



Sabanalarga, Atlántico, 13 de diciembre de 2022

RADICACION:08-638-40-89-001-2019-00660-00

PROCESO: VERBAL SUMARIO- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO

DEMANDADO: RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO

I.- ASUNTO A DECIDIR

El despacho procede a proferir decisión de fondo dentro del presente proceso verbal sumario (restitución de bien inmueble arrendado) promovido por el señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, a través de apoderado judicial, en contra del señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, quien a través de su apoderado judicial y encontrándose dentro del término de traslado, contestó la demanda y presentó excepciones de mérito.

II.- DEMANDA

La parte demandante; señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, a través de su apoderado judicial, doctor ALFREDO JOSE GARCIA BARRAZA, presentó demanda verbal sumaria- de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía- en contra del señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la restitución del bien inmueble arrendado, no se escuche al demandado dentro de este proceso mientras no sean consignados el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y se condene a la parte demandada al pago de los cánones de arrendamiento adeudados (diciembre de 2016 a septiembre de 2019), así como de las costas y agencias en derecho.

III.- ACTUACION PROCESAL

Una vez realizada la correspondiente revisión de la demanda y por reunir todos los requisitos y formalidades de ley, el juzgado mediante auto fechado 07 de noviembre de 2019 profirió auto admisorio de la demanda seguida por el señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO y en contra del demandado RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO.

El auto admisorio de la demanda se encuentra debidamente notificado al demandado, por cuanto, este se acercó personalmente hasta la secretaría de este despacho judicial a fin de ser notificado de tal providencia, acto que se produjo en fecha 29 de noviembre de 2019, tal y como se logra apreciar en el reverso del auto mencionado en varias ocasiones (*Ver reverso del folio 15 del Cuad. Principal*).

Como se anotó anteriormente, la parte demandada a través de su apoderado judicial; doctor OMAR ENRIQUE BERMEJO MORALES, contestó la demanda y presentó excepciones de mérito. Dentro del escrito de contestación, manifestó la parte accionada que nunca ha existido un contrato de arrendamiento entre las partes y lo que realmente se dio fue un contrato de préstamo de dinero, simulado en un contrato de arrendamiento. Con tal alegación de la inexistencia del contrato, para el despacho quedó claro que no se encuentra cumplida la condición establecida en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., por lo que resolvió, en providencia calendada 14 de enero de 2020, notificada por estado No. 001 del 15 de enero de 2020, escuchar dentro del proceso judicial que aquí se adelanta al demandado, a través de su apoderado judicial, igualmente se dispuso correr traslado del escrito de contestación de la demanda y excepciones a la parte demandante y se le reconoció personería al doctor BERMEJO MORALES, como apoderado judicial del demandado. Por su parte, el doctor ALFREDO GARCIA BARRAZA, presentó dentro del término, recurso de reposición en contra de la



providencia anterior, recurso al que se le dio su correspondiente traslado, como se observa en lo anotado en el folio 32 del expediente. Mediante auto fechado 03 de agosto de la presente anualidad, este despacho judicial resolvió no reponer el auto arriba descrito y en ese sentido mantuvo la decisión de escuchar dentro del presente asunto al demandado.

En fecha 10 de agosto de 2020, el apoderado de la parte demandante, por medio de memorial enviado al correo institucional de esta dependencia judicial, descurre el traslado de la contestación de la demanda y de las excepciones de fondo presentadas por el demandado (*ver folios 36-39 del expediente*).

Esta célula judicial en providencia del 04 de noviembre de 2020, decretó para que obraran como pruebas dentro de este asunto, los documentos aportados en la demanda por la parte demandante (original del contrato de arrendamiento), así mismo, se dispuso el interrogatorio de parte, tanto del señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, parte demandante dentro del proceso, que le realizara la parte demandada, y el interrogatorio del señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, parte accionada.

Igualmente, el juzgado estimó conveniente y pertinente decretar de manera oficiosa el interrogatorio de parte, que deberán absolver los extremos procesales y que le formulara el despacho sobre los hechos de la demanda y las excepciones planteadas. Además, se decretó como prueba de oficio documental, que sea aportada por la parte demandada copia del impuesto predial del año 2019 del inmueble objeto de este proceso.

Una vez decretadas las pruebas anteriores, en esa misma providencia se fijó fecha para llevar a cabo audiencia inicial, donde se desarrollarán las actividades procesales antes señaladas e indicadas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., señalándose como fecha para dicha audiencia el día de hoy 20 de noviembre de 2020 a las 08:30 AM.

V.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales, tales como la competencia (art 15 CGP), la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma se cumplen a cabalidad, igualmente el escrito de la demanda reúne los requisitos legales, los sujetos procesales en litigio tienen capacidad para ser parte por cuanto en el curso del proceso se demostró la existencia jurídica de las partes como lo dispone el artículo 53 del CGP.

Caso en concreto:

Dentro del presente caso, estamos en presencia de un conflicto derivado del incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, establecido dentro de un contrato de arrendamiento suscrito por las partes, por lo que resulta conveniente conceptualizar en primer término, sobre el contrato de arrendamiento, el cual lo define el artículo 2º de la Ley 820 del 2003, de la siguiente forma:

"Artículo 2o. Definición. 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".



Por su parte, el artículo 3º de la misma ley, establece: *Artículo 3º. Forma del Contrato. 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”.*

Así mismo, el artículo 1973 del Código Civil, preceptúa: *“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”.*

Una vez hechas las anteriores precisiones, se procede por parte de este despacho a analizar el documento aportado por la parte demandante en su escrito de demanda (*Escritura Pública No. 1141 del 08 de noviembre de 2016, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico*), presentado como prueba del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

En el ya mencionado documento, se consignó que el señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, transfirió a título de venta con pacto de retroventa al señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, los derechos herencia les de posesión que el primero tiene sobre el inmueble objeto de litigio, ubicado en carrera 20 entre las calles 25 y 27 No 25-71, cuyas medidas y linderos se encuentran consignadas tanto en la escritura pública, como en el certificado de tradición de la oficina de instrumentos públicos de Sabanalarga. Sin embargo, en la *CLAUSULA TERCERA* de la escritura pública, se señaló por los suscriptores que el vendedor (RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO) quedaría con la tenencia del bien inmueble en calidad de arrendatario, comprometiéndose a cancelar la suma mensual de setecientos mil pesos (\$700. 000.00) como canon de arrendamiento en favor del señor REYES RONCANCIO. Dentro de esta misma cláusula se estableció que el termino de duración de dicho contrato era de un año contado a partir del otorgamiento de la escritura pública bajo análisis (08 de noviembre de 2016).

Teniendo en cuenta lo plasmado en el documento aportado con la demanda y a la luz de las normas antes transcritas, para este despacho judicial, se encuentran reunidos los requisitos mínimos de todo contrato de arrendamiento de bien inmueble.

No obstante, dentro del asunto que hoy ocupa la atención del despacho, la parte demandada a través de su apoderado judicial en su escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito argumentó, que nunca existió en realidad un contrato de arrendamiento entre las partes, aclarando que el vínculo contractual que se formó entre los actores fue por un préstamo de dinero y que fue simulado por un contrato de arrendamiento. Manifestación esta que hizo dudar de la existencia real del contrato e inaplicar en consecuencia el precepto del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., como se mencionó



anteriormente. Razón fundamental para que el despacho estimara procedente escuchar al demandado dentro de este asunto y así tener en cuenta la contestación de la demanda, sin haberse consignado el dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados.

Tal y como quedó reseñado en líneas precedentes, el apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición en contra del auto donde se manifestó la decisión de escuchar dentro del proceso al demandado. Sin embargo, se despachó de forma desfavorable tal solicitud, por lo que no se revocó la decisión de escuchar al demandado y correr el correspondiente traslado del escrito de contestación.

En el traslado de la contestación, el doctor ALFREDO JOSE GARCIA BARRAZA, apoderado de la parte demandante, afirmó en cuanto a la excepción de **INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que en el proceso obra la prueba fehaciente de la existencia del contrato mismo, como lo constituye el original de la Escritura Pública No. 1141 del 08 de noviembre de 2016, lo cual no es controvertido por la parte demandada en su escrito de contestación y excepciones, ya que, en su criterio el único reproche que hace el demandado a través de su apoderado judicial, se hace es sobre las medidas del bien inmueble objeto de arrendamiento y no sobre la existencia del contrato en sí. Precisa además ciertos puntos sobre la celebración de contratos utilizando como medio las escrituras públicas, como se presenta en el asunto en estudio, con lo que quedaría plenamente demostrado, en el sentir del apoderado, la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la calidad de arrendatario que el aquí demandado pretende desconocer.

Dentro del proceso de la referencia, tal y como se anotó anteriormente, fueron decretados como pruebas los documentos aportados con la demanda por la parte accionante, además, se ordenó el interrogatorio de parte, que deberán absolver el demandado RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, el cual será formulado por el apoderado de la parte demandante y el interrogatorio del señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, el cual le formulará el apoderado de la parte accionada. Igualmente, este despacho les formulara interrogatorio a ambos extremos procesales, para que se refieran a los hechos anotados en la demanda y en la contestación de la misma. Para tal efecto, se dispuso que dichos interrogatorios y demás actividades procesales señaladas, se llevaran a cabo dentro de la audiencia inicial, fijada para el día hoy.

Llegado el día y la hora señalada para la audiencia y practicar dichas diligencias, se hicieron presentes de forma virtual la parte demandante y su apoderado judicial, la parte demandada junto a su apoderado, tal como se dejará por sentado en el acta de la audiencia inicial.

Una vez instalada la audiencia, verificada la presencia de las partes, se procedió con el interrogatorio al señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, parte demandante dentro del proceso de la referencia, quien manifestó a las preguntas formuladas por el apoderado de la parte accionada, manifestó:

Que en para el año 2016 celebros un acuerdo con el hoy aquí demandado el cual consistía en que le facilitada la suma de \$ 25.000.000 de pesos y como soporte de este realizaban escritura pública de promesa de venta con pacto de retroventa y en la que además se fijó un canon de arriendo sobre el bien inmueble que para esa fecha era de propiedad del señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO por lo que se citaron en la notaría de esta localidad para la materialización del negocio acordado, tal como consta en el documento que soporta esta demanda y que se



identifica como escritura pública de compraventa 1141 de fecha 8 de noviembre de 2016 misma que fue suscrita por el demandado tal como el mismo en varias ocasiones lo ha reconocido al despacho.

Por su parte, el señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, bajo la gravedad de juramento, en su intervención manifiesta que reconoce que realizó un préstamo de dinero valor señalado en la demanda pero que ese negocio lo realizó con el señor Pedro Cubides, y que fue el mismo señor Cubides quien personalmente le hizo la entrega del dinero solicitado por el y quien lo cito a la notaría para que suscribiera la escritura pública génesis de la demanda la cual cuando llegó al lugar indicado ya está elaborada y firmada por la otra parte sin que presuntamente este se detuviera un momento a leer lo que se encontraba plasmado en el mismo, expone que en esta ocasión como en otras anteriores solamente se realizó un préstamo en dinero, pero nunca se estableció de un contrato de arrendamiento, de igual forma indicó claramente que nunca hizo ningún tipo de negocio con el señor Yesica Reyes Roncancio, como lo pretende hacer ver la parte demandante.

En el caso bajo estudio se puede evidenciar que la prueba fehaciente de esta demanda es la escritura pública 1141 de fecha 8 de noviembre de 2016 en la cual se celebró un contrato de venta con pacto de retroventa y en la que igualmente se llevó a cabo un contrato de arriendo sobre el inmueble objeto de este asunto, escritura pública esta que fue suscrita como se dijo anteriormente libre y espontáneamente por el hoy demandado quien plasmo su voluntad en dicho documento con el pleno uso de su facultades legales y constitucionales, sin impedimento alguno ante el notario único de esta Municipalidad, por lo que no es del recibo del despacho lo indicado por el demandado al exponer que la suscribió sin antes leer el contenido de la mismas, afirmando que el nunca celebro contrato de arrendamiento ni muchos menos venta del bien, sino un contrato de préstamo lo cual es contradictorio con el documento firmado.

De todo el material probatorio obtenido incluyendo documentos y testimonios se puede inferir razonablemente que las partes realizaron un pacto de retroventa mediante un documento solemne como es la escritura pública figura que se encuentra prevista en el Código Civil en su artículo 1931, y definida como un pacto en el que el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida reembolsando al comprador la cantidad determinada que se haya estipulado, o, en su defecto, la que haya costado la compra, en esta ocasión se puede inferir razonablemente que el señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO no reembolso el valor de la venta dentro del plazo otorgado para ello por lo que se configuro la venta del bien inmueble.

una vez revisado el expediente, las pruebas aportadas, valorado el interrogatorio de parte absuelto por el señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO y la escritura pública la cual es el documento fidedigno y original que soporte jurídicamente el presente tramite, se advierte que el demandado, en forma inequívoca manifestó que la firma que aparece en el documento aportado como base de la demanda el cual este revestido de legalidad y en el que se suscribió un acuerdo de compraventa con pacto de retroventa al igual que un contrato de arrendamiento ambos con el mismo bien inmueble objeto de esta litis, si corresponde a su firma, es decir, el mismo demandado confiesa y/o acepta que de manera libre y espontánea que plasmo su firma en la escritura pública génesis de esta demanda con el señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, sobre el inmueble que actualmente ocupa, el cual fue descrito anteriormente.



Con la confesión realizada dentro de la audiencia, para este despacho, desaparece toda duda acerca de la inexistencia del contrato de arrendamiento, por cuanto, ambos suscriptores del contrato han reconocido sus firmas en el documento. Con todo anterior y dada la confesión hecha por el demandado, se le imprime un gran valor probatorio al documento aportado por la parte actora en su escrito de demanda y que desvirtúa a todas luces, las dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes.

Tenemos entonces que, dentro del caso bajo estudio, los extremos procesales YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO y el señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, suscribieron contrato de arrendamiento de fecha 08 de noviembre de 2016, el cual fue realizado y elevado a escritura pública de la Notaria Única del Círculo de Sabanalarga, registrada bajo el No. 1141 del 8 de noviembre de 2016. La parte demandante dentro del escrito de demanda, aporta original del mencionado contrato, el cual fue reconocido por la parte demandada en su declaración, por tal motivo, para este despacho judicial no hay lugar a dudas acerca de la existencia de dicho contrato de arrendamiento.

Al tenerse probada la existencia del contrato, al este cumplir con los elementos esenciales a los que se hicieron referencia anteriormente, para este juzgado resulta también demostrado el incumplimiento del mismo alegado por la parte accionante en el escrito de demanda, al no apreciarse en el expediente prueba siquiera sumaria, donde se logre advertir que la parte accionada ha cancelado los cánones de arrendamiento a la demandante, o haber depositados dichos valores adeudados en la cuenta de este juzgado, en cuanto al reproche alegado por el apoderado de la parte accionada, en el que, manifiesta que estamos ante un préstamo de mutuo, sin embargo no aporte prueba alguna sobre esta información, aunado a lo anterior en la contestación de la demanda *"Por lo tanto lo que arrendo mi mandante fue un lote de área de 140 metros cuadrados dentro de un lote de mayor extensión descrito con la matrícula inmobiliaria No 045-9258 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga"*.

Por lo anteriormente exhibido, con las pruebas allegadas al expediente y la confesión hecha por el demandado en el interrogatorio de parte, para este juzgado existe pleno convencimiento del incumplimiento en las obligaciones que le asistían al hoy aquí demandado, como lo es, el pago oportuno de los cánones establecidos en el ya mencionado contrato de arrendamiento, lo que constituye una causal para la declaratorio de terminación del mismo y la restitución del bien inmueble objeto de arrendamiento.

Con fundamento en lo aquí expuesto, este juzgado declarará debidamente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO, en su condición de arrendador y el señor RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO, en su condición de arrendatario, se ordenará la restitución del bien inmueble arrendado, el cual se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria No. 045-9268 de la oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico y ubicado en carrera 20 No. 25-71 de este mismo municipio. Se condenará en costas a la parte demandada.

Por lo expuesto el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MU NICIPAL ORAL. SABANALARGA ATLANTICO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:



RESUELVE:

PRIMERO: Declárese legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora señor **YESIC RAFAEL REYES RONCANCIO**, en su condición de arrendador y el señor **RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO**, en su condición de arrendatario, conforme lo expuesto a la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Ordénese la restitución a la parte demandante del bien inmueble que se describe a continuación: Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **045-9268** de la oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico y ubicado en la carrera 20 No. 25-71 de esta misma municipalidad, bien inmueble que ocupa en la actualidad el señor **RUBEN ANTONIO PALMERA CASTRO**.

TERCERO. Para la diligencia de lanzamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 20 No.25-71 de este Municipio, objeto de este proceso se ordena comisionar a la Inspector Municipal de Policía y Tránsito en turno, de conformidad a la ley 2030 del 2.020, para que practique dicha diligencia, líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso. -

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
EL JUEZ.
MONICA MARGARITA ROBLES BACCA**

NOTIFICACION POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE
NOTIFICA POR ESTADO No 158 DE
FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022
A LAS 8:00 AM
JULIO DIAZ - SECRETARIO

Firmado Por:
Monica Margarita Robles Bacca
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Sabanalarga - Atlantico

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: a0666f03c31b68a39f5fb089e393c5b1543a7229267e042066f75332b8ee0bf0

Documento generado en 13/12/2022 08:35:32 AM

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