



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Machetá, Cundinamarca, siete (7) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-086

Demandante: FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN

Demandada: ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado, instaurado por la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, a través de apoderada judicial y en contra de ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ.

ANTECEDENTES

La Fundación demandante, a través de apoderada judicial, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra la parte pasiva, solicitando que este Despacho, mediante sentencia, declare por terminado el contrato verbal de arrendamiento suscrito entre la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, representada legalmente por GLORIA VALENCIA JAMIOY y ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, sobre un salón de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN ubicado en el sector las Cuadras del Municipio de Machetá, por incumplimiento de la demandada en los canones de arrendamiento, entre abril de 2021 y agosto de 2022, se ordene la desocupación, entrega inmediata del salón y se condene en costas a la demandada.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de 15 de septiembre de 2022, ordenando la notificación de la demandada de acuerdo con los artículos 291 y 292 del CGP, la cual se materializó con la notificación personal de ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ el 30 de noviembre de 2022, quien dentro del término propuso como excepciones previas «*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*», «*INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES*» y «*NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUA EL DEMANDADO*»,

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-086
Demandante: FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN
Demandada: ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ

así mismo contestó la demanda, argumentando que nunca hizo un negocio ni suscribió contrato con la fundación demandante y, por ende, el contrato de arrendamiento no existe, pues se trató de un favor que le hizo la hermana EFIGENIA BUITRAGO al dejarle guardar unos muebles en uno de los salones de la edificación, del cual solo ocupó una cuarta parte, pues el espacio restante fue ocupado por elementos que no le pertenecen, que los canones de arrendamiento no existen por cuanto nunca se pactó un monto a pagar, proponiendo excepciones de fondo.

Mediante auto de 2 de febrero de 2023, el Despacho corrió traslado de las excepciones previas, de la contestación de la demanda y de las excepciones de mérito propuestas por ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ.

En auto de 23 de marzo de 2023 el Despacho decidió sobre las excepciones previas propuestas por la demandada declarando no probada la excepción previa de «*INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES*» y declarando probada la excepción previa de «*NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR.*» formulada por ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, para lo cual la apoderada demandante dentro del término otorgado subsanó lo requerido por el Despacho.

La apoderada de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, describió traslado de las excepciones de mérito propuestas por ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, indicando que, si se realizó un negocio jurídico de manera verbal, para lo cual se anexó declaración juramentada por parte de la religiosa Hermana EFIGENIA BUITRAGO RUIZ quien para la fecha de los hechos actuaba como Directora y administradora de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, quien reafirmó que le arrendó un lugar a la aquí demandada.

A su vez, manifestó que, al existir un contrato verbal de arrendamiento, existe la obligación de pagar los canones acordados para tal fin, indicando que dicho vínculo contractual se acreditó con las dos declaraciones extra proceso aportadas a la demanda de las religiosas MARIA NERY HERNANDEZ TORRES E IFIGENIA BUITRAGO, donde manifestaron el canon acordado y el tiempo de duración del contrato pactado.

Finalmente, solicitó al Despacho que no se tuviera en cuenta ni la contestación de la demanda ni las excepciones propuestas, hasta tanto ADRIANA ZOLANDA

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-086
Demandante: FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN
Demandada: ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ

FORERO ALVAREZ demostrará que pagó los cánones de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del C.G.P, pues está plenamente probado que si existió un contrato de arrendamiento con las declaraciones extra juicio de las dos personas que declararon y para lo cual aportó las copias de las declaraciones junto con la demanda.

Mediante auto de 20 de abril de 2023, el Despacho decidió tener en cuenta la contestación de la demanda, al presentarse serias dudas sobre la existencia del contrato, de la cual la apoderada actora recorrió el traslado de la contestación y de las excepciones de mérito de manera oportuna, y se fijó el 16 de mayo de 2023 para llevar a cabo las audiencias iniciales y de instrucción y juzgamiento previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P.

Así, en sesión de audiencia inicial de 16 de mayo de 2023, las partes acordaron suspender el proceso hasta el 27 de mayo de 2023, fecha en la cual ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ se comprometió a retirar sus elementos de las instalaciones de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, a partir de la 1 p.m., día en que igualmente entregaría a la representante legal de la Fundación \$500.000. Igualmente las partes pactaron que, en caso de que ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ no retirara los elementos en la fecha y hora indicada o no desembolsara el dinero, FORERO ALVAREZ daba por desistidas las excepciones propuesta y, por ende, aceptaba que se profiriera de plano sentencia de restitución del inmueble.

Finalmente, el 29 de mayo de 2023, la apoderada de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN informó que ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, no cumplió con lo acordado, solicitando reanudar el proceso.

CONSIDERACIONES

El Despacho es competente para conocer el presente proceso tanto por su cuantía, como por el factor territorial. Frente al primero, por cuanto el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P. prevé que esta se determina «*en los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda*» y en este caso el valor de los cánones de arrendamiento de los últimos 12 meses ascienden a \$1.200.000, monto inferior al tope mínimo de la mayor cuantía. Además, porque de acuerdo con el numeral 9° del artículo 384 del CGP, «*cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia*». Y por el segundo factor (territorial) por cuanto el

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-086
Demandante: FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN
Demandada: ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ

inmueble está ubicado en el municipio de Machetá (numeral 7° del artículo 28 del C.G.P.)

En cuanto a la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, en esta clase de pretensiones judiciales, sin lugar a dudas, la legitimación en la causa por activa y por pasiva recae en aquellas personas que tienen la calidad de arrendador y arrendatario, las cuales ostentan la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN y ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, respectivamente, de acuerdo con el contrato de arrendamiento verbal suscrito, cuya existencia corroboran EFIGENIA BUITRAGO RUIZ y MARIA NERY HERNANDEZ TORRES en declaraciones extraproceso, negocio jurídico cuya existencia se tiene por no controvertida por ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, como se explicará en párrafos posteriores.

El otro presupuesto hace referencia a la demanda en forma: en cuanto a este aspecto, se vislumbra que la misma reúne los requisitos formales de los exigidos para la configuración de este presupuesto, sin que, por tanto, el despacho haya tenido que adoptar medida de saneamiento al respecto.

De acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil, en el contrato arrendamiento una de las partes, denominada arrendador, se obliga a conceder el goce de una cosa al arrendatario, quien a su vez se obliga recíprocamente a pagar por este goce un precio determinado, siendo dicho negocio jurídico meramente consensual, es decir, no sujeto a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Como pruebas de la existencia del contrato verbal de arrendamiento, la parte demandante aportó pruebas testimoniales sumarias, tal como lo dispone el numeral 1° del artículo 384 del C.G.P, consistentes en las declaraciones extraproceso N° 310 y N° 1325 de las señoras EFIGENIA BUITRAGO RUIZ y MARIA NERY HERNANDEZ TORRES, rendidas bajo juramentos y suscritas en la Notaría Única del Circulo de Simijaca el 16 de junio de 2022 y en la Notaría 14 del Circulo de Bogotá el 2 de junio de 2022, en las cuales manifestaron que para el año 2021 conocían de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, así como el valor de los cánones de arrendamiento pactados.

En ese orden de ideas, aunque en principio, la existencia de dicho negocio jurídico fue discutida por la demandada mediante la proposición de varias excepciones de fondo, en las que básicamente se señala que el depósito de sus bienes en uno de los salones de la Fundación no es fruto de una relación comercial de arrendamiento, sino de un favor personal de EUGENIA BUITRAGO.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-086
Demandante: FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN
Demandada: ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ

Así, en sesión de audiencia inicial de 16 de mayo de 2023, las partes acordaron suspender el proceso hasta el 27 de mayo de 2023, fecha en la cual ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ se obligó a retirar los elementos que dejó en las instalaciones de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, a partir de la 1 p.m., día en que igualmente entregaría a la representante legal de la Fundación \$500.000 en efectivo. Igualmente ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ pactó con su contraparte que, en caso de que no retirara los elementos en la fecha y hora indicada, o no desembolsara el dinero, FORERO ALVAREZ daba por desistidas las excepciones de fondo propuesta y, por ende, aceptaba que se profiriera de plano sentencia de restitución del inmueble.

Así, el 29 de mayo de 2023, la apoderada de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN informó que ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, no cumplió con lo acordado, pues no se hizo presente el 237 de mayo de 2023 y, por ende, ni retiro sus pertenencias, ni desembolsó el dinero acordado.

Frente a dichas afirmaciones, el 31 de mayo de 2023, ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ manifestó que no cumplió con las obligaciones acordadas en la audiencia de 16 de mayo de 2023, aduciendo un caso de fuerza mayor, pues ese mismo día *«tenía un compromiso contractual con la Universidad Libre preexistente a esa audiencia, consistente en una especialización en derecho procesal...»*, cuya asistencia era presencial.

Frente a dichas afirmaciones, el Despacho, mediante auto de 27 de julio de 2023, no admitió las excusas proporcionadas por al demandada para no dar cumplimiento a lo pactado con su contraparte, pues la asistencia de la demandada a otro compromiso fijado el mismo día, en este caso, no constituía, ni fuerza mayor, ni caso fortuito, por ser un hecho previsible y resistible, pues su asistencia al curso de especialización el 27 de mayo de 2023 estaba programada desde antes de la audiencia de 16 de mayo de 2023 y, por ende, cuando ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ propuso como fecha de recogida de sus pertenencias, el 27 de mayo de 2023, era plenamente consciente de que esa misma fecha debía asistir a clases presenciales, disyuntiva claramente previsible y resistible.

En ese orden, como el Juzgado no atendió las exculpaciones aducidas por la demandada mediante la providencia señalada, la cual se encuentra ejecutoriada, toda vez que no fue recurrida por las partes, se hace necesario dar aplicación a las consecuencias jurídicas fijadas por las partes en caso de incumplimiento injustificado de lo pactado, esto es, la renuncia a las excepciones de mérito propuestas por ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ y su aceptación de que se profiera de plano

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-086
Demandante: FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN
Demandada: ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ

sentencia de restitución del inmueble. lo cual implica que, no existiendo oposición a la restitución del inmueble en los términos de la demanda, es del caso dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del CGP, el cual dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Así las cosas, como se encuentra acreditada la ocurrencia de la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada por la parte demandante (no pago de los cánones de arrendamiento), se declarará terminado el contrato verbal de arrendamiento suscrito entre la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN como arrendadora y ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ como arrendataria, el cual tenía un canon de arrendamiento de \$100.000 mensuales, sobre uno de los salones de la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, ubicado en el sector las Cuadras del Municipio de Machetá, Cundinamarca.

En consecuencia, se condenará a la demandada ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ a restituir el salón objeto del contrato de arrendamiento verbal, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

De acuerdo con las facultades otorgadas por el numeral 5° del artículo 365 del CGP, se condena en costas a la demandada. Las agencias en derecho se fijan en un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Machetá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. - DECLARAR terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN, representada legalmente por GLORIA VALENCIA JAMIOY como arrendadora y ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ, como arrendataria, sobre el bien inmueble descrito en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO. - ORDENAR a ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ a restituir a la Fundación demandante el inmueble motivo de la presente acción, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia, pues de no hacerlo de manera voluntaria se procederá a llevar a cabo diligencia de entrega.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-086

Demandante: FUNDACIÓN CENTRO MARIE POUSSEPIN

Demandada: ADRIANA ZOLANDA FORERO ALVAREZ

TERCERO. - CONDENAR en costas a la demandada. Las agencias en derecho se fijan en un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Tásense en su oportunidad.

CUARTO. - Realizado lo anterior, procédase al archivo del expediente.

CÉSAR MONTAÑEZ ROMERO

JUEZ

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETÁ
SECRETARÍA. -LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE
NOTIFICA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
NÚMERO_33_DEL DIA DE HOY, _08-09-2023.**

JAVIER ALEXANDER AGUDELO OSES

Secretario

Firmado Por:

Cesar Montañez Romero

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Macheta - Cundinamarca

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: **618ce3eb655e8cb51b25f441b11b183bf844ca755b1717b693164bc6b97bebf6**

Documento generado en 07/09/2023 06:47:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>