

2020-056

CONSTANCIA SECRETARIAL: al despacho de las Señora Juez con el anterior auto debidamente ejecutoriado y con el anterior escrito para resolver.- Zipaquirá, 22 de febrero de 2021

El Secretario


JAIME DE JESUS GARCIA DE LEON

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ.

Zipaquirá, diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

RESTITUCION 2020-0056

Cumplido el trámite de rigor, se procede a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por INMOBILIARIA ARQUIZIPA en contra de NURY PATRICIA CARVAJAL NUÑEZ y CARLOS EDUARDO CORREA TORRES 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 noviembre y diciembre de 2019, de enero a febrero de 2020.

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

Son fundamento de las anteriores pretensiones los siguientes hechos:

a.- El 10 de noviembre de 2018, entre las partes, se celebró contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la carrera 20 No. 6 B-10, de la ciudad de Zipaquirá.

b.- El valor del canon de arrendamiento se acordó por las partes en \$1'200.000 pagaderos en mensualidades anticipadas dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo y por el término de un (1) año.

c.- El extremo demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2019, así como los que se causen en el curso del proceso.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia del 9 de marzo 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 trascurso del proceso.

Los demandados NURY PATRICIA CARVAJAL NUÑEZ y CARLOS EDUARDO CORREA TORRES, se tuvieron notificados por conducta concluyente en auto del 26 de noviembre de 2020, quienes dentro del traslado concedido 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., ni tampoco contestaron la demanda.

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 *ídem.*-.

- **PROBLEMA JURÍDICO:**

Corresponde a este estrado judicial establecer, si en efecto, como lo anuncia el extremo demandante, su arrendatario se encuentra en mora de pagar las rentas desde el mes de noviembre de 2019 y de enero a febrero de 2020, así como las que

se causen en el curso del proceso, que permitan acceder a las pretensiones de la demanda.

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 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:**

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 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 noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero 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 desconoció el contrato de arrendamiento, por lo cual, no queda otra salida que procederse conforme con la regla del numeral 3° 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 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

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

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 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. en los siguientes términos:

“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º 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 el 10 de noviembre de 2018, por INMOBILIARIA ARQUEZIPA como arrendadora y en contra de NURY PATRICIA CARVAJAL NUÑEZ y CARLOS EDUARDO CORREA TORRES, como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la carrera 20 No. 6B-10 de la ciudad de Zipaquirá, cuyos linderos obran en el contrato de arrendamiento, por incumplimiento de la parte demandada, ante la falta de pago de los cánones de arrendamiento causados desde

el mes de noviembre de 2019 y los causados en el curso del proceso, acorde con lo dicho en la parte motiva de la presente decisión.

SEGUNDO: ORDENAR al extremo demandado NURY PATRICIA CARVAJAL NUÑEZ y CARLOS EDUARDO CORREA TORRES, si aún no lo han hecho, a restituir el inmueble objeto de este proceso, a favor de la parte demandante INMOBILIARIA ARQUEZIPA, 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. (art. 38 C.G.P.). Líbrese el despacho comisorio acompañándose en contrato de arrendamiento y demás anexos necesarios para la práctica de la comisión.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Fijense como agencias en derecho la suma de \$908.526. Líquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


ANA MARÍA CAÑÓN CRUZ
JUEZ