

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A Despacho el presente proceso proveniente del H. Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca. Sírvase proveer.

Santiago de Cali, 22 de febrero de 2018.

NIBIA SELENE MARINEZ AGUIRRE  
Secretaria

**República de Colombia**



**Juzgado Doce Administrativo Oral del Circuito Judicial de Cali**

**Auto de Sustanciación No. 217**

Santiago de Cali, veintidós (22) de febrero de dos mil dieciocho (2018)

**PROCESO No.** 76001-33-33-012-2017-00138-00  
**MEDIO DE CONTROL:** INCIDENTE DE DESACATO - TUTELA  
**DEMANDANTE:** RODRIGO RIVERA LOPEZ  
**DEMANDADO:** UARIV

**OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE** lo resuelto por el Honorable Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca en providencia del 12 de febrero de 2018, a través de la cual se confirmó el auto interlocutorio No. 41 del 26 de enero de 2018, proferido por este despacho judicial, mediante el cual se impuso sanción con multa condicionada a arresto a la Directora de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas y a la Directora de Reparaciones de la referida entidad.

**REQUERIR**, a las señoras YOLANDA PINTO DE GAVIRIA y CLAUDIA JULIANA MELO ROMERO, en calidad de Directora de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas y Directora de Reparaciones de la referida entidad respectivamente, para que dentro del término improrrogable de 48 horas contadas a partir de la notificación de la presente providencia de cumplimiento perentorio al fallo de tutela No. 80 del 5 de junio de 2017, so pena de la sanción de arresto por un (1) días de conformidad con lo señalado en el artículo 52 del Decreto 2591 de 1991.

**NOTIFIQUESE,**

**VANESSA ÁLVAREZ VILLARREAL**  
Juez

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**  
**JUZGADO DOCE ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE CALI**

**CERTIFICO:** En estado No. 022 hoy notifico a las partes el auto que antecede.

Santiago de Cali, 23 de febrero de 2018, a las 8 a.m.

**NIBIA SELENE MARINEZ AGUIRRE**  
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DOCE ADMINISTRATIVO ORAL  
DEL CIRCUITO DE CALI

**SENTENCIA No. 036**

Santiago de Cali, veinte (20) de febrero de dos mil dieciocho (2018)

**Expediente:** 76001-33-33-012-2015-00219-00  
**Demandante:** HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL VALLE "EVARISTO GARCÍA" E.S.E.  
**Demandado:** MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALES  
**Medio de Control:** CONTROVERSIAS CONTRACTUALES  
(RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)

**I. ANTECEDENTES**

El HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL VALLE "EVARISTO GARCÍA" E.S.E., a través de apoderado judicial, acude a la jurisdicción en ejercicio del medio de control de Controversias Contractuales con pretensión de Restitución de Inmueble Arrendado, en contra de la señora MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALES, con el fin de que se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento del inmueble ubicado en la parte externa costado sur del primer piso en el servicio UBA de la entidad hospitalaria situada en la calle 5ª No. 36-08 de Cali, y que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del referido inmueble a ella arrendado.

Igualmente, solicita se condene al pago de costas y gastos que originen el presente proceso.

Como **HECHOS** de la demanda se resumen los siguientes:

1. Que la señora MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALES, es arrendataria de un área de 7.40 M2 ubicada en la parte externa costado sur del primer piso en el servicio de la UBA del HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL VALE "EVARISTO GARCÍA" E.S.E., cuyos linderos son los siguientes: NORTE: en línea recta y longitud de 3.90 metros con el corredor externo que da acceso entre el servicio de Radioterapia y Consulta Externa; SUR: en línea recta y distancia de 3.90 metros con la sala de espera de la UBA; OCCIDENTE: en línea recta y extensión de 1.90 metros con la sala de espera de la UBA; ORIENTE: en línea recta y longitud de 1.90 metros con el área de atención de citas de la Unidad Básica de Atención.

2. Que la arrendataria ha presentado varios acuerdos de pago por conceptos de cánones de arrendamiento, pero los ha incumplido y a la fecha adeuda la suma de \$5.579.229,00. Que debido al incumplimiento en el pago del arrendamiento, el HUV se vio en la obligación de solicitarle desocupara el inmueble y cancelara lo adeudado.

3. Que el HUV ha enviado varios requerimientos y el último estipulaba como fecha de entrega el día 31 de Marzo de 2015, ante la negativa de la arrendataria en desocupar el inmueble y de cancelar lo adeudado se procede a incoar la presente acción.

## **II. DEFENSA DE LA DEMANDADA**

La señora **MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALES** guardó silencio (ver folio 136 Cdno Ppal).

Tramitada la instancia no observándose nulidad que invalide lo actuado se procede a resolver el mérito del negocio y para ello sé,

## **III. CONSIDERA:**

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde al Despacho determinar si hay lugar a terminar el contrato verbal celebrado entre la señora **MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALES** y el **HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL VALE "EVARISTO GARCÍA" E.S.E.**, consistente en el arrendamiento del inmueble ubicado en la parte externa costado sur del primer piso en el servicio Unidad Básica de Atención del HUV situado en la calle 5ª No. 36-08 de Cali y, como consecuencia de lo anterior, ordenar la restitución del referido inmueble, por motivo de la presunta mora en el pago de los cánones de arrendamiento en los periodos comprendidos en los meses de febrero a diciembre de 2012, de enero a diciembre de 2013, de enero a diciembre de 2014, y de enero a marzo de 2015.

Para abordar y dar solución al problema jurídico planteado el despacho analizará lo siguiente: i) Normatividad aplicable al medio de control de controversias contractuales con pretensión de restitución de inmueble arrendado, ii) material probatorio, iii) caso concreto y, iv) costas.

**i) Normatividad aplicable al medio de control de controversias contractuales con pretensión de restitución de inmueble arrendado:**

Resulta pertinente recordar que en diversos pronunciamientos, el H. Consejo de Estado ha indicado que la acción contenciosa sobre la cual reposa la pretensión de restitución de inmueble arrendado es la acción de controversias contractuales, por cuanto lo que se solicita es la declaratoria del incumplimiento de un contrato en el cual una de las partes es una entidad estatal.

Ahora bien, como quiera que el trámite procesal de Restitución de Inmueble Arrendado no se encuentra consagrado en la Ley 1437 de 2011, y que el artículo 306 ibidem establece que en los aspectos no regulados en dicho estatuto se seguirá lo dispuesto en el Código General del Proceso, el despacho le dio al asunto el trámite del proceso verbal, establecido en el Libro III, Sección I – Procesos Declarativos, Título I, consagrado en el artículo 368 de dicho estatuto procesal.

Respecto a la Restitución de inmueble arrendado, el Código General del Proceso dispone:

*“Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

*1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

*2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*

*3. 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.*

*4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.*

*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.*

*Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.*

*Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.*

*Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de*

*arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.*

*Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.*

*Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.*

*5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.*

*6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.*

*El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.*

*7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.*

*Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.*

*Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.*

*8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.*

*Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.*

*9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia."*

*“Artículo 385. Otros procesos de restitución de tenencia. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.*

*También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”*

De la norma antes transcrita, resalta el despacho que a la demanda de restitución de bien inmueble arrendado se debe acompañar prueba documental, testimonial o sumaria del contrato de arrendamiento; y una vez debidamente notificado el demandado de la demanda, si éste no presenta oposición en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la respectiva restitución.

Así mismo, se destaca que en los eventos en los cuales la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta por parte del demandado, como ocurre en el *sub judice*, éste no tendrá derecho a ser oído en el proceso sino hasta que demuestre el pago total de lo adeudado por tal concepto.

Frente al tema, el H. Consejo de Estado<sup>1</sup>, señaló:

**“3. La idoneidad del proceso, la acción incoada y su ejercicio oportuno**

*En la demanda se solicitó la declaratoria de incumplimiento y terminación de los contratos de arrendamiento Números 13-0737-0-93 (principal) y 13-0737-1-93 (adicional), por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y, como consecuencia, la restitución del inmueble arrendado y la práctica de la diligencia correspondiente, controversia que de acuerdo con la jurisprudencia reiterada de la Sala debe ventilarse mediante el procedimiento cognitivo abreviado, regulado en los artículos 408 y 424 del C. de P. Civil, dada la naturaleza de la acción, la celeridad para la obtención del fin en ella perseguido y ante la falta de regulación de un trámite especial a seguir a propósito de la misma.*

*En esta misma línea, ante pretensiones similares a las de este proceso y al amparo de la doctrina, la Sala acogió sin reservas que cualquier causa que pueda llevar a pedir la restitución de la tenencia del inmueble arrendado (verbigracia indebida destinación, venta del bien, necesidad de ocuparlo, expiración del plazo e incumplimiento en pago de cánones, entre otras) y el reconocimiento de las indemnizaciones a que haya lugar (artículo 408 No. 9 del C. de P. Civil), debe ser tramitada siguiendo el proceso abreviado; al respecto señaló:*

*“La Sala considera que las pretensiones expuestas en la demanda son propias de un proceso de restitución de inmueble arrendado cuyo trámite, de acuerdo con el art. 408 del C.P.C., es el procedimiento abreviado. En efecto, en la demanda se pidió la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento No. 008 del 2 de febrero de 1.996 y la consecuente restitución del inmueble arrendado.*

<sup>1</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA Consejera Ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO Bogotá, D.C., veintinueve (29) de agosto de dos mil siete (2007) Radicación número: 760012331000200101470-01 (33.410) Actores: EMPRESA COLOMBIANA DE VÍAS FERREAS FERROVIAS Demandado: HECTOR GUTIERREZ Y OTROS Asunto: Asuntos contractuales (consulta)

*"En relación con la posibilidad de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento a través de un proceso de restitución de inmueble arrendado, el profesor Hernán Fabio López ha afirmado lo siguiente:*

*"Tratándose de controversias atinentes a la restitución de la tenencia por arrendamiento, cualquiera que fuere la causa, siempre se aplica el proceso declarativo abreviado, cuya competencia y modalidades están previstas en los artículos 20, numeral 7, 23 numeral 10, 408 numeral 9 y 424 del C de P.C., por las siguientes razones:*

*"En suma, todo proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, o lo que es lo mismo, de lanzamiento, debe ser tramitado como abreviado y siguiendo los cauces del art. 424 del C. de P.C."*

**"La Sala acoge la interpretación mencionada y, por lo tanto, considera que las pretensiones de terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble, son pretensiones propias del proceso de restitución de inmueble arrendado cuyo trámite, de acuerdo con el C.P.C., es el abreviado..."**

*Sin embargo, lo anterior no significa que el proceso abreviado pueda convertirse en un mero juicio para obtener el recaudo de cánones en mora, lo que es viable a través de los procesos ejecutivos, toda vez que su finalidad es la restitución del bien, tal y como lo ha puntualizado esta Sala:*

*"...Advierte la sala que el proceso de restitución de inmueble, objeto de la litis, no tiene como finalidad obtener el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, los cuales podrían hacerse efectivos a través de un proceso ejecutivo independiente; tal como lo advirtió el Tribunal, puesto que de conformidad con lo prescrito por el artículo 408, numeral 9 del C. de P. C., la finalidad del referido proceso es la "restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar"; entendida la indemnización como el reconocimiento de los perjuicios causados al arrendador, por el incumplimiento del contrato por parte de su arrendatario, pero, en todo caso, dichos perjuicios deberán ser solicitados en la demanda, lo cual no ocurrió en el presente asunto, por cuanto la única pretensión formulada fue la de restitución del inmueble arrendado..." (Negrillas y subrayado fuera del texto).*

Del pronunciamiento relacionado, se colige que el trámite del proceso de restitución de inmueble es el abreviado establecido en las disposiciones civiles, ello, dado la naturaleza de la acción, la celeridad para la obtención del fin perseguido y ante la falta de regulación de un trámite especial frente al mismo. Igualmente, se desprende que las pretensiones de terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble, son pretensiones propias del proceso de restitución de inmueble arrendado, pero que éste no es el medio para obtener el pago de cánones adeudados, ya que su finalidad es la restitución del bien, y si bien procede el reconocimiento de los perjuicios causados a que hubiere lugar, los mismos deberán ser solicitados en la demanda.

Establecida la normatividad que regula el proceso de restitución de inmueble arrendado, y a fin de continuar con la solución del problema jurídico antes planteado, procede el despacho a relacionar el material probatorio arrojado al expediente, para finalmente abordar el caso concreto

## ii) material probatorio

- A folio 11 obra Oficio No. 04.02.02 del 12 de abril de 2012 con destino a la señora MARÍA CIELO HERNÁNDEZ y remitido por la Coordinadora de Cartera del Hospital Universitario del Valle, el cual tiene como referencia "solicitud de pago inmediato de cartera", y señala:

*"Adjunto a la presente me permito presentar el estado de cartera con corte a 31 de Marzo de 2012 que asciende a \$ 2.033.424, el cual debe ser cancelado de inmediato ya que se ha incumplido el acuerdo suscrito en el mes de Noviembre de 2011, el ultimo abono se registra en septiembre de 2011 y se ha notificado sin que a la fecha haya respuesta, por lo anterior me permito comunicarle que el incumplimiento es causal para terminación del contrato.*

*Si en un término de 3 días a partir del recibido de este comunicado no hay pronunciamiento por parte de ustedes se le dará traslado al área Jurídica para que proceda tal como ordena la ley."*

- A folio 12 obra oficio de fecha 30 de mayo de 2012, suscrito por la señora MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALES y dirigido a la Asesora Jurídica del Hospital Universitario del Valle, en el que señala:

*"Referencia: Propuesta de Pago deuda arrendamiento espacio fotocopiadora CIAUI*

*Yo MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.483.941 de Armenia (Quindío), y residente en la Calle 8 C No. 1-91 Unidad Residencia Santa Isabel, teléfono 5587429, 3122963069 de Cali, de manera respetuosa presento para su aprobación propuesta de pago de la deuda del Arrendamiento del espacio de la fotocopiadora que tengo ubicada en el CIAU de la siguiente manera:*

*Propongo pagar la totalidad del canon mensual correspondiente al mes de mayo de 2012, por la suma de \$136.500,00 el día de hoy, el 30 de Junio haré un abono a la deuda pendiente, por valor de \$ 300.000,00, y continuaré pagando el valor canon mensual doble, es decir la suma de \$ 273.000,00 de los cuales \$ 136.500 de canon y \$ 136.500 abono a la deuda, hasta cancelar la obligación pendiente."*

- Copia de la cédula de ciudadanía de la señora María Cielo Hernández Grisales (fl. 13).
- A folio 14 obra oficio del 19 de marzo de 2013 con destino a la señora MARÍA CIELO HERNÁNDEZ GRISALES, por parte de la Asesora Jurídica del Hospital Universitario del Valle, en el que señala:

*"REF" COBRO PREJURIDICO del HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL VALLE "Evaristo García" E.S.E. contra la señora MARÍA CIELO HERNÁNDEZ.*

*Con la presente comunicación le solicitamos acercarse a la OFICINA ASESORA JURÍDICA para ponerse al día en sus obligaciones pues al momento tiene sumas pendientes de pago.*

*El valor total de la obligación asciende a la suma de (Dos Millones Novecientos Noventa y Cuatro Mil Trescientos Catorce Pesos M/CTE) (\$2.994.314.00).*

*En consecuencia le solicito que dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta comunicación, se sirva comparecer ante este despacho ubicado en la ciudad de Santiago de Cali, calle 5 N°36-08, tercer piso, Oficina Jurídica, de 8:00 am a 12:00 y de 1:30 pm a 4:00 p.m., de lunes a viernes, con el fin de aclarar la situación y, si es del caso efectuar el pago correspondiente, evitando así el inicio del Proceso Ejecutivo.*

*Es muy importante aclarar que la cuantía establecida no incluye intereses, por lo tanto no debe efectuar NINGÚN PAGO sin presentarse antes a esta oficina.”*

- A folio 15 obra oficio de fecha 11 de marzo de 2015, dirigido a la señora MARÍA CIELO HERNÁNDEZ, por parte del Director Administrativo del Hospital Universitario del Valle, mediante el cual le solicita desocupar y hacer entrega del inmueble arrendado por mora en el pago, en los siguientes términos:

*“El Gerente Administrativo del HUV, en uso de su competencia funcional, por medio del presente escrito le solicito a usted, se sirva desocupar y hacer entrega inmediata del área que actualmente ocupa la cual es de propiedad de la Empresa Social del Estado Hospital Universitario del Valle “Evaristo García”, en razón al reiterado incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento establecido en el contrato firmado con usted.*

*El incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento dará el derecho al arrendador a dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble. Es de recordarle que usted a la fecha no ha cancelado el canon de arrendamiento estipulado y tiene una deuda actual por valor de QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$15.361.246) MCTE y hasta la fecha no ha sido cancelado.*

*Por último, espero la mejor comprensión de parte suya para no tener que llegar a iniciar por la vía judicial la restitución del mismo por los perjuicios que esto conlleva.*

*Lo anterior se sustenta dentro de los términos de Ley de acuerdo al Libro Tercero Título I y Capítulo I Artículo 518 numeral 1º del Código de Comercio Colombiano.*

*En consecuencia de lo anterior, se solicita coordinar con Subgerencia de Gestión Logística, Hospitalaria y Ambiental del HUV, para hacer la respectiva entrega.”*

- Contrato de arrendamiento No. CAR-002-009 suscrito entre el H.U.V y la señora María Cielo Hernández el 30 de marzo del 2009 (fls. 14 a 16 del expediente)

Del material probatorio relacionado, considera el Despacho que la entidad demandante no cumplió con la carga procesal de probar sumariamente la existencia del contrato de arrendamiento objeto de estudio; pues si bien, ante el requerimiento efectuado por el Juzgado 14 Civil Municipal se aportó el contrato de arrendamiento No. CAR 002-09, celebrado entre el Hospital Universitario del Valle y la señora María Cielo Hernández el 30 de marzo del 2009, el mismo no corresponde a los hechos expuestos en la demanda, ni a los años cuyo incumplimiento se deprecian.

En efecto, la apoderada del Hospital Universitario del Valle sostiene que el contrato de arrendamiento celebrado con la señora María Cielo Hernández Grisales fue verbal, sin embargo, el artículo 384 del Código General del proceso, impone una carga al demandante de acompañar con la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria, requisitos que no se aportaron en el *sub-judice*.

Y si en gracia de discusión se aceptará la tesis de la parte demandante de que el contrato celebrado con la señora María Cielo Hernández Grisales fue verbal, debió allegar la confesión del arrendatario hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, requisitos que la Ley le impone cuando sus pretensiones sean la restitución del inmueble arrendado.

Se resalta que si bien se allegó, el requerimiento efectuado por el Hospital Universitario del Valle a la señora María Cielo Hernández, la propuesta de pago respecto a la deuda de arrendamiento espacio fotocopidora CIAU presentada por la demandada para el año 2012, y los oficios de cobro prejurídico y restitución de área arrendada por mora en el pago del canon, estos documentos no cumplen con las requisitos exigidos en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso para que el arrendatario restituya el inmueble arrendado; razón por la cual se negaran las pretensiones de la demanda.

### **Costas.**

El artículo 188 de la Ley 1437 de 2011 dispone "*Salvo en los procesos en que se ventile un interés público, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas, cuya liquidación y ejecución se regirán por las normas del Código de Procedimiento Civil*".

En concordancia con la norma anterior, el artículo 365 del Código General del Proceso, dispone:

*"ARTÍCULO 365. CONDENA EN COSTAS. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

*1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.*

*Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.*

*2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.*

*(...)*

*5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.*

*(...)*

*8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación. (Resaltado del Despacho).*

Sobre la condena en costas, el H. Consejo de Estado en reciente providencia<sup>2</sup>, expresó:

*"Si bien una lectura rápida de la disposición que antecede, podría llevar a la errónea interpretación de que la condena en costas debe imponerse en forma objetiva, es decir, de manera forzosa, automática e ineluctable en todos aquellos procesos contencioso administrativos en los cuales se ventile un interés de carácter individual o particular, lo cierto es que cuando la norma utiliza la expresión "dispondrá", lo que en realidad está señalando es que el operador jurídico está llamado a pronunciarse en todos los casos sobre si es o no procedente proferir una condena en costas en contra de la parte que ha visto frustradas sus pretensiones procesales.*

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 16 de abril de 2015. Expediente 2012-00446-01. Consejero Ponente Guillermo Vargas Ayala.

*Como quiera que este proceso fue promovido en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, no hay lugar a predicar que sea de aquellos en los cuales se esté ventilando un interés público y bajo esa perspectiva se hace necesario entrar a disponer sobre la condena en costas, por cuanto el interés involucrado en esta instancia es sin lugar a dudas de carácter individual, al estar referido en forma exclusiva a la órbita particular de la parte que promovió el recurso de apelación que ahora se decide.*

*En ese orden de ideas, deberá darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, por ser la norma adjetiva actualmente vigente en materia de costas. Aunque en el numeral 1° de dicho precepto se establece en forma perentoria que “se condenará en costas [...] a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación [...]” y en el numeral 3° de la misma norma se dispone que “En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda”, observa la Sala que en el asunto sub examine no hay a lugar a imponer una condena en costas en contra de la empresa CITITEX UAP S.A., por el hecho de no haber prosperado los argumentos de la apelación, pues lo real y cierto es que en el cuaderno de segunda instancia no aparece acreditada probatoriamente su causación.*

*Al respecto no puede perderse de vista que de conformidad con lo consagrado en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, “Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.”, condición que como ya se dijo no se cumple en este caso.”*

Más adelante, la Subsección A del H. Consejo de Estado en sentencia del 7 de abril de 2016, Radicación: 13001-23-33-000-2013-00022-01 Número Interno: 1291-2014, varió dicha postura indicando que la imposición de costas y agencias es objetiva, pero precisó que las mismas deben ser valoradas en aras de determinar si se causaron en el curso del proceso. En dicho pronunciamiento se concluyó lo siguiente:

*“...El análisis anterior permite las siguientes conclusiones básicas sobre las costas:*

*a) El legislador introdujo un cambio sustancial respecto de la condena en costas, al pasar de un criterio “subjetivo” –CCA- a uno “objetivo valorativo” –CPACA-.*

*b) Se concluye que es “objetivo” porque en toda sentencia se “dispondrá” sobre costas, es decir, se decidirá, bien sea para condenar total o parcialmente, o bien para abstenerse, según las precisas reglas del CGP.*

*c) Sin embargo, se le califica de “valorativo” porque se requiere que en el expediente el juez revise si las mismas se causaron y en la medida de su comprobación. Tal y como lo ordena el CGP, esto es, con el pago de gastos ordinarios del proceso y con la actividad del abogado efectivamente realizada dentro del proceso. Se recalca, en esa valoración no se incluye la mala fe o temeridad de las partes.*

*d) La cuantía de la condena en agencias en derecho, en materia laboral, se fijará atendiendo la posición de los sujetos procesales, pues varía según sea la parte vencida el empleador, el trabajador o el jubilado, estos últimos más vulnerables y generalmente de escasos recursos, así como la complejidad e intensidad de la participación procesal (Acuerdo núm. 1887 de 2003 Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura).*

*e) Las estipulaciones de las partes en materia de costas se tendrán por no escritas, por lo que el juez en su liquidación no estará atado a lo así pactado por éstas. f) La liquidación de las costas (incluidas las agencias en derecho), la hará el despacho de primera o única instancia, tal y como lo indica el CGP, previa elaboración del secretario y aprobación del respectivo funcionario judicial. g) Procede condena en costas tanto en primera como en segunda instancia.”*

Conforme a lo anterior, y si bien en este último pronunciamiento se estableció que la imposición de costas debe efectuarse de manera objetiva, lo cierto es que se concluyó que las mismas deben ser valoradas por el Juez de conocimiento examinando si se causaron en el expediente y si en encuentran comprobadas.

En este sentido, el Despacho acoge la posición inicial del Alto Tribunal de lo Contencioso Administrativo, bajo el entendido de que se debe analizar en cada caso concreto sobre la procedencia o no de una condena en costas en contra de la parte que ha visto frustradas sus pretensiones procesales, como quiera que se considera que la imposición de costas obedece a la comprobación de su causación dentro del expediente, tal y como lo dispone el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso.

Descendiendo al *sub examine* no se condenará en costas a la parte demandante quien resultó vencida en lo autos, teniendo en cuenta que no aparecen causadas en el proceso, cumpliéndose lo previsto en el numeral octavo del citado artículo, que establece claramente que sólo habrá condena en costas cuando esté probado que se causaron.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

**PRIMERO:** NEGAR las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**VANESSA ÁLVAREZ VILLARREAL**  
La Juez