

Al Despacho de la Señora Jueza para lo que se sirva proveer.

Lebrija, abril 19 de 2022

Martha Cecilia Sánchez Castellanos

Secretaria



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Lebrija, abril veintiuno (21) de dos mil veintidós (2022)

Surtido el trámite legal de la instancia, compete definir en fallo de fondo el mérito de las pretensiones invocadas, de conformidad con el artículo 384 numeral 3 y 385 del C.G.P., pertinente es dar aplicación a lo normado en el 278 del CGP, que faculta al juez para dictar sentencia anticipada en cualquier estado del proceso, cuando no hubiere pruebas por practicar, y aun cuando en audiencia pasada se señaló fecha y hora para audiencia del artículo 373 del C.G.P., en aras de la celeridad y economía procesal se procederá de esta forma, dejando sin efecto el auto proferido el 30 de marzo de 2022.

El artículo en mención señala taxativamente tres casos en los cuales el juez puede dictar sentencia anticipada:

- Cuando las partes o sus apoderados lo pidan en consenso, ya sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
- Quando no hubiere pruebas que practicar, por ejemplo; cuando estas obran en el proceso toda vez que fueron aportadas en la demanda y en su contestación, y no se solicitó la práctica de ninguna o no se decretó de oficio por no ser necesario.
- Cuando se encuentren probadas cualquiera de las siguientes excepciones:
 - 1 Cosa juzgada: el asunto se había dirimido y decidido con anterioridad,

- por ende no es posible someter el asunto nuevamente al litigio.
- 2 Transacción: acuerdo realizado por las partes respecto al asunto ventilado en el proceso.
 - 3 Caducidad: imposibilidad para reclamar el derecho.
 - 4 Prescripción extintiva: pérdida de la posibilidad de iniciar la acción por el transcurso del tiempo.
 - 5 Falta de legitimación en la causa: quien pretende el derecho no se encuentra legitimado para reclamarlo.

Solo en estos casos es posible que el juez dicte esta modalidad de sentencia; la que puede ser proferida en cualquier estado del proceso; además la sentencia anticipada puede resolver parte del litigio o resolverlo en su totalidad, el CGP consagró esta figura como un deber del juez siempre y cuando se reúnan los requisitos para ello.

Sobre el tema la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, sostiene en efecto que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio, de proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, esto es, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial. Así las cosas, la pretermisión de fases procesales previas a la sentencia que de ordinario deberían cumplirse están justificadas en la realización de los principios de celeridad y economía procesal.

ANTECEDENTES:

Mediante libelo cuyo conocimiento corresponde a este Juzgado, el señor EDUARDO VASQUEZ ZORRO en nombre propio, demandó mediante los trámites propios de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía, al señor LUIS FERNANDO RUBIO CHAPARRO con el fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicado en la calle 8 No. 8 – 17 junto a la autopista Lebrija-Girón, y en tal entendido se ordene su restitución.

Se adujo como causa petendi que el demandado incumplió con el pago del canon de arrendamiento, y en tal desatención incurrió en mora en los pagos de los meses de julio y agosto de 2021.

Admitida la demanda por auto de septiembre 21 de 2021, la parte demandada LUIS FERNANDO RUBIO CHAPARRO, se notificó personalmente el 25 de octubre de 2021, y la contestó formulando excepciones y solicitando amparo de pobreza el 9 de noviembre del mismo año.

Notificado el apoderado en amparo de pobreza doctor LUIS ENRIQUE HERRERA PEÑA, aceptó el cargo el 5 de abril del año en curso.

Corresponde entonces definir el asunto, sin que haya lugar a debate probatorio y término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3 del artículo 384 y 278 del C.G.P.

CONSIDERACIONES:

Dentro del presente asunto confluyen los requisitos de orden legal para el proferimiento de decisión de fondo, esto es: la jurisdicción, competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, y demanda en forma. Así mismo se han observado las formas del trámite del proceso verbal de primera instancia sin que se evidencia el surgimiento de alguna irregularidad que pueda invalidar lo actuado.

Por legitimación en la causa se constituye cuando reposa en el actor la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca; y, en el demandado, la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa.

En materia de acciones derivadas de los contratos, como la aquí intentada, quienes deben concurrir a la actuación, en su condición de partes –demandante y demandada-, son precisamente, quienes fungieron como contratantes dentro de los actos censurados, en la medida que son ellos quienes deberán soportar los efectos de cualquier decisión judicial que se adopte respecto de aquellos negocios.

Verificado los requisitos para el pronunciamiento de fondo, este Despacho, conforme lo estipula el artículo 230 de la Constitución Política, procede a tomar la decisión mérito que ponga fin a esta instancia.

Por consiguiente, debe esta Funcionaria dar respuesta al siguiente,

PROBLEMA JURIDICO
¿Resulta procedente decretar la terminación y ordenar la restitución del inmueble arrendado objeto del presente tramite??

La respuesta de antemano ha de ser positiva, y para efecto de explicar las razones, se expone lo siguiente:

Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*). Las personas resultan obligadas, ya porque contratan, ora porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, etc.

El contrato como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, el que se presenta como el instrumento más adecuado de que disponen las personas para regular sus relaciones jurídicas con otras, en orden a satisfacer sus necesidades y servicios.

Esta autonomía de contratar, que tiene sólo como limitantes comprometer el orden público, las buenas costumbres o lo que esté prohibido por la ley, hace que tal acuerdo adquiera una fuerza vinculante u obligatoria, semejante a la que se deriva de la ley. Se trata, en esencia, de que los contratantes, cada uno por si y a fortiori juntos, cumplan con las obligaciones que devienen del contrato que les vincula, pues que, como es natural, el objeto de toda convención es el cumplimiento de la prestación debida. Cumplimiento que por lo mismo, debe darse en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en el contrato.

El artículo 1602 del Código Civil consagra que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes tienen que cumplir las obligaciones que de ellos emanan.

De allí que si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, tiénese que aquel que no lo haga, puede verse obligado por el otro a hacerlo o bien puede ese otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios si se desea. Desde luego que si las partes se obligan mutuamente al cumplimiento de determinados compromisos, cuando ello no ocurra, la ley faculta al acreedor de tal prestación, otorgándole el derecho y los medios para compeler al deudor al cumplimiento forzado; ora ya, puede con fundamento en el contrato o en la ley, solicitar que se extinga el vínculo contractual por tal circunstancia o por los motivos de terminación expresamente pactados en el acto.

Pues bien: en este caso, en documento que como prueba de la convención fue agregado a la demanda, consta que el 6 de junio de 2014, el señor EDUARDO VASQUEZ ZORRO identificado con C.C. No. 5.670.430 en calidad de arrendador y el señor LUIS FERNANDO RUBIO CHAPARRO identificado con C.C. No. 91.448.921 en calidad de arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 8 No. 8 -17 de este municipio.

Por manera que al referido contrato deben estarse el juez y las partes en la solución del conflicto, bajo el entendido de que su existencia y validez no amerita discusión, tanto menos si no fue cuestionado o tachado, de lo cual fluye, con absoluta claridad, que constituye ley para los estipulantes, pues el demandando no desconoce el contenido del contrato, sino que funda sus excepciones en la manifestación de que

el demandante no es el dueño del predio, razón por la cual, dejó de pagar los cánones de arrendamiento pactados.

Ahora, persigue el actor poner término a la relación tenencial de la parte demandada, acusando el incumplimiento que aquí endilga a la parte demandada, constituye negación indefinida, esto es, se refiere a un hecho que no envuelve proposiciones que puedan ser determinadas por circunstancias de tiempo, modo o lugar, el señalado incumplimiento debe entonces tenerse por probado, mientras la contra parte no demuestre lo contrario. Pues precisamente por la calidad indefinida de la negación, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba, y siendo así, se repite, es a la parte demandada a la que corresponde entonces acreditar el hecho contrario pues es a ella a quien, por razones prácticas, le queda mucho más fácil demostrar el cumplimiento.

Más resulta que en este caso, enterada la parte demandada del proceso contesta la demanda aceptando no haber cancelado los cánones adeudados, pero al mismo tiempo pidiendo que se establezca su cumplimiento debido a que, para poder contestar la demanda, se puso al día en los pagos. En este sentido, es claro que el pago realizado constituye el cumplimiento de la obligación de cancelar los cánones adeudados a la presentación de la demanda, pero también es prueba fehaciente del incumplimiento de dicho pago por parte del arrendatario, hoy demandado.

En la cláusula segunda del contrato se estableció la obligación de cancelar los cánones los 5 primeros días de cada mes, y a su vez, la cláusula octava da derecho al demandante de resolver el contrato si se entra en mora de pagar dicho canon.

Una de las principales obligaciones del arrendatario es la de pagar el precio convenido, y como nos enseña la doctrina: *“El precio debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido en la forma estipulada. De ahí que sea procedente el acuerdo con el arrendador y de las partes sobre el pago del precio por cuotas anticipadas. Cuando así se conviene, nace para el arrendatario, incuestionablemente, la obligación de pagar anticipadamente, por constituirse, ese acuerdo, en una ley para las partes. Si no lo cubre en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta.”*¹

Dentro de la contestación solo se probó el pago del canon del mes de junio de 2021, y sobre los meses de julio y agosto de 2021, lo cuales fueron alegados por el demandante como no pagados, no se trajo prueba de su cancelación, solo los títulos judiciales constituidos para poder ser escuchado en el presente trámite, lo que demuestra su incumplimiento y descarta la excepción de sobre doble.

El demandado excusa su incumplimiento bajo el argumento de que el arrendador no es propietario del bien, lo cual en nada afecta la validez del contrato, pues como lo ha enseñado la doctrina, es válido el arrendamiento de cosa ajena:

¹ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, pag. 449. Liberia Ediciones del profesional. 2017

*“Mientras el arrendatario no sea turbado en el goce y uso de la cosa, no podrá interponer la acción de saneamiento. Ni pedir la terminación del contrato. Para que el saneamiento logre vigencia requiere que se declare evicta la cosa. Igualmente, proporcionando se goce normal de la cosa, el contrato produce plenos efectos. **El conocimiento que tenga el arrendatario de que la cosa es ajena no modifica ni la validez ni el nexo contractual hasta tanto no se ha molestado en el uso del bien.** Si la venta de cosas en es válida con mayor razón en arrendamiento cuando apenas concede un disfrute temporal.”² (subraya y negritas propias)*

Entonces, en nada incide si el arrendador es o no propietario de la cosa, mientras el goce de la misma este garantizado, el nexo contractual mantiene validez. Así mismo, no se probó, como era carga del demandado, que el predio fuera de IDESAN SANTADNER, pues sólo se limitó a indicarlo así en la contestación, pidiendo que el Despacho oficiara para pedir un documento que debió ser traído a la contestación, sin embargo, el demandante en el traslado de la contestación de la demanda, allegó el certificado de libertad y tradición del predio con matrícula inmobiliaria 300-102327, objeto del arriendo, donde demuestra que su padre copropietario del mismo y que lo autorizó para su arrendamiento.

En conclusión, la excepción de falta de legitimación en la causa por activa debe desestimarse, así como la de cobro de lo no debido que de ella se deriva.

Siguese entonces, por ahí mismo, el éxito de la pretensiones de la demandada, pues se ha demostrado la existencia del contrato de arrendamiento y el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, que imponen la terminación del mismo.

Consecuentemente, por ser de imperativo legal, las costas de la instancia estarán a cargo de la parte demandada.

DECISION:

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LEBRIJA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

² Íbidem, pag. 430-431.

PRIMERO: Dejar sin efecto el auto de marzo 22 de 2022 mediante el cual se citó nuevamente a audiencia, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 6 de junio de 2014, entre el señor EDUARDO VASQUEZ ZORRO identificado con C.C. No. 5.670.430 en calidad de arrendador y el señor LUIS FERNANDO RUBIO CHAPARRO identificado con C.C. No. 91.448.921 en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la calle 8 No. 8 -17 de este municipio, el cual se alindera así: NORTE: En longitud de 11,93 metros con predio del INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES –INCO- Autopista Girón-Lebrija. ORIENTE: En longitud de 5,55 metros con el lote No. 14 de propiedad de ROSA GOMEZ DOMINGUEZ DE FERREIRA. SUR: En longitud de 6,50 metros con terrenos que son o fueron de BEATRIZ GRANADOS. OCCIDENTE: En longitud de 11,12 metros con terrenos de BEATRIZ GRANADOS. Se distingue con el número de matrícula inmobiliaria 300 - 102327

TERCERO: En consecuencia, ordénese al demandado LUIS FERNANDO RUBIO CHAPARRO identificado con C.C. No. 91.448.921 que en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya en favor del demandante EDUARDO VASQUEZ ZORRO identificado con C.C. No. 5.670.430 el bien inmueble indicado en el numeral primero.

CUARTO: Si la entrega no sucede en el término señalado, para que ella tenga lugar, previa información del interesado se comisiona a la Alcaldía de este municipio con amplias facultades para realizar la diligencia. Por Secretaria librese despacho comisorio oportunamente.

QUINTO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas que se hayan causado a favor de la parte actora. Por secretaria liquídense las mismas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$50.000.00

SEXTO: Los dineros que se encuentren consignados por cuenta de este proceso deberán entregarse al demandante una vez en firme este fallo.

SEPTIMO: Ejecutoriada esta providencia archívese el expediente.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

Judith Natalie Garcia Garcia
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Lebrija - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **09f440b75b4483decb996ab287f828d30419f93f53d6f3a73cbd0071015a9f0e**

Documento generado en 21/04/2022 02:54:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>