



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
Palacio de justicia - Piso 3º
j01prmpalpurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

Purificación, Febrero siete (7) de dos mil veinticuatro de 2024.

Clase de proceso: Verbal de restitución de inmueble arrendado

Demandante: Javier Guzmán Villegas

Demandado: Pablo Andrés Lozano Sánchez

Radicación: 73-585-40-89-001-2023-00119-00 / RI 6910.

ASUNTO

Teniendo en cuenta que el presente asunto de restitución de inmueble arrendado se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, procede el despacho a decidir si debía el demandado cumplir con la obligación legal prevista en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P, demostrando que ha consignado el valor de los cánones, para así ser oído.

ANTECEDENTES

1. El día 17 de octubre de 2023, el demandado PABLO ANDRES LOZANO SANCHEZ, otorgó poder judicial. -.
2. Este despacho mediante auto de fecha 17 de noviembre de 2023, como quiera que el demandado dentro del proceso de la referencia otorgó poder al doctor EVANGELISTA CABALLERO OSPINA para que lo represente dentro del proceso, resolvió, en los términos del artículo 301 del C.G.P, tenerlo como notificado por conducta concluyente y reconocer al doctor EVANGELISTA CABALLERO OSPINA como apoderado judicial del demandado.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
Palacio de justicia - Piso 3º
j01prmpalpurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

3. Según constancia secretarial, el 20 de noviembre de 2023 el demandado PABLO ANDRES LOZANO SANCHEZ quedó notificado del auto que admite la demanda por conducta concluyente, habiendo contestado la demanda dentro del término.
4. El demandado en la contestación de la demanda propuso las excepciones de fondo que denominó. - “ INEXISTENCIA, INEFICACIA, INVALIDEZ E INOPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINARIO DE ESTA ACCION, INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR ESTABLECIDA EN EL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 1982 DEL C.CIVIL – FALTA DE ENTREGA DEL OBJETO ARRENDADO POR PARTE DEL PRESUNTO ARRENDAOR- demandante – AL PRESUNTO ARRENDATARIO
5. El demandante en el numeral 2.6 del escrito de demanda manifestó que: *“El arrendatario, señor PABLO ANDRES LOZANO SANCHEZ adeuda a mi mandante, noventa y tres (93) cánones mensuales de arrendamiento comprendidos desde el mes de febrero del año 2017 y hasta el día de la presentación de la demanda”*. De igual manera, en el numeral 2.7, expresó que: *“En virtud a dicha mora, el demandado PABLO ANDRES LOZANO SANCHEZ no puede ser oído sino hasta no acredite o no demuestre el pago o la consignación efectuada de los mencionados cánones mensuales de arrendamiento que se encuentra en mora.”*

CONSIDERACIONES

Es claro que el demandado PABLO ANDRES LOZANO SANCHEZ, dio contestación a la demanda, proponiendo excepciones dentro del término legal, y a efectos de continuar con el trámite procesal, este despacho considera necesario analizar si se debe o no, escuchar al demandado.

El precedente fijado por la Corte Constitucional en relación con el ejercicio del derecho de defensa y contradicción del demandado que contradice fundadamente la existencia del contrato de arrendamiento, indica que:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
Palacio de justicia - Piso 3º
j01prmpalpurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

*“El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que hayan elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la **existencia del contrato de arrendamiento**. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”* (Sentencia T-482/20) (Resaltado fuera de texto).

Ahora bien, en el presente caso, el demandado planteo las excepciones de fondo que denominó: - **EXCEPCION DE INEXISTENCIA, INEFICACIA, INVALIDEZ E INOPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINARIO DE ESTA ACCION, INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR ESTABLECIDA REN EL NUMERAL 1 DEL ARRTICUL 1982 DEL C.CIVIL - FALTA DE ENTREGA DEL OBJETO ARRENDADO POR PARTE DEL PRESUNTO ARRENDAOR-** demandante - **AL PRESUNTO ARRENDATARIO**. En ellas se alega objeto y causa ilícita aduciendo concretamente que **el arrendatario firmó el contrato**, “ a pesar de no tener fecha de elaboración y suscripción del mismo ni entrega del predio al presunto arrendatario, pero no se cumplió por los contratantes y se firmó” que , “ en ningún momento se hizo uso, goce y disfrute de parte de mi mandante, de predio alguno del señor JAVIER GUZMAN, menos del que figura en el contrato de esta demanda, cuando no fue entregado ni recibido por el hoy demandado”. No obstante, no aporta prueba de sus afirmaciones, pues se limita a manifestar que “se acredita con documentos que se anexaran y principalmente con la inspección que se pedirá”

De otra parte afirma que “ es cierto que mi mandante firmó el contrato enunciado en el hecho 2.4, pero **el bien allí relacionado no se le entregó nunca al arrendatario hoy demandado**” y que “ lo plasmado en aquel contrato solo quedó en el papel como letra muerta sin ponerse en uso o utilizarse, puesto, que desde el momento de su firma del documento, no se cumplió por ninguna de las partes sus obligaciones que le impone la ley como arrendador y arrendatario, ya que el primero no entrego el bien



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
Palacio de justicia - Piso 3º
j01prmpalpurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

presuntamente arrendado y el segundo, no pago el arriendo pactado, de ahí que jamás el demandado hizo uso de él”

Según estas afirmaciones de la parte demandada, resulta indiscutible concluir que esta parte acepta que el contrato de arrendamiento aportado con la demanda y base de este proceso de restitución de inmueble arrendado, si **existe**, que lo firmó y no ha cumplido con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento.

Según el artículo 1973 del Código Civil, el “arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

A pesar de denominar la primera excepción como “inexistencia”, sus argumentos realmente están dirigidos a sustentar es un incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento. Este es el caso en donde se refiere a la entrega de la cosa arrendada, como base fundamental para alegar la inexistencia del contrato , sobre el argumento que el arrendador supuestamente no entrego la cosa arrendada, olvidando que, según el artículo 1982 del código civil, ese no es un elemento de la existencia o del perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, sino que es una de las obligaciones del arrendador “ *El arrendador es obligado: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.*”. Es decir, así fuera cierto y se probara que no hubo entrega de la cosa arrendada, ello no constituiría una causal de inexistencia del contrato sino un incumplimiento de las obligaciones del arrendador.

Ha dicho la Sala Civil de la Corte suprema de Justicia “*no habiendo previsto el legislador solemnidad especial alguna para el contrato de arrendamiento, el mismo es meramente consensual, de donde **su perfeccionamiento acaece cuando quienes lo celebran, convienen en el objeto y el precio,** que son sus elementos esenciales” (Sentencia SC5185-2021 Radicación n.º 54405-31-03-001-2013-00038-01, 26) de noviembre de 2021 Magistrado ponente ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO).*

En el caso que nos ocupa, sobre el contrato de arrendamiento objeto del proceso, existe prueba documental aportada por la parte demandante, en



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
Palacio de justicia - Piso 3º
j01prmpalpurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

donde consta el **objeto** (“cláusula primera: El arrendador JAVIER GUZMAN VILLEGAS, en calidad de propietario, confiere la tenencia en calidad de arrendamiento a favor del arrendatario PABLO ANDRES LOZANO SANCHEZ, sobre un lote....ubicado en el área urbana del municipio de purificación Tolima, barrio denominado Carrasco o el Puente y comprendido según título de adquisición dentro de los linderos especiales.....) Y, **el precio**: (TERCERA: El canon de arrendamiento del presente contrato es por la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) MONEDA CORRIENTE, que serán pagados por el arrendatario a la arrendadora dentro de los cinco primeros días de cada mes). Este documento cuenta con reconocimiento de firma y contenido de documento privado ante la Notaría Única del Circulo de Purificación con fecha catorce (14) de enero de 2017.

En consecuencia, para este despacho, después de presentada la contestación la demanda, el demandado no ha adjuntado alguna prueba que eventualmente pueda generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico. Por el contrario, la parte demandada aportó documento escrito en donde consta el contrato de arrendamiento, cuyo contenido y firma fue reconocido por el mismo arrendatario y demandado, sin que sus argumentos sobre incumplimiento puedan alterar la solidez que otorga la prueba escrita de la existencia del contrato respectivo. Tampoco las solas afirmaciones del demandado, sin prueba alguna, son suficientes para dar aplicación a la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Teniendo en cuenta que el presente asunto de restitución de inmueble arrendado se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, debía el demandado cumplir con la obligación legal prevista en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P, demostrando que ha consignado el valor de los cánones, para así ser oído. Sin embargo de los documentos allegados en la contestación de la demanda, no se acredita pago alguno. En consecuencia,

El Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tolima

RESUELVE

PRIMERO: NO OIR al demandado **PABLO ANDRES LOZANO SANCHEZ**, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: NO TENER EN CUENTA la contestación de la demanda y sus excepciones propuestas, conforme a lo expuesto.

TERCERO: En firme este proveído, ingrese el expediente al Despacho para proferir sentencia.

NOTIFIQUESE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gabriela B', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

GABRIELA ARAGON BARRETO
Juez