



Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples

Soacha - Cundinamarca - Colombia
www.juzgado1soachaPequeñasCausas.com

Reporte de Estado

Fecha: 2020-12-03

Total de Procesos : 1

| Número | Grupo y Tipo | Demandante | Demandado | Fecha Auto | Cuaderno |
|-----------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------|
| 201700670 | CIVIL- RESTITUCION DE INMUEBLE | ANA FLOR VARGAS GAONA | ALFONSO CUELLAR PEREZ | 2020-12-02 | 1 |

Leidy Natalia Muoz Martinez
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLE DE SOACHA
CUNDINAMARCA.

Soacha Cundinamarca, Diciembre dos (02) de dos mil veinte (2020).

REF: Rad: Restitución de Inmueble No. 25754418900120170067000

Demandante: ANA FLOR VARGAS GAONA

Demandado: ALFONSO CUELLAR PEREZ.

Se procede a dictar sentencia que dirimirá la controversia, como quiera que se han agotado las fases procesales previas a ella.

1. ANTECEDENTES

Actuando a nombre propio la señora **ANA FLOR VBARGAS GAONA**, domiciliada en el municipio de Soacha, promovió proceso Restitución de Inmueble arrendado de mínima cuantía en contra de **ALFONSO CUELLAR PEREZ**, mayor de edad y domiciliado en este municipio, pretendiendo se declare terminado el contrato de arrendamiento sobre la Bodega ubicada en la calle 13 C No. 8 – 16 Manzana 11 Lote 07 del Barrio Villa Julia del municipio de Soacha – Cundinamarca, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, ordenando la restitución del inmueble conforme el artículo 384 del C.G. del P., comisionando al funcionario correspondiente.

Lo anterior con respaldo en los hechos que a continuación se sintetizan:

Que entre la demandante y los demandados se celebró un contrato de arrendamiento de una bodega comercial el 21 de julio de 2016 con un canon mensual de \$300.000.000 para pagar anticipadamente dentro de los 21 días de cada mes.

Que el demandado ha venido incumpliendo la obligación de pagar el canon desde el mes de noviembre de 2016 hasta el 21 julio de 2017, fecha de la presentación de la demanda

Actuación procesal:

La demanda fue radicada el 28 de julio de 2017 correspondiendo por reparto a este Despacho Judicial, quien con auto del 23 de agosto del mismo año, dispuso su admisión ordenando correr traslado a la pasiva por el término de ley.

El demandado ALFONSO CUELLAR PEREZ, se notificó personalmente el 27 de junio de 2019, según da cuenta el acta de la misma fecha (folio 60 del cuaderno principal) y quien a nombre propio contestó la demanda y formuló excepciones de mérito que denominó *“CARENCIA ACTUAL DE OBJETO, MALA FE y IMPROCEDIBILIDAD POR DESISTIMIENTO TACITO”*

Trabada la relación jurídico – procesal se citó a las partes para llevar a cabo audiencia de que trata los artículos 372 y 373 ibídem, por lo que dispone el juzgado a decidir la litis, no sin antes anotar que dentro del presente asunto se reúnen a cabalidad los denominados presupuestos procesales, pues la demanda se ajusta a los mínimos requisitos de forma exigidos por la ley, este fallador tiene la competencia para decidir el litigio, los intervinientes tienen capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso pues resultan ser sujetos idóneos de derechos y obligaciones, no existiendo a la fecha, causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Como los llamados presupuestos procesales se encuentran cumplidos a cabalidad en este asunto como tampoco se observa irregularidad tipificadora de causa de nulidad procesal que imponga la invalidez de lo actuado, es decir el debido proceso se ha cumplido a cabalidad, considera el despacho procedente proferir sentencia de mérito, por lo que se hace viable el estudio de fondo de la tenencia alegada de la siguiente manera:

PROBLEMA JURIDICO

Establecer si el demandado incurrió en mora en los meses de noviembre y diciembre de 2016 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2017.

2. CONSIDERACIONES

Para decidir lo pertinente, sea lo primero señalar que, de acuerdo con las pretensiones de la demanda y los fundamentos tanto fácticos como legales invocados por la actora, nos encontramos frente a una acción de restitución de inmueble dado en tenencia.

Pues bien, de cara a la clase de contrato que ahora nos atañe, se tiene que conforme la ley lo define, el arrendamiento constituye un pacto por cuya virtud, dos o más personas se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce un precio determinado (artículo 1973 del Código Civil).

De allí que, para que dicho convenio nazca a la vida jurídica, no requiere formalidad o solemnidad alguna, pues su existencia se formaliza con el mero acuerdo de voluntades sobre sus elementos. Lo que equivale a decir que, no es necesario reducir a escrito el acuerdo para que se tenga por celebrado el mismo; cosa muy diferente es que, para efectos de obtener pronunciamiento judicial respecto del contrato, particularmente, la restitución del bien dado en tenencia, es indispensable probarlo en cualquiera de las formas que autoriza el artículo 384 del Código General del Proceso.

En este caso, como prueba de la convención se allegó el documento obrante a folios 1, 2 y 3 de la encuadernación, esto es, contrato de arrendamiento suscrito por la partes en los términos previsto en el numeral 1 de artículo 384 ibidem, que versa sobre el inmueble ubicado en calle 13 C No. 8-16 manzana 11 lote 7 Barrio Villa Julia de esta municipalidad, donde se pactó un canon de \$300.000oo mensuales, pagaderos mensualmente en forma anticipada, con una duración de 12 meses contados a partir del 21 de julio de 2016, prorrogables automáticamente por el mismo término del contrato inicial, sin ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo.

Así entonces, al referido contrato deben estarse el juez y las partes en la solución del conflicto, máxime bajo el postulado contenido en el citado artículo 1602 del Código Civil.

En el caso de estudio, observa el despacho que no hay demanda en forma, toda vez que carece de los presupuestos establecidos en el artículo 83 del estatuto procedimental, conforme al cual “las demandas que versen sobre bienes inmuebles, se especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen” hecho que no quedó claro para este

despacho ya que en el libelo introductorio se solicita la restitución del inmueble ubicado en la Calle 13C No. 8-16 manzana 11 Lote 7 Barrio Villa Julia de Soacha y cuando le es indagada a la señora Ana Flor en el interrogatorio de parte señala como dirección actual Calle 13 A Bis No. 15 A- 20 Este Barrio Villa Julia y el demandado señala que la dirección de la bodega es Calle 13 A Bis No. 15 A- 18 Este, quedando la duda para la identificación plena del inmueble.

Por otro parte, y respecto del medio exceptivo, denominado CARENIA ACTUAL DE OBJETO: el cual es sustentado por el demandado en el hecho de que desconoce el contrato de arrendamiento sobre la bodega comercial ubicada en la calle 13 C No. 8-16 manzana 11 lote 7, manifiesta que en el año 2016 el inmueble fue vendido a la señora Marylin, a lo que la parte actora, desvirtúa la excepción propuesta indicando que se encuentra realizado un acuerdo privado de disolución y liquidación de unión marital de hecho en el que quedo plenamente establecido que el inmueble objeto de esta acción no hace parte del haber de la sociedad, por lo que reitera que la causal invocada es la mora en los pago de los cánones de arrendamiento.

Tenemos que el contrato de arrendamiento de locales comerciales se encuentran sujetas en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 516 a 524 del Código de Comercio, las que tienden particularmente a proteger a los arrendatarios empresarios de establecimiento de comercio.

Con esta excepción invocada por el demandado apunta a desconocer la calidad de arrendador de la demandante ANA FLOR VARGAS GAONA, Por lo que este despacho una vez analizadas las pruebas (contrato de arrendamiento, interrogatorios de parte y declaraciones de tercero) advierte que el demandado señor Cuellar no reconoce la existencia del contrato de arrendamiento, toda vez que por medio de engaño firmó una hoja en blanco a la señora Ana Flor para que procediera hacer los diligenciamiento de la posesión que ostenta con la demandante

En efecto, tenemos que el demandado en interrogatorio rendido ante este despacho manifestó lo siguiente: que tenía una convivencia con la demandante desde el año 2003 hasta el año 2017, que en el 2003 cambio un lote de su propiedad que tenía en el barrio Patio Bonito de Bogotá, por dos lotes en el Barrio Villa Julia de Soacha, esto son el Lote No. 7 y No. 8 que hacen parte de un patrimonio que estaban construyendo juntos y el 2015 la señora Ana flor vendió sin su consentimiento el Lote No. 8 por la suma de \$36.000.000 del cual no recibió un solo peso, que después de la venta se pasó a vivir al lote No. 7 que es donde se encuentra la bodega donde está ejerciendo la posesión.

Conforme a lo anterior existe para este despacho judicial “serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento allegado por el demandante”, puesto que en el interrogatorio absuelto por el demandado éste afirmó que él lo que había firmado era un papel en blanco a la señora Ana Flor para hacer la Escritura de la posesión del inmueble por eso nunca ha cancelado un solo peso de canon de arrendamiento, hecho que fue confirmado por la actora cuando dijo al despacho en su interrogatorio que el señor Alfonso Cuellar nunca le había pagado ningún canon de arrendamiento, a pesar de que en la demanda manifestó lo contrario, por lo tanto confrontada la versión de la actora éstas no reportan credibilidad suficiente para preconstituir la prueba del contrato de arrendamiento exigida en el numeral 1º del artículo 384 del C. G. del P.

Sobre este tópico ha expresado la doctrina:

“Diferente es el caso de la falsedad ideológica o intelectual, es decir, la mendacidad o simulación del contenido del documento: la primera, cuando es una declaración de ciencia que no corresponde a la verdad; la segunda, cuando es una declaración de voluntad o dispositiva que no corresponde a la realidad. Esta falsedad no es objeto de incidente especial, ni de tacha de falsedad en ningún proceso, porque en este caso se trata de probar contra lo dicho en el documento, y se deben aprovechar los términos ordinarios de prueba...”¹

Adicionalmente la demandante no es congruente en su petitum demandatorio y la pruebas recaudadas, ya que ella manifiesta que el contrato fue firmado el 21 de agosto de 2016 (fl. 9), y del mismo se desprende que fue firmado el 21 de julio de 2016 (f. 3), además solicita en sus pretensiones que no se escuche al demandado por estar en mora desde el mes de noviembre de 2016, contradiciéndose en el interrogatorio realizado por el despacho, cuando reconoce que el señor Alfonso Cuellar no ha cancelado ningún canon de arrendamiento.

Finalmente de las declaraciones rendidas por los testigos coincidieron todos, en señalar que la señora Ana Flor y el Señor Alfonso Cuellar eran pareja y que no tienen conocimiento de la existencia de un contrato de arrendamiento y lo reconocieron como un POSEEDOR.

Visto lo anterior se concluye que el señor Alfonso Cuellar ingresó a dicho lugar por una situación distinta a la relación contractual que afirma la señora Ana Flor; toda vez que lo que logra extraer el despacho es que el demandado, se encuentra ejerciendo una posesión, circunstancia que desvirtúa totalmente la figura de la restitución de la tenencia alegada por la parte actora para este caso, como lo es que el bien se hubiese dado en tenencia al demandado.

¹ Devis Echandía Hernando. “Compendio de Derecho Procesal, T. II, pruebas judiciales”, octava edición 1984. Pág.447)

En ese orden de ideas, se declarará prospera la excepción propuestas por la parte ejecutada nominada AUSENCIA O VIOLACION DE LAS INSTRUCCIONES ”.

En consecuencia, vista la prosperidad de la anterior excepción de mérito estudiada, al tenor de lo previsto por el artículo 282 Inc. 3 del C. G. del P., este despacho judicial se abstiene de examinar los otros medios exceptivos propuestos por la parte demandada.

3. DECISION


Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha Cundinamarca., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

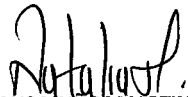
PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandante en costas, incluyendo en ellas la suma de \$200.000 como agencias en Derecho. Tásense. Las cuales deberán ser liquidadas por la Secretaría de este despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ADELA MARIA CABAS DUICA

JUEZ

| |
|--|
| <p>JUZGADO PRIMERO DE PEUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SOACHA-CUNDUNAMARCA</p> <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</p> <p>La providencia anterior es notificada por anotación de estado Hoy <u>03 DIC. 2020</u></p> <p>La secretaria,  LEIDY NATALIS MUÑOZ MARTINEZ</p> |
|--|