



**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
BOLÍVAR SANTANDER**

Bolívar Santander, siete (7) enero de dos mil veintidós (2022)

RADICACION	6810140890012021-00041-00
PROCESO	PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
PARTE DEMANDANTE	LUZ STELLA MORENO JEREZ C.C. 35'497.162 Calle 127 D bis No. 54-06 Bogotá luzstellamorenojerez@gmail.com WhatsApp 3005633988
APODERADO	Dra. RUTH MARIA CASTILLO ARIZA C.C. 51'661.184 T.P.No. 67678 CSJ Celular WhatsApp 3174981275 ruthmaria3013@hotmail.com
PARTE DEMANDADA	SMILTZEN RINCON C.C. 28'033.241 Carrera 7 No. 3-31 Bolívar Santander Cel 3123021400
APODERADO AMPARO POBREZA	Dr. CRISTIAN FERNANDO GAMBOA JEREZ Carrera 2 No. 8-64 primer piso Celular 3128253484 Vélez - Santander. cristianfernandogamboa@gmail.com

A N T E C E D E N T E S

Satisfecho el derecho de postulación por intermedio de apoderada, la parte demandante LUZ STELLA MORENO JEREZ con C.C.No. 35'497.162 en proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE pretende que se ordene a la demandada SMILTZEN RINCON con C.C.No. 28'033.241 restituir la habitación que le fue arrendada y recibido por ella en calidad de arrendataria, dentro del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 324-30582 DE LA Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, localizado en la Carrera 7 No. 3-31 del perímetro urbano del Municipio de Bolívar, por cuanto ha incumplido con el pago del arrendamiento oportuno de varios períodos mensuales de la renta convenida.

PRESUPUESTOS FACTICOS

Para fundamentar sus pretensiones manifestó que su representada señora LUZ ESTELA MORENO JEREZ en calidad de arrendadora a finales del año 2017 recibió un poder especial amplio y suficiente de parte de la señora YADIRA MORENO JEREZ para administrar el inmueble de su propiedad localizado en la Carrera 7 No. 3-31 del perímetro urbano del Municipio de Bolívar, dentro de lo cual se encontraba la posibilidad de arrendar las habitaciones de dicho inmueble, recibir cánones de arrendamiento y estar pendiente de los arreglos que requiriera el inmueble relacionado.

Afirma que entre la parte demandante arrendadora y la parte demandada arrendataria SMILTZEN RINCON celebraron un contrato escrito de arrendamiento el 10 de enero de 2020 que plasmaron en documento privado con una duración de un (1) año contado a partir del 10 de enero de 2020 hasta el 10 de enero de 2021 y destinada la habitación para su vivienda personal, incluyendo el derecho a utilizar la cocina del inmueble, las instalaciones sanitarias y el lavadero, y ser cancelados



los servicios públicos por partes iguales, entre todos los arrendatarios y la madre de la propietaria quién vive en dicho inmueble.

El canon convenido fue la suma de CIEN MIL PESOS \$100.000, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, sometiendo su renovación al cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la arrendataria.

Informa que la arrendataria ostentaba igualmente la calidad de arrendataria frente a la propietaria anterior del inmueble, contrato que finiquito de común acuerdo entre las partes con la anterior propietaria y que dio lugar a la nueva documentación del contrato de arrendamiento suscrito con la persona que la actual propietaria designara como fue la señora LUZ STELLA MORENO JEREZ quien actúa como arrendadora y aquí demandante.

Expone que la arrendataria SMILTZEN RINCON ha venido incumpliendo su obligación de cancelar los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato, pues no ha cancelado ni parcial y totalmente los mismos, encontrándose en mora de pagar la renta de la habitación en forma oportuna, desde el mismo día de inicio del contrato suscrito, pese a los innumerables requerimientos que la arrendadora le ha realizado para cancelar los cánones o desocupar el inmueble sin resultados positivos.

Asevera, que la arrendataria se ha caracterizado por ser agresiva grosera llegando inclusive a ofender insultar y acudir a las vías de hecho en contra de la señora madre de la propietaria del inmueble, quien actualmente es una persona de la tercera edad y que debido a los malos tratos recibidos se encuentra afectada emocionalmente, sin contar el hecho de que la arrendataria se ha aprovechado del estado de indefensión en la que se encuentra la madre de la propietaria para sustraer las llaves del inmueble y penetrar a otras habitaciones junto con otras personas sacando elementos que no son de su propiedad.

Finaliza argumentando que la arrendataria adeuda a la fecha por concepto de cánones de arrendamiento dejados de cancelar la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS m/cte (\$1'500.000) suma ésta, que es tomada desde el 10/01/2020 al mes de abril del 2021 fecha en la que se formula la presente demanda y que debe ser incrementada hasta el día de la entrega de la habitación arrendada.

PRETENSIONES

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 10 enero de 2020, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble a la arrendadora y de no efectuarse se proceda a la práctica de la diligencia de entrega, comisionando al funcionario correspondiente.

Que no se escuche a la arrendataria durante el transcurso del proceso hasta tanto no consigne y allegue prueba que establezca el pago total del valor de los cánones adeudados.

Que se libre orden de pago respecto de la suma de dinero que la parte demandada adeuda a la parte demandante, por concepto de cánones dejados de cancelar por la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS m/cte (\$1'500.000) suma ésta, que



es tomada desde el 10/01/2020 al mes de abril del 2021, mas los que se continúen causando hasta el día en que se produzca la entrega de la habitación arrendada.

Que se condene en costas y agencias en derecho.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio de la demandada, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendadora, y por pasiva, que la demandada tenga la calidad de arrendataria, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandada es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1°. Usar la cosa según los términos del contrato; 2°. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3°. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta de este, desde el 1 de enero de 2020 al mes de abril de 2021, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son causal de terminación del contrato.

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

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendadora– concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendataria– y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, en el caso de estudio, por auto del día 01 de julio de 2021, se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de diez días, así mismo se ordenó la notificación personal a la parte demandada y se le requirió que para ser escuchada dentro del presente proceso debía encontrarse al día en el pago de los cánones y que los mismos podrían ser consignados en la



cuenta de depósitos judiciales del Banco agrario de Colombia número 681012042001 y a órdenes de este juzgado.

La parte demandada solicitó amparo de pobreza. Surtido el mismo se designó al Dr. CRISTIAN FERNANDO GAMBOA JEREZ con C.C.No. 1.096.482.543 y T.P.No. 287.461 del CSJ, quien contestó la demanda argumentando que según el dicho de la amparada en pobreza, ese contrato no tenía validez, toda vez que se encuentra viviendo en ese inmueble como empleada doméstica interna por un período de 11 años, desde el año 2009 contrato verbal que fue celebrado entre la demandante aquí en este proceso señora LUZ STELLA MORENO JEREZ y YADIRA MORENO JEREZ en calidad de empleadoras para efectos que estuviera al cuidado y servicio de la señora madre CARMEN ROSA JEREZ.

El Juez tiene la facultad para decidir no escuchar al accionado arrendatario en un proceso de Restitución de inmueble arrendado hasta que éste no pague los cánones adeudados, siempre que conforme al material probatorio aportado por las partes, aquel tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento y se realizara la valoración después de presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntarían las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del contrato de arrendamiento.

Para el caso en concreto razón por la cual no fue oído en el proceso, porque no se adjuntó el elemento material probatorio necesario y acorde para demostrar y dar aplicación de la subregla constitucional, precedente fijado por la Corte Constitucional en la Sentencia 118 de 2012, de la posibilidad de excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados – como presupuesto para ser oído – en los casos en los que se cuestiona el contrato que fundamenta la pretensión y hay serias dudas sobre la veracidad del contrato de arrendamiento presentado .

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado guardó silencio al respecto y omitió presentar las pruebas del pago adeudado, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1° del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: *“Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento.”* ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

Al plenario se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con las características que a continuación se destacan:

Clase	ESCRITO
Arrendadora	LUZ STELLA MORENO JEREZ
Arrendataria	SMILTZEN RINCON
Objeto	ARRENDAMIENTO HABITACIÓN
Destinación	VIVIENDA PERSONAL
Descripción Inmueble	HABITACIÓN, dentro del inmueble localizado en la Carrera 7 No. 3-31 del perímetro urbano del Municipio de Bolívar (Santander)
Canon	\$100.000
Forma de pago	ANTICIPADO: DENTRO DE LOS DIEZ (10) PRIMEROS DÍAS DE CADA MES.
Requerimientos	RENUNCIADOS
Duración	Un (1) año



Es inequívoco que entre la señora LUZ STELLA MORENO JEREZ como arrendadora y la señora SMILTZEN RINCON, como arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento sobre una habitación ubicada en el bien descrito.

El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta a los Decretos 913 y 914 de 1993, 1799 de 1994 y Ley 795 de 2003. Aquella entregó el bien y ésta lo recibió comprometiéndose a cancelar mensualmente por su uso y goce un canon mensual pactado en el contrato adosado al expediente.

La prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente a los autos. Está en concordancia con lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso: *"A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocetal o prueba testimonial siquiera sumaria"*.

Afirma la parte demandante-arrendadora que la parte demandada-arrendataria no le ha pagado oportunamente la renta convenida. El principal compromiso de la arrendataria a cambio del uso o disfrute de la habitación entregada a ella por la arrendadora es el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y en la forma estipulada en el documento. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación habilita sin hesitación a ésta para hacer cesar inmediatamente el arriendo.

Nos comenta el numeral 3 del artículo 384: *"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución"*.

Es procedente, en consecuencia, dictar sentencia de restitución por las siguientes razones:

- La arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento.
- La arrendataria solicitó amparo de pobreza, se le designó apoderado judicial quien contestó la demanda argumentando que ese contrato de arrendamiento no tenía validez, toda vez que la arrendataria se encontraba viviendo en ese inmueble como empleada doméstica interna por un período de 11 años, desde el año 2009 contrato verbal que fue celebrado entre la demandante aquí en este proceso señora LUZ STELLA MORENO JEREZ y YADIRA MORENO JEREZ en calidad de empleadoras para efectos que estuviera al cuidado y servicio de la señora madre CARMEN ROSA JEREZ. Se dio la oportunidad de escuchar a la accionada arrendataria sin el pago oportuno de los cánones de arrendamiento adeudados, siempre que hubiere aportado el material probatorio que diera certeza absoluta de la inexistencia del negocio jurídico de arrendamiento y se realizara la valoración después de presentada la contestación de la demanda, pero no se adjuntó la prueba que eventualmente demostraría la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del contrato de arrendamiento y por lo tanto no fue oída en el proceso.
- Además de haberse opuesto, la citada demandada, tampoco podía ser oída porque no consignó a órdenes del Juzgado, ni acreditó conforme a la ley que hubiere pagado a la arrendadora los cánones anunciados como insolutos, ni



los causados con posterioridad a la notificación. Es decir por manifiesto incumplimiento de los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 ibídem.

- La mora en el pago del canon de arrendamiento está comprobada.
- Adicionalmente, la demandada SMILTZEN RINCON, no será condenada a pagar las costas del proceso, a favor de la demandante por cuanto está amparada por pobre. Pero se tasarán las agencias en derecho conforme a lo expuesto en los acuerdos del CSJ estableciéndose para este caso el 7% del valor de la cuantía, estimándolas en CIENTO CINCO MIL PESOS m/cte\$ 105.000.

En lo relacionado a la pretensión de librar orden de pago respecto de la suma de dinero que la parte demandada adeuda a la parte demandante, por concepto de cánones dejados de cancelar por la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS m/cte (\$1'500.000) suma ésta, que es tomada desde el 10/01/2020 al mes de abril del 2021, más los que se continúen causando hasta el día en que se produzca la entrega de la habitación arrendada, deberá ésta promoverse en proceso ejecutivo a continuación del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, a fin de que se libre Mandamiento de Pago.

Sin más consideraciones, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOLÍVAR SANTANDER, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR JUDICIALMENTE terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la parte demandante LUZ STELLA MORENO JEREZ con C.C.No. 35'497.162 y la parte demandada SMILTZEN RINCON con C.C.No. 28'033.241 respecto de la habitación que le fue arrendada dentro del inmueble localizado en la Carrera 7 No. 3-31 del perímetro urbano del Municipio de Bolívar, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO.- ORDENAR a la señora SMILTZEN RINCON con C.C.No. 28'033.241 como arrendataria demandada de autos, RESTITUIR Y ENTREGAR a su arrendadora señora LUZ STELLA MORENO JEREZ con C.C.No. 35'497.162, la habitación para vivienda que recibió en arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 3-31 del perímetro urbano del Municipio de Bolívar dentro del término de cinco (5) contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia. De no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de Bolívar, con facultades para subcomisionar, donde se librá el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega.

TERCERO.- DISPONER que la restitución se haga una vez ejecutoriada esta providencia.



CUARTO.- NO CONDENAR al pago de las costas del proceso a la demandada SMILTZEN RINCON a favor de la demandante, por cuanto está amparada por pobre.

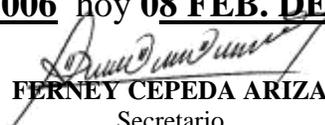
QUINTO.- FIJAR como agencias en derecho, la suma de CIENTO CINCO MIL PESOS m/cte\$ 105.000.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



ESPRANZA INES GONZALEZ RIVERA

JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL DE
BOLIVAR
La presente providencia se notifica por estado
No. **006** hoy **08 FEB. DE 2022**

FERNEY CEPEDA ARIZA
Secretario