIEL BUSTOS NIETO, si aún no lo han hecho, a restituir el inmueble objeto de este proceso, a favor de la parte demandante FANNY LUCIA BUSTOS NIETO, en el término de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia, so pena de lanzamiento Líbrese telegrama.

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. Líbrese el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$877.803. Liquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


ANA MARÍA CAÑÓN CRUZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 067 Hoy 23/11/2020
El Secretario.


JAIME DE JESÚS GARCÍA DE LEÓN