

**Juzgado Primero Civil Municipal  
Fusagasugá, Cundinamarca.**

**Diciembre 13 de 2022**

**REF: Restitución de inmueble arrendado** 25290400300120200027400

Mariela Peña Penagos contra Robinson Yiovani Clavijo Castillo y Maiffer Damaris Rodríguez Martínez.

Rituado el trámite procesal en esta instancia sin que se advierta causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

**I.- Antecedentes**

En el escrito del libelo genitor, se solicitó por la demandante, a través de su abogado, finalizar el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la señora Mariela Peña Penagos en calidad de arrendadora y los señores Robinsón Yovani Clavijo Castillo y Maiffer Damaris Rodríguez Martínez como arrendatarios, el día 1 de marzo de 2019, respecto del apartamento ubicado en la urbanización Simón Bolívar manzana E casa 4 de este municipio por la ausencia de pago de las rentas desde la fecha de inicio del convenio.

Como consecuencia de la finalización del pacto, deprecó la restitución del inmueble, la práctica de la diligencia de entrega y que los demandados no se escucharan en el trascurso del proceso hasta tanto sufragaran el pago de los cánones adeudados desde marzo a diciembre de 2019 y de enero a octubre (sin especificar anualidad) y *lo demás (sic) que se llegaren a causar hacia el futuro.*

La súplica anterior, tiene como sustento los hechos que a continuación se resumen:

Celebraron los señores Mariela Peña Penagos en calidad de arrendadora, Robinsón Yovani Clavijo Castillo y Maiffer Damaris Rodríguez Martínez como arrendatarios, el día 1 de marzo de 2019 contrato verbal de arrendamiento, sobre el apartamento ubicado en la urbanización Simón Bolívar manzana E casa 4 de Fusagasugá destinado para la habitación de los arrendatarios, quienes debían sufragar mensualmente (de manera anticipada los primeros días de cada mes) \$270.000.00 por concepto de cánones de alquiler.

Se indica que los demandados no cancelaron ninguno de los rubros por concepto de arriendo del apartamento antes descrito, desde la fecha de celebración del contrato verbal y que fueron requeridos de manera infructuosa por la demandante.

**II. Actuación procesal**

Al momento de calificarse por el Juzgador la demanda, se advirtieron algunas falencias formales que merecieron la inadmisión del libelo genitor (auto 9 de noviembre de 2020; ver documento número 003 del expediente digital) y, una vez reparadas las mismas, se admitió y dio apertura al trámite de restitución de inmueble arrendado con proveído adiado 1 de diciembre de 2020 (ver documento número 005 del expediente digital).

El citado proveído fue notificado personalmente a los demandados Robinsón Yovani Clavijo Castillo y Maifer Damaris Rodríguez Martínez, el día 25 de enero de 2021 (ver documento número 005 del expediente digital) quienes, dentro del término legal, y por intermedio de apoderado judicial, formularon excepciones, desconocieron el contrato de arrendamiento y pidieron se les concediera amparo de pobreza.

Atendiendo el precedente de la Corte Constitucional para estos casos, se dispuso con decisiones del 19 de febrero de 2021 (ver documento número 009 del expediente digital), escuchar a los demandados, correr traslado de las defensas formuladas por lapso de 3 días a la contra parte y conceder el amparo de pobreza ante el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 151 y 152 del Código General del Proceso.

El extremo actor, aprovechó la oportunidad procesal y se pronunció de cara a las excepciones y defensas esgrimidas por la parte demandada, aportando y solicitando pruebas de su exposición. (Ver documento número 011 del expediente digital).

Con posterioridad, el apoderado que representaba a los demandados decidió renunciar al mandato conferido, razón por la cual y ante la necesidad de garantizar la defensa de ese extremo de la litis, se designó en el cargo al dr. Hernán Alonso Castañeda, quien presentó, nuevamente defensas a favor de sus prohijados (ver documento número 016 del expediente digital), la cual se tuvo en cuenta, dejando sin validez la primigeniamente radicada a fin de garantizar el derecho de defensa y, se dispuso correr traslado de las mismas al extremo actor, quien utilizó el lapso otorgado por la ley para pronunciarse, fustigando lo esbozado por su contraparte, solicitando y aportando pruebas para tal fin.

En virtud del trámite procesal, atendiendo lo establecido en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso, pues la prueba documental adosada para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento fue declaraciones extrajuicio, se dispuso por el despacho con proveído adiado del 14 de mayo de 2021, citar para la ratificación de testimonios extraproceso a los señores Mariela Peña Penagos y Víctor Santos Vargas, la cual se llevó a cabo el día 4 de agosto del año inmediatamente anterior, escuchando únicamente la declaración del último de los prenombrados aclarándose en la diligencia la improcedencia de la recepción de la versión de la demandante, precisamente dada su calidad en el asunto (ver documentos números 022 y 024 del expediente digital).

Con posterioridad, se ordenó por parte del Juzgado, citar para los mismos efectos al señor Rafael Enrique Acero Celemín con miras a escuchar su ratificación de testimonio, diligencia que se practicó el 6 de septiembre de 2021. (ver documentos números 027 y 030 del expediente digital).

El día 2 de septiembre de 2021, la cónyuge del apoderado en amparo de pobreza comunica el deceso del togado que aconteció el 19 de mayo del mismo año; ante tal novedad, se designó como profesional al dr. Luis Fernando García Mahecha, quien una vez en el cargo, solicitó la nulidad de la actuación, con la sensatez que el decurso procesal ameritó, ante la ausencia de defensa para el extremo demandado desde el fallecimiento del togado antecesor. (Ver documentos números 032, 033, 035 y 038 del expediente digital).

Corrido el traslado de la solicitud de anulación, mediante proveído del 12 de noviembre de 2021, se dispuso la apertura del incidente a pruebas, sin pronunciamiento alguno por los extremos de la litis. Consecuencialmente, se decidió nulitar la actuación con miras a garantizar el debido proceso de los demandados, respecto de la recepción de la ratificación testimonial practicada con auto del 11 de enero de este año. (Ver documentos números 040

y 042 del expediente digital); decisión que en manera alguna se reprobó por parte de los extremos del asunto.

Con providencia del 18 de febrero de 2022, el juzgado citó a los señores Víctor Santos Vargas Cortés y Rafael Enrique Acero Celemín para que ratificaran con su testimonio las declaraciones extra procesales, diligencia que se practicó el 20 de abril de 2022 con la presencia de apoderados y convocados. (Ver documentos números 045 y 047 del expediente digital).

Continuando con el trámite del asunto, se dispuso abrir a pruebas el proceso mediante proveído de fecha 20 de mayo de 2022, allí también se citó a la audiencia que trata el artículo 392 del Código General del Proceso. Llegada la fecha y hora de la diligencia, la misma se siguió hasta la práctica de las pruebas, no obstante, al momento de recibir el testimonio del señor Willinton Castillo, pedido por el extremo pasivo, no fue posible establecer comunicación, por lo que se suspendió la audiencia atendiendo la solicitud del abogado en amparo de pobreza, siguiendo las reglas del numeral 3 del artículo 218 del Código General del Proceso.

Igualmente, se dispuso la prórroga de la competencia por 6 meses más y se fijó como nueva fecha para continuar el 28 de noviembre de 2022, data en la cual, tampoco fue posible la comparecencia del declarante Castillo, se escucharon los alegatos de conclusión y se profirió el sentido del fallo en aplicación a lo signado en el inciso tercero del numeral 5 artículo 373 del Código General del Proceso.

### **III. Problema Jurídico**

Corresponde a esta Juzgadora determinar, si existe plena certeza de la existencia del contrato de arrendamiento verbal de vivienda y, en ese orden, debe ordenarse la restitución del mismo, o si, por el contrario y como lo manifiestan los demandados, aquel pacto no existió en virtud de la celebración de otro negocio jurídico entre ellos.

Al amparo de lo anterior y agotado el trámite de esta instancia, corresponde emitir la decisión de fondo de manera escrita y que corresponde en derecho a lo que seguidamente se procede previas las siguientes:

### **IV. Consideraciones**

1. Es preciso destacar que los conocidos presupuestos procesales, esto es, demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia se cumplen satisfactoriamente en estas diligencias y ningún reparo merecen. Tampoco se evidencia la configuración de causal de nulidad que impida proferir sentencia, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada.

Al punto de la legitimación en la causa, memoremos que nuestra honorable corte de cierre civil ha establecido de antaño, este elemento *como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.*

*En ese sentido es la correspondencia, por decirlo, de la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628,*

reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01 y en SC16669-2016, rad. 11001-31-03-027-2005-00668-01). (Cas.Civ.Sent. de 5 de septiembre de 2018).

En torno de la restitución de inmueble, la legitimación en la causa por activa radica en la persona que ha entregado en usufructo el bien como arrendador, depositario o comodante; y, por pasiva, en aquel que funge como arrendatario, depositante o comodatario.

Para el caso, la demandante se abrogó durante todo el proceso la calidad de arrendadora, adosando como prueba de ello, su propia declaración extrajuicio ante la Notaría Segunda del Círculo de Fusagasugá y la de los señores Víctor Santos Vargas Cortés y Rafael Enrique Acero Celemín en el mismo despacho notarial; cumplido entonces, está este presupuesto en el extremo actor.

Referente a la legitimación por pasiva, los demandados, a través de apoderado judicial, hicieron afrenta a la calidad de arrendatarios y en el escrito de defensa, propusieron como excepción *la falta de legitimación para demandar* de la señora Penagos, sin embargo, es ella, quien precisamente endosa a los demandados tal aptitud, sin que, para el momento del estudio del elemento sustantivo, pueda decirse algo diferente, pese a su pregón del desconocimiento del contrato de arrendamiento, pues la prueba documental anexa con el libelo genitor, señaló en tal calidad al extremo demandado.

2. Por otro lado y de cara a la acción, avasalla en nuestra normativa, el principio imperante de obligatoriedad de los contratos válidamente celebrados, ley para las partes, quienes deben ceñirse a sus propias reglas, cual si se tratara de disposiciones normativas que les fueran impuestas de las cuales no pueden apartarse sino por mutuo consentimiento o por decisión judicial que determine la invalidez del pacto al abrigo de verdaderos motivos legales.

En esa línea, debemos dirigirnos al artículo 1973 del Código Civil, el cual enseña que el contrato de arrendamiento es un convenio 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, servicio un precio determinado.

En lo relacionado con el precio, el artículo 1975 ídem, resalta que puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada, siendo renta cuando se paga de forma periódica.

Para esta clase de asuntos restitutorios, el artículo 384 del Código General del Proceso, impuso la obligación de acompañar con la demanda *prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria* y huelga mencionar, que como prueba sumaria, se entiende que no ha sido refutada, gozando así de total idoneidad para establecer la relación jurídica sustancial que se predica entre las partes.

Igualmente, y con mayor preponderancia para la acción, debe concurrir el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la convención, v. gr., la ausencia del pago de la renta, que abre paso raudamente a solicitar la terminación del contrato y la entrega del bien, incluso sin previo aviso y de manera unilateral como lo establece el numeral 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003.

En síntesis, se requiere para la prosperidad de las pretensiones restitutorias (a) existencia de un contrato de arrendamiento; (b) estar la cosa a restituir debidamente

singularizada; (c) identidad entre lo tenido y lo pretendido; (d) que el demandado tenga la calidad de tenedor o arrendatario; (e) en el último evento, que haya incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento que se enrostra se encuentran en mora.

3. A continuación entonces corresponde resolver el problema jurídico planteado, atendiendo el cardumen probatorio presentado por los extremos del litigio con el análisis y estudio que se le exige al fallador e indiscutiblemente bajo el abrigo de la normativa para el caso.

En ese orden, a quien demanda, se le exige la demostración de los hechos constitutivos de su pretensión, si aspira a que la misma prospere a su favor. Tal concepto se recoge en el principio general en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Recordemos que, en nuestro caso, la causal invocada para el trámite fue la mora o, más bien, ausencia total en el pago de los cánones de arrendamiento y, por regla general, para que el extremo pasivo de la litis pueda ser escuchado, debe acreditar el pago completo de lo que se le imputa, so pena de dictarse el fallo accediendo a las pretensiones.

Sin embargo, la Corte Constitucional, ha desarrollado una línea jurisprudencial, mediante sentencias de tutela de revisión en las que ha permitido al demandado ser escuchado en el asunto restitutorio sin necesidad de sufragar los cánones adeudados con el cumplimiento de ciertos requisitos, como cuando aquel alega la inexistencia del contrato.

La regla anterior, se aplicó al caso, pues el extremo demandado negó contundentemente la existencia del pacto y, además, formuló las siguientes excepciones que pasa el despacho a analizar:

#### **Inexistencia del contrato de arrendamiento:**

El profesional del derecho que en su momento representó en amparo de pobreza a los demandados, la soportó en que, precisamente ellos con la demandante nunca acordaron un contrato de arrendamiento sino uno de compraventa sobre el bien objeto de las diligencias, adquiriendo el total dominio sobre la casa, entrando en posesión en forma tranquila, pacífica, real y material.

A fin de demostrar su dicho, ese extremo del litigio solicitó como prueba el interrogatorio de parte, la testimonial de los señores Alexa Estrada y Willintón castillo Molina, de este último fue imposible su comparecencia.

También encontramos como prueba de ese extremo procesal, los interrogatorios de parte de los señores Robinson Yiovani Clavijo Castillo y Maiffer Damaris Rodríguez. Frente a la injurada de la señora Rodríguez (ver hora 1, minuto 18 en adelante del video audiencia documento número 060 del expediente electrónico), encontramos una exposición que inicia contando a la forma en la que conoció a la demandante, indicando que la *distinguió* en el barrio Simón Bolívar en el año 2018, porque aquella estaba arrendando una casa en palo, un apartamento pequeño sin agua y se la rentó para vivir con su esposo y dos hijas por un tiempo que manifestó no recordar, pese a la insistencia de esta titular para que manifestara el lapso de dicho pacto, en el que dijo haber pagado un canon de arrendamiento de \$200.000.00, la deponente reiteró no recordar.

Posteriormente y, al punto del predio objeto del litigio, manifestó que ingresó *normal* con las llaves de la casa que le fueron entregadas por la demandante, en virtud de un negocio

de compraventa que hizo esta última con su esposo en marzo, (refirió no recordar el año), precisamente en el inmueble objeto del convenio, donde solamente estaban su esposo, la demandante y ella y, que allí le entregaron \$4.500.000.00; aquí, a la declarante se le interrogó que, si en ese momento de la negociación ellos le entregaron el dinero a la demandante, respondiendo negativamente, afirmando que su esposo *revoló* y obtuvo el recurso económico por unas *cadena*s, el empeño de un carro y un dinero prestado que le solicitó al señor Willinton de quien no recordó el apellido (García o algo así).

Que el precio total del negocio fue de \$5.000.000.00 de pesos, pero que no pactaron la forma de suscribir los documentos de la compraventa y que tampoco recibieron documento alguno, pues según su dicho, la demandante tenía urgencia de sufragar el pago del agua para la conexión y que al día siguiente les daría un documento, pero la señora posteriormente desapareció y cuando regresó, fue con *demandas*.

En pregunta insistente de la titular, respecto de algún soporte documental del pago, la interrogada manifestó que la demandante no les dio ningún *papel*, les dijo que al día siguiente llegaría con los papeles (sic) que harían constar que ellos le habían entregado el dinero, lo cual no ocurrió ante la ausencia de la demandante. Relató que, posteriormente, se enteró por la comunidad que el predio no tenía *papeles*, que confió en la demandante, por ser la persona que cuidaba a su hija cuando ella trabajaba y por tal razón no dudó de lo prometido por la *señora*.

También dijo, ante la pregunta del despacho sobre las acciones que ejerció a fin de recuperar el dinero o lograr la entrega de los documentos, que buscaron a la demandante, pero que *no volvió aparecer*, y que ellos de su parte, tampoco acudieron a autoridad alguna para solucionar la situación.

Más adelante en la declaración, la interrogada describió el bien objeto del negocio, indicando que también hacía parte una habitación que queda por fuera en la cual la demandante tenía, en su dicho, un chifonier y que estipularon el retiro de las cosas; que un día en su ausencia, la demandante arribó con dos personas más y sacaron los enseres con el señor Alberto y el señor Ladino, pero que le consta por dicho de la comunidad que les informó lo ocurrido; que la única persona que tenía llave del candado que cerraba aquel sitio era la demandante.

Ante el interrogante sobre los montos exactos por concepto del préstamo y cadena, la deponente respondió sin ser precisa, por lo que el despacho la requirió para que fuera más específica, manifestó no acordarse porque en su dicho su esposo recibió el dinero, dijo no saber la suma entregada por su progenitora a su cónyuge y el préstamo que le hizo el señor Willintón.

Posteriormente en lo relacionado con los servicios públicos, precisamente sobre la instalación de agua y luz, manifestó que su esposo hizo los trámites del contador de la luz y para el agua compraron unos *collarines* para poder tener acceso al agua. Al punto de la documentación requerida por la empresa de energía para la instalación del servicio, refirió que les pidieron las cédulas y otros *papeles* que están en la carpeta y que no se acordaba qué más.

Analizado el interrogatorio de parte de la señora Maiffer Damaris Rodríguez, se evidencia una declaración carente de contundencia, concluyente o decisión y es así para el despacho, por cuanto, si se revisa su dicho, especialmente cuando se le requirió precisión o detalle en circunstancias específicas, siempre la deponente finalizaba contestando “*no me*

*acuerdo*” o “no sé porque lo hizo mi *marido*”; nótese que si bien al interior de las familias se asignan roles, no es menos que, un asunto como la compraventa de la casa que será destinada para el hogar es un evento que marca la vida familiar, por ello no es admisible para el despacho que la demandada manifieste no acordarse si quiera de la fecha en la que hizo el negocio y en la que adquirieron su casa.

Tampoco lo es y esto salta a la razón, entregar un dinero, producto incluso de préstamos y cadenas, sin solicitar un recibo, un soporte documental de su entrega y dejar trascurrir el tiempo sin darle solución al negocio que involucra el patrimonio de la familia.

Se insiste que la demandada no ofreció una versión revestida de veracidad, pues manifestó desconocer detalles propios del negocio, como la fecha exacta de su celebración, pues indicó primero que no entregaron inmediatamente el dinero, pues su esposo *revoló* a buscarlo, pero no aclaró la fecha de pago de los \$4.500.000.00, a pesar de haber informado que se encontraba ese día con su cónyuge y la demandante al momento del contrato. Estas imprecisiones, insistimos, no ofrecen certeza al despacho del dicho de la demandada.

A su turno, el señor Robinson Yovani Clavijo Castillo (ver hora 1, minuto 18 en adelante del video audiencia número 060 del expediente electrónico), en su declaración bajo juramento refirió que ingresó al inmueble objeto del litigio en mayo o junio de 2018 (sin recordar la fecha), porque la señora Mariela Peña Penagos, inicialmente les rentó otra casa en palo por \$150.000.00, en la que vivieron un año; que un día llegó a cobrar el arriendo y él le preguntó si no sabía de un lote barato, ella le dijo que tenía una casa, subieron y la miraron, el señor Clavijo le preguntó cuánto costaba y ella le dijo que se la vendía en cinco millones de pesos, él le dijo déjeme que yo miro como consigo plata, que transcurridos los días, como *él está en cadenas* con la suegra, ella le ofreció cederle el puesto, obteniendo así los 2 millones y medio de pesos y, para el valor restante, acudió al señor Williton Castillo, quien le hizo un préstamo, pero le dejó en *empeño* un carro y una moto, una vez recaudado el dinero, se comunicó con la señora Mariela, él le dijo que hicieran un papel en el que constara la entrega de dinero y la venta de la casa, pero que ella le dijo: “*no tranquilo mijo eso no se ponga que apenas tenga los 500 mil pesos para los papeles*” que la señora en comento le indicó que se verían al día siguiente, sin que ello ocurriera.

Narró también que, transcurrieron los meses y, posteriormente, llegó un señor a su casa con documentos en los que le indicaba que era el propietario de la casa que se la desocupara, pero el declarante le indicó que llamara a doña Mariela para que le *pusiera la cara*.

También dijo, que preguntó con vecinos del barrio, quienes le dijeron que ese lote no tenía dueño y que Mariela lo había *cogido (sic)* por obras, que dejó pasar el tiempo porque no le gusta estar molestando en Fiscalía y que mejor esperar a que llegara la señora, cuando ella apareció fue con la citación del Juzgado, ante lo cual él le dijo que le retornara el dinero entregado, lo que él pago por la conexión del agua y que él le devolvía la casa, que instaló el agua porque tenía su niña y su mujer estaba embarazada y que en varias oportunidades la señora Mariela rompía el tubo del agua. Que no acudió a autoridad alguna, porque sabía que no tenía documento en el que constara el pago.

Finalmente, y con relación a los enseres de la demandante en el predio, refirió que él solamente necesitaba el frente, porque como no le había acabado de pagar el dinero a la demanda, él no le vio inconveniente en que la señora Mariela guardara muebles en una habitación que queda fuera del inmueble principal.

Revisada la declaración del señor Clavijo, si bien la misma goza de cierta coherencia y concurrencia, no es menos que su relato da cuenta de una versión que no posee respaldo probatorio alguno, toda vez que, nuestra legislación colombiana exige una solemnidad tratándose de compraventa de inmueble, la cual está totalmente ausente en el asunto.

Tampoco resulta razonable de su parte, realizar un negocio jurídico, especialmente aquel que permite la adquisición de un bien para la familia, pagando un dinero que se obtuvo incluso de un préstamo y dejar pasar el tiempo sin ejercer alguna acción dirigida a lograr el cumplimiento por parte de la vendedora de sus obligaciones.

Ahora, pretendió dicho extremo del litigio, corroborar su defensa con el testimonio de la señora Alexa Domini Martínez Estrada, progenitora de la demandada Damaris Rodríguez (ver minuto 5 segundo 44 en adelante de la segunda parte de la audiencia registro número 06 del expediente digital), quien relató haberle prestado un dinero a su yerno, exactamente los dos millones quinientos mil pesos, en virtud de las cadenas a las que se vinculó por haber trabajado en la plaza de mercado de este municipio, que Robinsón la llamó entre finales de mayo y principios de junio de 2018, informándole que estaban vendiendo un lote, que su Yerno también está en la cadena y ella le dijo que la única forma de proporcionarle la plata era cederle su puesto.

Sin embargo, el relato de la testigo se sustrajo a lo que le constaba y, por lo demás, fue enfático en que su Yerno le habló respecto de la venta del lote ubicado en Simón Bolívar, pero señaló desconocer los pormenores del negocio jurídico, sobre cuál inmueble era el pacto, refirió que siempre fue a visitar a su hija y nietos al bien, pero que ignora los negocios de ellos, tampoco sabía en qué calidad ingresaron al predio.

En este sentido, pese a que el togado del extremo actor formuló la tacha respecto de la testigo por el grado de parentesco, el cual puede afectar la imparcialidad o credibilidad del declarante, para el caso, no se evidencia en el relato de la señora Martínez amañamiento o favorecimiento alguno y, si bien concuerda con el dicho de los demandados, respecto de los \$2.500.000.00 que se dieron como pago del negocio jurídico que refirieron los encausados celebrar con la demandante, la narración da cuenta solamente del dinero entregado al señor Robinsón producto de las cadenas, pero no ofreció mayor información sobre las circunstancias propias del convenio, incluso, la declarante manifestó desconocer sobre cuál inmueble versó precisamente esa negociación, pues como ella refirió ignorar los negocios de su hija y yerno, por lo que la tacha pregonada está llamada al fracaso.

Claramente, no puede este medio probatorio, remplazar el imperio de la ley, ya que tratándose de venta de inmuebles reina la solemnidad y ello, porque el artículo 1857 del Código Civil, precisamente en su inciso segundo establece que *la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.*

Regla que se desconoció íntegramente por parte del extremo demandado del litigio y que, sin lugar a duda, sería la prueba conducente y pertinente para demostrar su dicho de inexistencia del contrato de arrendamiento y la validez del contrato de compraventa que pregonó a lo largo del asunto.

Por el contrario, arrollador es el caudal probatorio adosado por el extremo actor que da cuenta de la concurrencia de los elementos para la existencia del contrato de arrendamiento y que se citaron en los renglones iniciales de esta providencia.

Iniciemos con la exigencia establecida en el numeral primero del artículo 384 del Código General del Proceso y en el asunto, véase que se trajo al plenario para tal fin, las declaraciones extrajuicio de los señores Víctor Santos Vargas Cortés y Rafael Enrique Acero Celemín también la de la demandante, pero refirámonos a las dos primeras sentadas en la Notaría Segunda de este municipio el día 8 de octubre de 2020, allí los deponentes, bajo juramento y de manera voluntaria, al unísono expusieron:

1. Conocer a la señora Mariela Peña Penagos de tiempo atrás.
2. Constarles que la señora Mariela Peña Penagos en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Urbanización Simón Bolívar Manzana E Casa 4 de la Ciudad de Fusagasugá, arrendó a los señores Robinsón Yovani Clavijo Castillo y Maifer Damaris Rodríguez Martínez un apartamento que forma parte del predio en mención, por un valor de \$270.000.00, que se debían cancelar de manera anticipada los cinco primeros días de cada mes; arrendamiento que inició el 1 de marzo de 2019.
3. Constarles que los señores Robinsón Yovani Clavijo Castillo y Maifer Damaris Rodríguez Martínez en calidad de arrendatarios se pasaron a vivir al apartamento y no cancelaron los cánones de arrendamiento a la propietaria Mariela Peña Penagos.
4. Constarles que la señora Mariela Peña Penagos les ha solicitado la entrega del inmueble, pero ha sido imposible que los señores paguen lo adeudado y restituyan el bien.

Síguese de lo anterior que concurren en los documentos las exigencias para el nacimiento a la vida jurídica del contrato de arrendamiento, el cual puede ser verbal o escrito a voces del artículo tercero de la Ley 820 de 2003; aunado, las declaraciones antes reseñadas no fueron censuradas por el extremo pasivo del litigio y menos tachados o redargüidos de falsos.

Como si lo anterior fuera poco, los declarantes acudieron al llamado de esta oficina con el fin de ratificar en declaración su manifestación hecha ante la Notaría; por un lado, tenemos el relato del señor Víctor Santos Vargas, a quien una vez se le exhibió la declaración extrajuicio por él rendida, reconoció su firma y el contenido del documento ratificándose de todo lo expuesto en la notaría respecto del contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre la aquí demandante y demandados.

Aunado y ya entrando en detalle, refirió que la señora Mariela Peña Penagos, le solicitó que la acompañara a arrendar el apartamento, también estaban el señor Ernesto, el nieto y el otro testigo, que ello ocurrió el primero de marzo del año 2019, que los arrendatarios se comprometieron a realizar el documento de arrendamiento a los 3 días siguientes y pagarle el arriendo, sin embargo y en dicho del deponente eso no se dio, pues jamás le sufragaron suma alguna por la renta y que los arrendatarios la *sacaron a perder* que le consta que fue amenazada y en razón de ello la señora Mariela nunca va sola.

Informó que el canon de arrendamiento era por \$270.000.00 y la vigencia del contrato sería por tres meses, que le consta porque ese día eran varias las personas acompañando a la señora Mariela, incluido él; también dijo en su declaración que vio la entrega de las llaves del inmueble por parte de la señora Mariela a los arrendatarios para la fecha de iniciación del contrato, esto es el 1 de marzo de 2019 en virtud de la confianza que ella tenía en ellos, por haberles rentado anteriormente otro bien.

El declarante de manera contundente aseguró que la señora Peña nunca recibió dinero alguno por concepto de cánones de arriendo y que los arrendatarios se han negado a sufragar el dinero argumentando que el predio es de ellos. (Visualizar minuto 18:00 en adelante del video de ratificación de testimonios documento 048 del expediente digital).

La confirmación del señor Santos Vargas, no ofrece mayor disciplina, pues además de convalidar lo expuesto ante la Notaría Segunda de la localidad, amplió en detalle el negocio celebrado entre los contratantes por haber estado presente el día de la negociación y, con posterioridad, haber acompañado a la señora Peña al predio con el objetivo de recaudar el dinero por concepto de renta.

Divisemos ahora la diligencia de convalidación del señor Rafael Enrique Acero, quien corroboró que la demandante es la dueña del predio, el cual se encuentra en un lugar peligroso, ratificó lo expuesto en la declaración extrajuicio, elucidando que acompañó a la señora Peña a celebrar el negocio de arrendamiento por \$270.000.00, el cual, en su dicho fue hace como siete años y que los arrendatarios no le han pagado ninguna suma por concepto de cánones de renta. También afirmó que vio el momento en que la señora Peña entregó las llaves a los demandados. (ver minuto 48:00 en adelante del video de ratificación de testimonios documento 048 del expediente digital).

Estas declaraciones dan cuenta a una sola voz, de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes de este litigio, revalidando en todas y cada una de las manifestaciones expresadas en las declaraciones extrajuicio; del inicio de esa convención el 1 de marzo de 2019, sobre el inmueble ubicado en la Manzana E casa 4 del barrio Simón Bolívar de la ciudad de Fusagasugá por valor de \$270.000.00 como canon mensual, sin que el extremo demandado pagara suma alguna por este concepto, desde el inicio del pacto; reconocimientos a los que se le otorga el mérito probatorio suficiente para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, en tanto que no fueron desconocidas o tachadas por la parte demandada y miradas con las demás prueban encuentran total consonancia.

Aunado tenemos la declaración extrajuicio de la propia demandante, el día 16 de octubre de 2020 ante la Notaría Segunda de esta localidad, quien bajo la gravedad de juramento, declaró haber arrendado el día 1 de marzo de 2019 un apartamento del inmueble ubicado en la Urbanización Simón Bolívar Manzana E casa 4 de la localidad a los señores Maiffer Damaris Rodríguez Martínez y Robinson Yovani Clavijo por valor de \$270.000.00 y que ante el incumplimiento en el pago de la mensualidad debió instaurar proceso de restitución de inmueble arrendado.

En su injurada, la señora Mariela Peña, manifestó ser la dueña del inmueble involucrado en el litigio, por enajenación del señor José Antonio Caro a su favor por valor de \$2.200.000.00, adquiriendo un lote vacío que se pagó por cuotas, iniciando la construcción de la casa en el año 2013, sin recordar el monto exacto de la inversión; que su casa consta de 2 partes y que solamente les arrendó a los demandados lo que está en bloque, sin arrendarles la parte que está en teja y tabla donde ella tenía sus cosas.

Posteriormente, narró la forma en la que conoció a los demandados, que, coincide con el relato de aquellos, respecto de una renta inicial en otro predio en ese mismo barrio. Que para el 1 de marzo de 2019, un fin de semana entregó el inmueble en renta, el cual inicialmente iba a arrendarle al señor Ernesto Torres, pero en ese momento Robinson salió y le pidió que le arrendara, porque necesitaba un lugar más amplio para vivir con su familia, accediendo la señora Mariela a su petición por lo que le entregó las llaves, con el compromiso de volver a los 2 días para suscribir el contrato y recibir el canon de arrendamiento, pensando, según dicho de la deponente que trataba con personas honestas.

Narró que, al dirigirse con posterioridad al inmueble, los demandados se negaron a pagar, por lo que acudió a la Inspección de Policía, donde le informaron que debía acudir a la Policía donde la redirigieron nuevamente a la Inspección. Que en repetidas oportunidades fue amenazada por el señor Robinson, por lo que debió acudir a la Fiscalía para poner en conocimiento la situación. (Ver minuto 48 en adelante del video de la audiencia documento número 060 del expediente digital).

La anterior narración, tiene soporte en la documental que se aportó con la demanda y al momento de descorrer el traslado de las excepciones, pues se adosó promesa de compraventa celebrada con el señor José Antonio Caro, como bien lo dijo en la injurada, también la denuncia ante la Fiscalía por las amenazas que, según el dicho de la demandante le fueron propinadas por el señor Robinson Clavijo, corroborándose el dicho de la actora ofreciendo certeza al despacho de su manifestación.

Cada vez más, los medios probatorios ofrecidos por el extremo actor, van derribando la manifestación de los demandados de la inexistencia del contrato de arrendamiento, los cuales sistémicamente analizados coinciden, pues también se recibieron los testimonios de los señores Víctor Vargas y Alberto Velásquez Buitrago, quienes al unísono dieron cuenta del contrato de arrendamiento verbal celebrado entre las partes, el valor de los cánones, su inicio (1 de marzo de 2019), la entrega de las llaves al señor Robinson y que los demandados decidieron no pagar suma alguna y que la señora Peña Penagos recibió amenazas por el cobro de los dineros adeudados.

Recordemos que el señor Vargas ya había acudido al despacho para ratificar su declaración extra juicio, pero en esta oportunidad en calidad de testigo, corroboró lo ya declarado ofreciendo total certeza en su dicho por haber estado en el lugar a unos metros del inmueble objeto de renta. Por su parte el señor Velásquez, afirmó vivir en el barrio donde se encuentra ubicado el predio objeto de la litis, reconocer a la señora Mariela como dueña del inmueble y haber acompañado a la prenombrada el día del negocio. (Ver hora 2, minuto 30 en adelante 1 parte de la grabación documento).

En este punto y, pese a que el extremo demandado puso en tela de juicio precisamente que los testigos tuvieran información veraz del negocio, dada la distancia en la que se encontraban del predio donde se celebró el pacto, el conocimiento sobre el negocio jurídico con detalle y por menores de los declarantes y su coincidencia en el relato, ofrecen certeza del objeto de la reunión.

Al momento de descorrer el traslado de las excepciones, uno de los argumentos esgrimidos por el apoderado actor para debatir la defensa de la parte demandada, fue precisamente el precio irrisorio en el que se había pactado la compraventa, esto es la suma de cinco millones de pesos y con miras de confutar ese precio del bien, aportó ese extremo procesal avalúo comercial por 45 millones de pesos, sin que dicho peritaje fuera desmeritado por la parte demandada del asunto y, en ese sentido, claramente se tiene que el precio referido por los demandados no se compadece de la realidad comercial, por lo que claramente la excepción de inexistencia del contrato de arrendamiento, está totalmente llamada al fracaso ante la orfandad probatoria para demostrar esa defensa

### **Falta de legitimación para demandar**

La razonó el togado, en que la señora Mariela Peña Penagos carece de legitimación para demandar, por cuanto no tiene un contrato de arrendamiento que se lo permita.

Luego de lo que se viene diciendo, se logra dejar sin piso la defensa esgrimida por la parte demandada, pues más que demostrada está la existencia del contrato de arrendamiento y en este sentido, proponer como medio de defensa el desconocimiento de la calidad de arrendador de la parte actora queda insostenible, además de la ausencia total de prueba.

En ese mismo sentido, vale resaltar, que la contestación de la demanda resulta insuficiente para sustentar los medios exceptivos propuestos, pues recordemos que la carga de la prueba es *“una noción procesal que consiste en una regla de juicio, que le indica a las partes la autorresponsabilidad que tienen para que los hechos que sirven de sustento a las normas jurídicas cuya aplicación reclaman aparezcan demostrados y que, además, le indica al juez cómo debe fallar cuando no aparezcan probados tales hechos”*.

En concreto, de conformidad con la regla *onus probandi incumbit actori*, le correspondía a la parte demandada, en los términos señalados en el artículo 170 del Código General del Proceso, probar los supuestos de hecho de las normas que cobijaban las excepciones, lo que como se dijo, no ocurrió. Así, tampoco puede darse paso a esta exceptiva propuesta.

### **Mala fe**

Frente a esta defensa, refirió el togado que la demandante actúa de mala fe al presentar demanda de restitución de un inmueble que ella entregó en venta.

Al amparo incluso de la Constitución, debemos recordar la obligatoriedad de demostrar la mala fe, pues la buena goza de total presunción, demostración que está totalmente huérfana de parte del extremo demandado, quien no aportó medio probatorio alguno ofreciendo certeza a esta operadora judicial de la configuración de su dicho. Por lo que no hay lugar tampoco de acceder a su concesión.

Finalmente, no sobra aclarar que, si bien al momento de emitirse el sentido del fallo se indicó que se condenaría en costas al extremo demandado, tal decisión resulta inviable, por cuanto el extremo pasivo del litigio solicitó amparo de pobreza, el cual les fue concedido, por lo que debe aplicarse lo establecido en el inciso primero del artículo 154 del Código General del Proceso.

## **V. Decisión**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **Resuelve:**

**1.) Declarar NO PROBADAS** las excepciones de mérito nominadas como inexistencia del contrato de arrendamiento, falta de legitimación para demandar y mala fe, presentadas por el apoderado en amparo de pobreza del extremo demandado.

**2.) DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Mariela Peña Penagos y los señores Maiffer Damaris Rodríguez Martínez y Robinson Clavijo Castillo en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Manzana E casa 4 de la urbanización Simón Bolívar de esta ciudad.

**3.) DECRETAR** el lanzamiento de los demandados, del inmueble antes descrito y su posterior restitución a la arrendadora, para cuyo efecto se concede a los inquilinos el término de 15 días, contados a partir de la notificación de esta providencia.

**4.)** En el evento en que la parte demandada no acate la anterior orden de entrega del inmueble, y con el fin de hacer efectiva la restitución del bien en mención a la demandante, se comisiona al alcalde Municipal, a quien se le confiere la facultad de subcomisionar esta diligencia. Líbrese el Despacho Comisorio con los insertos de ley.

**5.)** Sin condena en costas, por cuanto al extremo pasivo se le concedió amparo de pobreza.

Notifíquese y cúmplase.



**JOHANNA GUALTEROS GIL**  
**Juez**