

2019-0270

CONSTANCIA SECRETARIAL: al despacho de las Señora Juez con el anterior auto debidamente ejecutoriado en silencio.- Zipaquirá, 26 de marzo de 2021.

137

El Secretario



JAIME DE JESUS GARCIA DE LEON

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ.
Zipaquirá, veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021)
RESTITUCION 2019-0270

Cumplido el trámite de rigor, se procede a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por VICTORIA GÓMEZ SERRATO en contra de NINI JOHANA HERRERA SABIO y ELSA RIAÑO SARMIENTO por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

ANTECEDENTES:

La 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, por subarrendar y porque se requiere efectuar reparaciones al interior del inmueble.

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 24 de noviembre de 2017, entre las partes, se celebró contrato de arrendamiento respecto del apartamento 201 que hace parte del apartamento 201 que hace parte del inmueble ubicado en la carrera 14 No. 19-39, de la ciudad de Zipaquirá.

b.- El valor del canon de arrendamiento se acordó por las partes en \$600.000 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 no ha cancelado las rentas ni los reajustes dentro del término estipulado, además de que subarrendó una habitación al señor Luis Pachón y a otra persona.

d.- Igualmente al interior del inmueble se requiere realizar reparaciones por fugas imperceptibles de aguas, debiendo hacer cambios de tuberías.

e.- La demandada fue preavisada para la terminación del contrato, el 16 de noviembre de 2018, enviado el preaviso por correo certificado.

f.- El 2 de mayo de 2019 se citó a la demandada a la Oficina de Intermediación Policial de la Policía de este Municipio, sin llegar acuerdo frente a la entrega del inmueble porque aduce la demandada que en febrero de 2020 la constructora le entregaba su apartamento y que hasta esa fecha desocupaba el inmueble dado en renta.

g.- El 7 de mayo de 2019, envió segunda carta de preaviso a la demandada, sin que se lograra la entrega del inmueble.

h.- El 11 de mayo de 2019, la demandante por solicitud de la demandada realizó cambio de la chapa de la puerta central de ingreso, generándose discordia por cuanto la demanda no se encontraba para recibir las llaves.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia del 21 de junio de 2019, 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.

La demandada NINI JOHANNA HERRERA SABIO se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el 11 de julio de 2019, y dentro del traslado respectivo solicitó el beneficio de amparo de pobreza y la designación de abogado de oficio,

✓
por tanto por auto del 2 de agosto de 2019, se le concedió dicho beneficio y se le designó apoderado de oficio; así mismo, se le requirió para que allegara la comprobación de los pagos de las rentas correspondientes al año 2019.

130

El abogado de oficio, doctor CRISTIAN VILLAVECES ROJAS, dentro del término de traslado concedido contestó la demanda y planteo excepciones de mérito "COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS" y "EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL C.G.P.", no obstante por no haberse acreditado el pago de las rentas causadas en el curso del proceso, no se le imprimió trámite a las mencionadas excepciones, conforme se indicó en auto del 22 de enero de 2020, el que cobró firmeza sin reparo alguno.

Por auto del 25 de octubre de 2019, se ordenó el emplazamiento de la demandada ELSA RIAÑO SARMIENTO y cumplido con el llamamiento edictal así como la inclusión en el Registro Nacional de personas Emplazadas, se le designó curador ad-litem para que la representara a la abogada GLORIA MORENO, quien se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el 6 de octubre de 2020, contestando la demanda dentro del término concedido sin plantear medio exceptivo alguno.

De igual manera, por auto del 12 de noviembre de 2020, se requirió al extremo demandado para que acreditara el pago de las rentas causadas desde la admisión de la demanda, so pena de no ser escuchado, conforme con lo previsto en el inciso 2º, numeral 4º del artículo 384 del C.G.P..

De otro lado, el abogado de oficio designado a la demandada NINI JOHANNA HERRERA SABIO, solicitó la conversión del depósito judicial en cuantía de 8 millones de pesos a órdenes del Juzgado Tercero Civil Municipal y para el proceso Ejecutivo promovido en contra de su representada por VICTORIA GÓMEZ SERRATO, radicado No. 2021-0378, con el propósito de "*que se aplique el pago al proceso ejecutivo y lo sean embargados sus bienes*", que fue consignado a favor de este Juzgado el 26 de enero de 2021, conforme se desprende del informe de títulos rendido por la Secretaría del Juzgado.

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 arrendataria realiza: i.-el pago de las rentas y de los reajustes por fuera del término estipulado, ii.-subarrendó una habitación del inmueble, iii:- el predio requiere reparaciones necesarias en su interior por fuga imperceptible de agua.

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

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."

condiciones fuerza de ley, de tal manera que no pueden ser invalidados sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales.

139

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 estableció que el 16 de noviembre de 2018 se preaviso a la demandada para la entrega del inmueble al vencimiento del mismo, esto es el 31 de enero de 2019, el que fue enviado por correo certificado; de igual modo, que el 2 de mayo de 2019, se celebró audiencia de intermediación policial ante la Estación de Policía de Zipaquirá, a fin de que la demandada hiciera entrega del inmueble, la que fracasó, por la negativa de la señora NINI JOHANNA HERRERA en entregarlo; el 7 de mayo de 2019, el extremo demandante envió comunicación de solicitud de Segundo Preaviso, para la entrega del inmueble dado en renta por incumplir con el pago de las rentas dentro del término estipulado en el contrato, por haber subarrendado el inmueble, así como por presentarse las situaciones de los literales a y b, del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el que le fue enviado a través de correo certificado.

Ahora bien, la parte demandada dentro del traslado respectivo no desvirtuó los incumplimientos que le enrostró la arrendadora demandante respecto a realizar los pagos de rentas por fuera del término estipulado, que subarrendó el inmueble y que el bien requiere de reparaciones debido a fugas imperceptibles de agua, 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

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."

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 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 2º y 3º del párrafo 2º 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 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.

197

Con todo, en este caso se hallan probadas las causales invocadas por el extremo demandante para reclamar la restitución del inmueble, a lo que se une la falta de comprobación del pago de los cánones de arrendamiento adeudados por la parte causados durante el curso del proceso, en tanto que el título consignado en el asunto el 26 de enero de 2021, fue realizado con posterioridad al auto que ordenó no dar trámite a las excepciones de mérito planteadas por el apoderado designado de oficio, cuya decisión cobró firmeza sin reparo alguno por la parte demandada, además de que el mencionado apoderado solicitó la conversión del aludido título a órdenes del Juzgado Tercero Civil Municipal, al proceso ejecutivo que allí cursa entre las mismas partes y con el ánimo de evitar que le sean embargados bienes a la demandada NINI JOHANNA HERRERA, todo lo cual lleva a convicción de esta falladora que debe procederse 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 no se condenará en costas a la parte demandada por habersele concedido el beneficio de amparo de pobreza.

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 24 de noviembre de 2017, por VICTORIA GÓMEZ SERRATO como arrendadora y en contra de NINI YOHANNA HERRERA SABIO y ELSA RIAÑO SARMIENTO, como arrendatarias, respecto del inmueble apartamento 201 que hace parte del inmueble ubicado en la carrera 14 No. 19-39, de la ciudad de Zipaquirá, cuyos linderos obran en el contrato de arrendamiento, por incumplimiento de la parte demandada en el pago de las rentas y reajustes dentro del término estipulado, por subarrendar y por requerirse el inmueble para reparaciones al interior del mismo, así como por la falta de acreditación en el pago de las rentas causadas en el curso del proceso, acorde con lo dicho en la parte motiva de la presente decisión.

SEGUNDO: ORDENAR al extremo demandado NINI YOHANNA HERRERA SABIO y ELSA RIAÑO SARMIENTO, si aún no lo han hecho, a restituir el inmueble objeto de este proceso, a favor de la parte demandante VICTORIA GÓMEZ SERRATO, en el término de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia, so pena de lanzamiento Librese 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.). Librese el despacho comisorio acompañándose en contrato de arrendamiento y demás anexos necesarios para la práctica de la comisión.

CUARTO: NO CONDENAR en costas a la parte demandada, por habersele concedido el beneficio de amparo de pobreza.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


ANA MARÍA CAÑÓN CRUZ
JUEZ