



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ANAPOIMA

Anapoima Cundinamarca, julio catorce (14) de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: RAFAEL ANTONIO PUERTO MORENO
DEMANDADO: RICARDO JIMENEZ RODRIGUEZ
RADICACION No: 2020-00029-00

Por medio de la presente providencia, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES:

Por reparto efectuado 13 de febrero de 2020, correspondió el presente proceso a este despacho Judicial, para su conocimiento. Mediante auto de fecha cuatro (4) de marzo de dos mil veinte (2020), se admitió la demanda de restitución del bien inmueble denominado FLORENCIA, localizado en la Vereda Andalucía del Municipio de Anapoima Cundinamarca.

Dan cuenta los autos, del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 13 de octubre de 2016, del bien inmueble denominado FLORENCIA, localizado en la Vereda Andalucía del Municipio de Anapoima Cundinamarca, identificado con los siguientes linderos: Por el Norte: Con predios de SANDALIO GARCIA partiendo del mojón No.1 al mojón No.1 en distancia de 55 mts. POR EL OCCIDENTE: Del mojón N.12 al mojón 11 hasta el mojón 10 en distancia de 200 mts, limitando con predios de la sucesión de la familia VALBUENA. POR EL SUR. Del mojón 3 al mojón No.12 en distancia de 180 mts, lindando con carretera que de Bogotá conduce a Girardot y por el

ORIENTE: Del mojón No.1 en línea recta al mojón No.2 pasando por el mojón en distancia de 2030 mts, lindando con predios de la señora LICILA MARTINEZ y encierra, con un área aproximada de 20,214 mts², junto con casa de habitación. Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de \$300.000.00, mensuales, pagaderos de manera anticipada los cinco primeros días de cada mes. El término de duración del citado contrato fue de seis meses prorrogables por acuerdo de las partes, lo que ha venido ocurriendo desde el 13 de octubre de 2016.

CAUSAL ALEGADA:

Como causal para la restitución del inmueble, se invocó la no cancelación del precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento y la no cancelación de los reajustes dentro del término establecido por lo que el demandado adeudas la renta desde el mes de octubre de 2017.

Se admitió la demanda de Restitución del referido inmueble, mediante providencia de fecha cuatro (4) de marzo de dos mil veinte (2020), del cual se notificó personalmente al demandado el 12 de agosto de 2020 tal como consta a folio 8 del expediente.

El demandado RICARDO JIMENEZ RODRIGUEZ, contestó la demanda, y el Despacho en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 4 del Art.384 del C.G.P. Dispuso no oír a la parte demanda y dicto sentencia declarando termina el contrato de arrendamiento y por ende la restitución del bien inmueble arrendado. Ante tal circunstancia el demandado impetro la acción constitución de tutela, la cual le correspondió Al señor Juez Civil del Circuito de la Mesa, quien amparo los derechos fundamentales de acceso a la administración de justicia, derecho a la defensa, a la contradicción y al debido proceso.

En cumplimiento a dispuesto en por el Juzgado Civil del Circuito de la Mesa, en la acción constitucional, mediante auto de fecha

seis (6) de mayo de dos mil veintiuno (2021) se corrió traslado de las excepciones de fondo presentadas por el demandando.

EXCEPCIONES: Del estudio del escrito de contestación de la demanda se desprenden las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa, la que se fundamenta en el hecho de que el contrato es inexistente toda vez, que el demandante le hizo firmar un documento que él pensó se trataba de un requisito para el acueducto. Indica igualmente que el señor PUERTO MORENO, no está legitimado para suscribir el contrato de arrendamiento en el año 2016, ni para iniciar el proceso de restitución de inmueble arrendado en año 2020

El Despacho procede analizar dichas excepciones, al respecto cabe anotar que la carga de la prueba para el presente caso está en cabeza del demandado, según reza el Art. 167 del C.G.P., correspondía a la demandada no solo aportar documentos sino también otras pruebas que dieran certeza a lo dicho por ella. Pues la falta de prueba o la prueba incompleta conllevan a tomar decisiones desfavorables a quien pretenda hacerla valer. Pues en este caso, debió haber allegado siquiera un testimonio, un documento en el cual se establezca lo sustentado en su defensa, o haber comparecido a la diligencia de interrogatorio de parte, cosa que hizo. El art. 1757 del Código Civil, establece: "*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta*". Cosa que no hizo la parte demandada; del estudio de las excepciones planteadas, éstas están llamadas a no prosperar, toda vez, que de conformidad con la norma en cita, la parte demandada no demostró su dicho.

De lo anterior se debe tener en cuenta que el contrato de arrendamiento base la presente acción de restitución, llena los requisitos de ley para tenerlo como prueba de la relación contractual, máxime que de acuerdo con la Ley y la jurisprudencia el contrato es ley para las partes, veamos fue suscrito por el demandado RICARDO JIMENEZ RODRIGUEZ, el 13 de octubre de 2016, tiene un término de duración (6) seis meses, el canon pactado fue de \$300.000.00 pagaderos mes anticipado los cinco primeros días de cada mes, la finca consta de casa de habitación y servicios, los cuales deben ser cancelados por el arrendatario, el demandado en su escrito de

contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte manifiesta que si lo suscribió, pero que era para efectos del acueducto del predio y que el no firmo ningún contrato de arrendamiento, desconociendo al señor RAFAEL ANTONIO PUERTO MORENO, como arrendador.

Trayendo a colación el Art.167 del C.G.P., y como se indicó la carga de la prueba se traslada a la parte demandada para demostrar su dicho, al respecto tenemos como medio de prueba las declaraciones extraprocesales rendidas ante la NOTARIA ÚNICA DEL CIRCUITO DE EL COLEGIO CUNDINAMARCA, el 26 de febrero de 2020 por el señores OSCAR HERNANDO ROA Y OMAIRA PARRA RINCON, en las cuales manifiestan que conocen de vista trato y comunicación al señor RICARDO JIMENEZ, desde el año 2000 y que en el año 2001 dicho señor se vinculó como administrador del predio denominado Florencia, localizado en la Vereda Andalucía del Municipio de Anapoima, a órdenes del señor RAFAEL ANTONIO PUERTO MORENO, quien es propietario, declaraciones estas que no fueron materia de ratificación de conformidad con lo previsto en el Art.222 del C.G.P., igual suerte correrán las declaraciones juramentadas realizadas por el señor JESUS ARNULFO HERNANDEZ VELOZA, HIPOLITO RODRIGUEZ Y LA SEÑORA AMPARO OTALORA, si bien dichas declaraciones no fueron rendidas ante un notario, la parte demandada no solicito su ratificación forme a la norma en cita. Por último, se debe tener en cuenta que la parte demandada en la audiencia llevada a cabo el 21 de junio del año en curso, desistió de los testimonios solicitados en la contestación de la demanda de los señores JOSE ARNULFO HERNANDEZ VELOZA, MARGARITA CAICEDO, PEDRO ABELINO GUERRERO Y RODRIGO BAUTISTA.

En cuanto al grado de analfabetismo del demandado, el mismo ha manifestado no saber leer ni escribir, situación está, que se respeta, pero este estado de analfabetismo no fue talanquera para que el señor RICARDO JIMENEZ RODRIGUEZ, contestara la demanda de restitución de inmueble arrendado (folio 9 y 10), presenta una demanda laboral (folios 67 y 68) la cual fue rechazada el 19 de febrero de 2021 (ver folio 78) y presentada una denuncia ante la Fiscalía General de la Nación, por los delitos de constreñimiento, fraude procesal falsedad en documento y los demás que surjan (Folio55 a 58), presento acción de tutela. De todo lo anterior en el escrito de

contestación de la demanda manifiesta que califica de falso el contrato base la presente acción de restitución, y al no existir prueba al respecto por cuanto que brilla por su ausencia lo previsto en el Art.269 Y s.s. del C.G.P., es decir no solicito prueba alguna para sustentar la tacha de falsedad propuesta.

Y al desconocimiento del demandante por falta de legitimación por activa, al reconocer el demandado RICARDO JIMENEZ RODRIGUEZ, haber firmado el contrato, está reconociendo al señor RAFAEL ANTONIO PUERTO MORENO, como arrendador del predio base de la presente acción, Ahora bien, comporta precisar que la legitimación en la causa, se halla presente cuando se patentiza coincidencia entre el titular de la relación **sustancial** y el sujeto que reclama en el proceso; calidades que ostenta con suficiencia el demandante, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento reúne los quesitos ordenados en el numeral 1º del Art.384 del C.G.P.

Como quiera que se encuentran plenamente reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado, se procede a proferir sentencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE ANAPOIMA (Cundinamarca), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. DECLARAR judicialmente la terminado el contrato de arrendamiento celebrado por escrito entre RAFAEL ANTONIO PUERTO MORENO como arrendador y RICARDO JIMENEZ RODRIGUEZ, en calidad de arrendatario, con una vigencia de seis meses, contado a partir del 13 de octubre de 2016 que se prorroga en el tiempo, RESPECTO DE LA Finca denominada FLORENCIA, ubicada en la Vereda Andalucía de este Municipio,

el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.166-68375 que consta de una casa de habitación con servicios y el resto del predio con pastos, por la causal de FALTA DE PAGO en el canon mensual de la renta convenida, o por haberse presentado mora en el pago mensual del respectivo arrendamiento desde el mes de octubre de 2017, junto con los reajustes de ley.

TERCERO: ORDENAR LA RESTITUCION del bien inmueble aludido, y el LANZAMIENTO del arrendatario, si a ello hubiere lugar.

CUARTO: Comisionar para la práctica de la diligencia de Lanzamiento al señor Alcalde o a la Inspección del Lugar para que se practique la diligencia aquí decretada. Líbrese Despacho Comisorio con los insertos de Ley y amplias facultades. O lo hará este Juzgado.

QUINTO: Condenar en costas a la demandada. Tásense. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$200.000.00

NOTIFÍQUESE.


CARLOS ORTIZ DÍAZ

JUEZ



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Judicial
Juzgado Promiscuo Municipal
Anapoima Cundinamarca

De anterior se le notificó en el Estado.

101

15 JUL 2022

Secretaría