

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ALBERTO

San Alberto - Cesar, veintidós (22) de julio de dos mil veintidós
(2022)

Revisada la actuación y de conformidad a lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, procede este despacho a emitir sentencia anticipada dentro del presente asunto, teniendo en cuenta que no hay pruebas por practicar resultando entonces innecesario agotar el trámite de audiencia establecido en el Código General del Proceso, en razón de la celeridad y la economía procesal.

Lo anterior, que igualmente encuentra sustento en una amplia línea jurisprudencial en donde la Honorable Corte Suprema de Justicia ha indicado que: *“(...) aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (...) (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n° 2016 - 03591-00)”*.

I. ANTECEDENTES

I. De la demanda.

En escrito radicado el 29 de septiembre de 2021, la señora Luz María Pachón Bermúdez, a través de apoderada judicial, presentó Demanda Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado con el fin de que se concedieran las siguientes pretensiones:

“4.1.-DECLARAR, la TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO DE VIVIENDA URBANA verbal, suscrito entre la demandante y los arrendatarios: CLAUDIA PATRICIA ROMERO SUAREZ y LINO SALOMÓN VEGA CARILLO, de fecha 30/03/2020 renovado hasta el 30/03/2022, del inmueble con matrícula inmobiliaria N°196-35141 ubicado en el apartamento número seis (6) de la Calle 2B#12-83-Apto 202 Betancourt, con dirección de servicios públicos domiciliarios: -ESSAGrupo-epmN° Cuenta: 1381516-Dirección: Calle 2B#12-83 Apto 202 Betancourt -EMPOSANAL S.A.ESP-Código 004631-Dirección: Calle 2B #12-89 Apto 06, conforme a numerares 1, 2 y 4 art 22 Ley 820/2003.

4.2.-CONDENAR a los demandados a RESTITUIR el inmueble: apartamento número seis (6) de la Calle 2B#12-83-Apto 202 Betancourt, del municipio de San Alberto-Cesar-matricula inmobiliaria N°196-35141 con dirección de servicios públicos domiciliarios: -ESSAGrupo-epmN° Cuenta: 1381516-Dirección: Calle 2B#12-83 Apto 202 Betancourt -EMPOSANAL S.A.ESP-Código 004631-Dirección: Calle 2B #12-89 Apto 06.

4.3.-ORDENAR a los demandados consignara órdenes del juzgado el valor total de \$400.000= (Cuatrocientos mil pesos m/l) por concepto de DOS (2) CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS ADEUDADOS, de acuerdo con la prueba allegada en el núm. 6.7.1.-que exhibe los cánones adeudados o la falta de pago de renta en los siguientes periodos contractuales: 1. Del 30/07/2021 Al 30/08/2021: \$200.000=valor renta 2. Del 30/08/2021 Al 30/09/2021: \$200.000=valor renta Para que, se retengan hasta la terminación del proceso y se entreguen al demandante. O que, el demandado presente recibos de pago o consignaciones de acuerdo con la ley. Ley 1564/2012: artículo 384-numeral 4... Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta... 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... adeudados...”

4.4.-ORDENAR a los demandados consignara órdenes del juzgado el valor total de \$659.368,9 (Seiscientos cincuenta y nueve mil trescientos sesenta y ocho pesos con nueve centavos m/l) por concepto de SERVICIOS PÚBLICOS: facturación ESSAGrupo-epm y EMPOSANAL S.A.ESP, valor especificado en numeral 5.5.-, de acuerdo con la prueba allegada en el núm. 6.7.1.-que exhibe los demás conceptos adeudados o, la falta de pago de servicios

públicos; para que, se retengan hasta la terminación del proceso y se entreguen al demandante. O que, el demandado presente recibos de pago o consignaciones de acuerdo con la ley. Ley 1564/2012: artículo 384-numeral 4...Si la demanda se fundamenta en falta de pago...de servicios públicos...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..."

4.5.-CONDENAR a los demandados, a pagar al demandante el valor total de \$1`200.000= (un millón doscientos mil pesos m/l), como indemnización de perjuicios causada por la terminación del contrato que trata el artículo 2003 del Código Civil, los cuales se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 206 Ley 1564/2012 con la tasación razonable en el numeral 7.-Juramento estimatorio donde se discrimina cada concepto o, como se especifica en el numeral 5.8.-de los Hechos. CÓDIGO CIVIL: ARTICULO 2003. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA FINALIZACION DEL CONTRATO Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. LEY 1564/2012: ARTÍCULO 384-numeral 7. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago...del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales. ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.

4.6.-ORDENAR a los demandados consignar en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, para que, se retengan hasta la terminación del proceso y se entreguen al demandante, al tenor del numeral 4 del artículo 384 Ley 1564/2012. Ley 1564/2012:

artículo 384 núm 4...Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias...”.

4.7.-NO Oír a los demandados durante el transcurso del proceso por incurrir en falta de pago de rentas y servicios públicos domiciliarios, hasta que consigne a órdenes del juzgado, los valores de los cánones adeudados, los que se causen y los servicios públicos, conforme al numeral 4 del artículo 384 Ley 1564/2012, y el artículo 37 Ley 820 de 2003.Ley 1564/2012: artículo 384 núm 4...Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. -Ley 820 de 2003: ARTÍCULO 37. PAGO DE SERVICIOS, COSAS O USOS CONEXOS Y ADICIONALES. el demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios...En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago.”.

4.8.-ORDENAR la práctica de EMBARGO Y SECUESTRO del salario devengado por el demandado LINO SALOMÓN VEGA CARRILLO, comunicando al pagador o empleador de la empresa AYC Ltda ubicada en la Carrera 3 N°4-73 del municipio de San Alberto-Cesar, en la forma indicada en el inciso primero del núm 4 y el núm 9 de la Ley 1564/2012 para que de las sumas respectivas retenga la proporción determinada por la ley y constituya certificado de depósito, previniéndole que de lo contrario responderá por dichos valores; con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales. al tenor de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 384 Ley 1564/2012, Ley 1564/2012: artículo 384 núm 7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento

adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

4.9.-PROFERIR SENTENCIA ordenando la RESTITUCIÓN del inmueble acorde al numeral 3 del artículo 384 Ley 1564/2012 y ORDENAR la práctica de la DILIGENCIA DE ENTREGA del inmueble arrendado a favor de la demandante conforme al artículo 308 ibídem, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

4.10.-CONDENAR a los demandados al PAGO de las costas procesales, agencias en derecho y demás gastos que originen el proceso."(Sic)

II. Actuación procesal y excepciones propuestas.

Ante el lleno de los requisitos legales, en auto datado 24 de enero de 2022, el despacho admitió la demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, formulada por Luz María Pachón Bermúdez, contra Claudia Patricia Romero Suarez y Lino Salomón Vega Carillo, ordenando correr el traslado de ley a los demandados e imprimir el trámite previsto para el proceso verbal en única instancia y se reconoció personería a la abogada Luz Milena Vega Pachón, para actuar en representación del extremo demandante en los términos y para los fines del poder conferido.

Igualmente, en proveído de esa misma fecha se ordenó prestar caución por valor de \$ 400.000M/Cte., a fin de responder por los perjuicios que se causaren con la práctica de la medida cautelar deprecada.

Notificados los accionados de la demanda, y encontrándose dentro del término legal permitido, presentaron escrito de contestación desconociendo la existencia del contrato de arrendamiento que diera génesis a la presente acción, oponiéndose a las pretensiones de la actora y proponiendo excepciones de mérito a las que denominaron inexistencia de la obligación e inexistencia de contrato, de las cuales se corrió traslado mediante auto de fecha 18 de marzo de 2022.

En comunicación electrónica de fecha 24 de marzo de 2022, la parte actora presentó escrito describiendo el traslado de los medios exceptivos propuestos indicando que los demandados sí celebraron

un contrato de arriendo con la demandante porque tienen como dirección de notificaciones la del inmueble arrendado: Calle 2B#12-83 apto 6, donde recibieron la notificación personal y por aviso del auto admisorio de la demanda, plasmada en la comunicación que trata el artículo 291 ibídem y en el Aviso del artículo 292 ejusdem, ambos documentos cotejados y sellados por el servicio postal autorizado por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones: empresa 472-Servicios Postales Nacionales S.A., que la providencia que dicta la autoridad de policía es un acto jurisdiccional con alcance probatorio, que hace fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que hace el funcionario, de donde se desglosa la inspección ocular que verificó que el sr LAURIANO VEGA no tiene la posesión material o la tenencia con ánimo de señor o dueño de los predios de la Calle 2B#12-83 apto 6, de la Calle 2B#12-91 y otros, pues no justificó tener la posesión, y por último que es falso que la demandante y hermanos del demandado Lino Vega tengan problemas personales o, una persecución por no acceder dichas pretensiones.

Por lo anterior ingresaron las presentes diligencias al despacho para continuar con el trámite legal que corresponde, y al evidenciarse que las pruebas solicitadas por los extremos de la Litis comportan únicamente las documentales obrantes en el plenario, se procede a emitir la presente decisión teniendo en cuenta para ello las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Se constata que los presupuestos procesales conducen a darse la demanda en forma, al tenor del artículo 82 del C.G.P.; la capacidad para ser parte procesal, al existir los contendientes y poseer aptitud para la vida jurídica, y la competencia, por corresponder el asunto a la justicia civil, por la naturaleza del asunto y cuantía del proceso, además del domicilio del demandado.

2. Sentencia anticipada en el Código General del Proceso.

La sentencia anticipada es una figura que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del

Proceso, con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

Inciso 3º artículo 278 Código General del Proceso:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.” (negrilla fuera de texto).

3. Problema jurídico.

En el presente caso, de la revisión a la foliatura tenemos que el problema jurídico a desatar se contrae en determinar, ¿Si entre Luz María Pachón Bermúdez, en calidad de arrendadora y Claudia Patricia Romero Suarez y Lino Salomón Vega Carillo en condición de arrendatarios existió un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 2B#12-83 Apto 202 de esta municipalidad?

Con ese propósito es útil recordar que el artículo 1973 del Código Civil, estableció que el arrendamiento en un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por ese goce un precio determinado.

Por su parte el artículo 2º de la Ley 820 de 2003, que reglamenta el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, señaló que *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;* a su turno, el artículo 4º siguiente, previó que el contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal

o escrito. *“En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:*

- a) Nombre e identificación de los contratantes.*
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato.*
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble.*
- d) Precio y forma de pago.*
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.*
- f) Término de duración del contrato.*
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato”.*

Desde esa perspectiva, una vez valoradas las pruebas recaudadas en el presente asunto, bajo los principios de unidad de la prueba y la sana crítica, prontamente se advierte que las pretensiones deprecadas por la señora Luz María Pachón Bermúdez con la presente demanda se encuentran llamadas al naufragio, teniendo en cuenta que no se logró acreditar en debida forma la existencia del contrato de arrendamiento presuntamente suscrito entre los extremos de la litis.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el artículo 384 del Código General del Proceso, establece claramente que para que proceda la acción de restitución de bien inmueble arrendado, es requisito sine qua non, aportar bien sea el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, la confesión del arrendatario efectuada en interrogatorio de partes o la prueba testimonial siquiera sumaria.

En el sub- lite, se allegaron como pruebas del presunto contrato de arrendamiento, dos declaraciones extra juicio, en las cuales no solo, no se identifica plenamente el bien inmueble arrendado, sino que, tampoco se indica el monto del canon de arrendamiento, no se relaciona una fecha cierta de pago, una periodicidad específica o un término de duración del mismo, además de que inclusive se advierte en las mismas declaraciones la existencia de un contrato escrito del cual nada se dijo en el libelo demandatorio, pues de tenerse dicha documental nada obsta para que la misma fuera allegada como base de la presente acción.

Aunado a lo anterior debe tenerse en cuenta que de conformidad con las disposiciones del artículo 222 del Código General del Proceso, las declaraciones de los testigos que se hayan rendido en otro proceso o en forma anticipada sin citación o intervención de la persona contra la que se aduzcan, deberán ser ratificadas a fin de que las mismas comporten la calidad de prueba sumaria, máxime en el presente asunto, que se trata de establecer la existencia de un contrato de arrendamiento, circunstancia que debió ser solicitada por la parte interesada.

Ahora bien, el despacho no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, el cual implica que no se requiere para su perfeccionamiento que éste conste por escrito. Sin embargo, la norma procesal exige una prueba sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción necesario que en principio no tiene contradicción, pero que brinda absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia.

Así las cosas, es bueno señalar que inclusive los mismos demandados en su escrito de contestación desconocieron la existencia del contrato de arrendamiento al que alude la demandante, allegando para tal efecto el contrato de arrendamiento de la vivienda en la cual residen actualmente, ubicada en la calle 2B No. 12-91 del municipio de San Alberto Cesar, afirmando por tanto no residir en el bien inmueble al cual se contraen las pretensiones de la demanda interpuesta por la señora Luz María Pachón Bermúdez.

Así mismo téngase en cuenta que su escrito de contestación los demandados también hicieron mención de la problemática familiar y/o personal existente entre los extremos de esta litis por cuenta del fallecimiento del señor Ángel Francisco Vega Fuentes Q.E.P.D., y por lo cual indicaron no entrar a discutir los hechos de la demanda en tanto los tacharon de falsos, así como los testimonios de los señores Duván Andrés Muñoz y Martha Cecilia Socarras Arias.

En ese sentido se tiene que como antes se advirtió la única prueba del presunto contrato de arrendamiento que se allego a este trámite fueron las declaraciones rendidas bajo la gravedad de juramento por los citados Duván Andrés Muñoz y Martha Cecilia Socarras Arias, documentales éstas que de ninguna manera comportan la calidad de pruebas siquiera sumarias para la viabilidad de la acción civil de

restitución de bien inmueble arrendado, pues se itera que la ley establece unos requisitos claros que se encuentran en cabeza del demandante siendo este el llamado a cumplirlos al momento en que pretende ejercer la acción respectiva.

Lo anterior, tiene su sustento en el artículo 188 del Código General del Proceso, en el cual se establece: *“Los testimonios anticipados para fines judiciales o no judiciales podrán recibirse por una o ambas y se entenderán rendidos bajo la gravedad del juramento, circunstancia de la cual se dejará expresa constancia en el documento que contenga la declaración. Este documento, en lo pertinente, se sujetará a lo previsto en el artículo 221.*

Estos testimonios, que comprenden los que estén destinados a servir como prueba sumaria en actuaciones judiciales, también podrán practicarse ante notario o alcalde.

A os <sic, los> testimonios anticipados con o sin intervención del juez, rendidos sin citación de la persona contra quien se aduzcan en el proceso, se aplicará el artículo 222. Si el testigo no concurre a la audiencia de ratificación, el testimonio no tendrá valor.” Normativa ésta de la cual se concluye que las declaraciones extrajuicio arriadas al presente asunto no pueden tenerse como pruebas sumarias de la existencia del contrato de arrendamiento que se pretende dar por terminado comoquiera que es el único indicio claro que se tiene del mismo, pues pese a que la carga probatoria se encontraba en cabeza del demandante, este pretirió de la ratificación de las declaraciones aportadas, circunstancia tal que se erige en móvil determinante para enervar la validez de los testimonios aportados como prueba de la existencia del mentado contrato de arrendamiento.

Colofón de lo expuesto, y comoquiera que no obra en el expediente prueba siquiera sumaria que le den certeza o convicción al juzgador del efectivo nacimiento a la vida jurídica del contrato de arrendamiento objeto de debate, o que a lo sumo permitiera establecer la relación contractual entre las partes, no habrá lugar al éxito de las pretensiones del actor.

Por último, se condenará en costas a la parte actora, por así disponerlo el artículo 365 del C. General del P., en concordancia con

el Acuerdo PSAA16-10554 de 5 agosto de 2016, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de expuesto, el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE SAN ALBERTO CESAR, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la Constitución,

IV. RESUELVE

Primero. DESESTIMAR las pretensiones de la demanda

Segundo. DECLARAR terminado el presente proceso.

Tercero. CONDENAR EN COSTAS de la instancia a la parte demandante. Tásense por secretaría, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de **\$144.000, oo m/cte.** (art.365 del C. G del P).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



LIZETH GIL MORENO

Juez