

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
LA PALMA CUNDINAMARCA**

La Palma Cundinamarca, veinte (20) de enero del dos mil veintiuno (2021).

REFERENCIA : **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
(INMUEBLE RURAL) No. 2021-00046**  
DEMANDANTE : **MYRIAM TRIVIÑO LOPEZ**  
DEMANDADO: **JOSE RAMIRO MEDINA**  
SENTENCIA : **No.**

Agotados como se encuentran los trámites propios de esta instancia dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado del asunto de la referencia, procede el Despacho a proferir

**S E N T E N C I A**

**ANTECEDENTES**

La señora MYRIAM TRIVIÑO LOPEZ, actuando a través de apoderado judicial instauró DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (BIEN INMUEBLE RURAL) en contra del señor JOSE RAMIRO MEDINA, para que previos los tramites de un proceso verbal se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda rural por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas de la Casa ubicada en la finca denominada (SAN ANTONIO), ubicado en la vereda Minipí de Quijano jurisdicción de este municipio, y alinderado así: "Partiendo de un mojón que está a la orilla de la carretera en colindancia con Jesús Mahecha, se sigue carretera abajo hasta la quebrada de Capilla, de aquí se sigue de para arriba por una cerca de alambre en colindancia con Rómulo Angulo hasta encontrar una zanja, de aquí se sigue por la misma colindancia hasta encontrar el punto de partida y encierra". Como consecuencia de la anterior, se condene al demandado a restituir a la demandante el mencionado inmueble, además pretenden que no se escuche al demandado José Ramiro Medina, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados correspondientes, desde el mes de julio de 2018 hasta la fecha; igualmente se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a

favor de la demandante y finalmente se condene al demandado al pago de costas procesales y gastos que se originen en el presente proceso.-

Para formular las pretensiones ya enunciadas, la parte demandante las fundamentó en los siguientes:

### **HECHOS**

PRIMERO: La señora MYRIAM TRIVIÑO LOPEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 35.400.332 de Zipaquirá, dio en arrendamiento al señor JOSE RAMIRO MEDINA en calidad de arrendatario, el inmueble ubicado en la vereda Minipí de Quijano de la palma, mediante contrato celebrado el 3 de julio de 2018.

SEGUNDO: LINDEROS y COLINDANTES DEL INMUEBLE A RESTITUIR: "Partiendo de un mojón que está a la orilla de la carretera en colindancia con Jesús Mahecha, se sigue carretera abajo hasta la quebrada de Capilla, de aquí se sigue de para arriba por una cerca de alambre en colindancia con Rómulo Angulo hasta encontrar una zanja, de aquí se sigue por la misma colindancia hasta encontrar el punto de partida y encierra"

TERCERO: Dicho contrato se suscribió por el término de doce (12) meses, contados a partir del día 3 de julio del año 2018.

CUARTO: El contrato de arrendamiento ha sido prorrogado y renovado conforme a la Ley.

QUINTO: El valor actual del canon de arrendamiento es de cincuenta Mil Pesos M/cte (\$50.000.00), que cancelaria dentro de los siete (7) primeros días de cada mes.

SEXTO: La arrendadora Myriam Triviño López en varias ocasiones ha requerido al arrendatario.

SEPTIMO: El demandado ha dejado de cancelar el canon de arrendamiento desde el mes de julio del año 2018, hasta la presentación de la demanda.

### **ACTUACION PROCESAL**

El día 19 de agosto de 2021, el Juzgado una vez subsanada la demanda instaurada y por encontrar que la misma se ajustaba a derecho, decidió admitirla y ordenó darle el trámite del proceso verbal consagrado en el Título I Capítulo I art. 368 y ss del Código General del Proceso, así como las disposiciones especiales para los procesos declarativos contenidas en el artículo 384 de la obra en cita y por ser la causa de restitución la mora en el pago del canon de arrendamiento, se tramitara en única

instancia, se ordenó además correr traslado de la misma al demandado por el término legal de diez (10) días y se ordenó la notificación de la misma personalmente.

El auto admisorio de la demanda, sé notificó mediante anotación en el estado No. 18 del 20 de agosto de 2021 y la notificación se realizó de manera personal, tal como se desprende a folio 24. El 23 de octubre de 2021 empezó a correr el término de traslado de la demanda, término que venció el día 8 de noviembre de 2021, habiendo guardado silencio. Viene ahora el proceso, con el fin de que se profiera la sentencia que en derecho corresponda como quiera que el demandado no se opuso en el término de traslado de la demanda, a lo que procede este despacho, previas las siguientes:

## **CONSIDERACIONES**

### **1.- DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.**

El despacho de oficio debe verificar si se ha entabado legalmente la relación jurídico-procesal; con el cumplimiento de los presupuestos procesales que han sido determinados por la Jurisprudencia y la Doctrina así:

- A) DEMANDA EN FORMA
- B) COMPETENCIA DEL JUEZ
- C) CAPACIDAD DE LAS PARTES
- D) CAPACIDAD PARA COMPARECER AL PROCESO

#### **A) DEMANDA EN FORMA.**

En el caso que nos ocupa, la demanda fue presentada con las formalidades de los arts. 82, 83 y 84 del Código General del Proceso y todos los requisitos señalados por el art. 384 de la misma codificación.

#### **B) COMPETENCIA DEL JUEZ.**

Este despacho es competente para conocer del proceso por la naturaleza del asunto y la cuantía de las pretensiones (art. 18 numeral 1º y art. 28 núm. 7 del C.G.P.), además de la ubicación del inmueble objeto del proceso.

#### **C) CAPACIDAD DE LAS PARTES Y CAPACIDAD PARA COMPARECER AL PROCESO**

Las partes, demandante y demandado, son personas naturales, mayores de edad, con capacidad para obligarse, representada la parte demandante por abogado titulado cuya personería le fue reconocida en su oportunidad, el demandado señor JOSE RAMIRO MEDINA, pese a notificarse personalmente, guardó silencio.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, corresponde al despacho analizar si se cumple o no los presupuestos materiales de la pretensión incoada.

## **2.- PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA ACCION**

La pretensión incoada en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado (Casa de habitación ubicada en la finca San Antonio de la vereda Minipí de Quijano de este Municipio, según se colige de lo manifestado en el libelo introductorio, es que se dé por terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento del citado inmueble (Num 1º del art. 22 de la ley 820 de 2003, decretándose la restitución del inmueble arrendado.

Sea lo primero señalar, que el proceso de restitución de tenencia por arrendamiento está llamado a trabarse entre quienes, de una parte, como demandante, alega la calidad de arrendador, bien sea en nombre propio o de un tercero, pues tal calidad no necesariamente está vinculada a la de propietario de la cosa arrendada, aunque pueden concurrir en cabeza de una sola persona. De allí que en estos eventos no se exija título de propiedad más sí de arrendador, pues así se infiere de la definición contenida en el art. 1973 del C. Civil. Por pasiva, la demanda debe dirigirse contra el arrendatario o contra la persona que detenta la tenencia de la cosa arrendada, bien sea por sub-arriendo o por cesión de la calidad de arrendatario en los eventos en que una y otra no hayan sido prohibidas de manera expresa. Estas son las partes a que se refiere el art. 1977 del C. Civil.

En el caso que nos ocupa la señora MYRIAM TRIVIÑO LPEZ ha acreditado su calidad de arrendadora, y el señor JOSE RAMIRO MEDINA ninguna impugnación enervo frente a la condición en que es citado.

A su vez el artículo 384 del C.G.P., en su numeral 1o., manda que con la demanda deba allegarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, el cual puede suplirse por la confesión del arrendatario en los términos del art. 184 ejusdem, es decir la confesión extraprocesal, o mediante prueba testimonial siquiera sumaria.

Así las cosas, la parte demandante instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, basada en documento privado, contrato de arrendamiento firmado por la arrendadora MYRIAM TRIVIÑO LOPEZ y el arrendatario JOSE RAMIRO MEDINA (fls 4 y 5), el cual no se ha alegado su falsedad realizando la respectiva tacha por parte del demandado, hecho que produce el reconocimiento implícito del documento que fue aportado al proceso, el cual satisface las exigencias legales y es prueba idónea, siendo coincidente con el inmueble cuya restitución se pretende en el libelo, por lo que está demostrada probatoriamente la preexistencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del presente proceso, razón por la que el Juzgado concluye que se cumple el presupuesto material de la acción impetrada.-

El despacho analizando las pretensiones de la demanda, encuentra que la causal invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado JOSE RAMIRO MEDINA, desde el mes de julio de 2018, hasta la fecha de presentación de la demanda, causal que de ser probada se puede enmarcar en el numeral primero del art. 22 de la Ley 820 de 2003

Es imperativo para el despacho analizar inicialmente si se configuran o no la existencia del contrato de arrendamiento y en que término se pactó.-

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana o rural, tenemos que según la Ley 820 de 2003, puede darse por mutuo acuerdo (art. 21), por parte del arrendador en forma unilateral (art. 22), por parte del arrendatario en forma unilateral (art. 24), sin mencionar las que para uno y otro consagra el Código Civil.

Tenemos entonces que la causal invocada por la arrendadora para poder dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento de vivienda rural suscrito con el señor JOSE RAMIRO MEDINA en su calidad de arrendatario, es la consagrada en el numeral 1º del artículo 21 de la Ley 820 de 2003 que derogó la Ley 56 de 1985, la cual establece:

*"ARTICULO 21: TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR: Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

*(...)*

1º- La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Para soportar la causal anterior, se allegó el contrato ya referido, el cual se suscribió el 2 de julio de 2018 entre la señora MYRIAM TRIVIÑO LOPEZ en calidad de arrendadora y el señor JOSE RAMIRO MEDINA en calidad de arrendatario, pactándose como duración del mismo un (1) año, a partir del 3 de julio de 2018.

El despacho analizando las pretensiones de la demanda, encuentra que la causal invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado JOSE RAMIRO MEDINA, desde julio de 2018 hasta la fecha de presentación de la demanda, causal que de ser probada se puede enmarcar en el numeral primero del art. 22 de la Ley 820 de 2003.

Es imperativo para el despacho analizar inicialmente si se configuran o no la existencia del contrato de arrendamiento y en que término se pactó.

## **2.1.- PREEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CLASE DEL MISMO.-**

Sea lo primero señalar, que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual lo cual indica que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades. En la práctica, casi todos los contratos de arriendo se celebran por escrito (documentos privados), para hacer fácil la prueba de la existencia de las obligaciones de las partes, pero por su carácter de contrato consensual, los medios probatorios que se pueden admitir para demostrar su existencia no están restringidos. Así lo establece el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., al señalar que con la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario como en este caso aconteció (fls 4 y 5).

Establecido lo anterior, la parte demandante instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, basada en documento privado, contrato de arrendamiento firmado por la arrendadora ANA ELVIA RAMIREZ ORTIZ y el arrendatario JOSE RAMIRO MEDINA, el cual no se ha alegado su falsedad realizando la respectiva tacha por parte del demandado, hecho que produce el reconocimiento implícito del documento que fue aportado al proceso, por lo que está demostrada probatoriamente la preexistencia del contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes del presente proceso, razón por la que el Juzgado concluye que se cumple el primer presupuesto material de la acción impetrada.-

## **2.2.- MORA EN EL PAGO DE LA RENTA.**

La apoderada judicial de la parte demandante invocó en su demanda como causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento y solicitar la restitución del inmueble, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2018; siendo requisito de toda demanda de restitución de inmueble arrendado, para que el demandado pueda ser oído cuando la causal es la mora en el pago de la renta, presentar los recibos de pago o prueba de la consignación, lo cual no se realizó conforme a la ley. En conclusión, la parte demandante alega la mora, en el pago de los cánones de arrendamiento desde julio de 2018 y la parte demandada tenía la carga de probar el pago de dichos cánones adeudados, para así desvirtuar la afirmación de la parte demandante, quien dentro de los términos legales procesales no lo hizo, pues no allegó recibo ni prueba alguna que demostrara el pago, quedando así configurada la mora, que constituye el segundo presupuesto material de la acción.-

## **2.3.- REQUERIMIENTO PARA EL PAGO EN FORMA LEGAL.**

En referencia a este presupuesto, se tiene que en la cláusula segunda del contrato suscrito por las partes adiado 2 de julio de 2018, se determinó que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, era causal para a terminación del contrato de arrendamiento, es así como el caso en estudio, se presenta una mora en el pago de los cánones de arrendamiento, causal invocada por la demandante para solicitar la terminación del contrato conforme al art. 22, numeral 1º de la Ley 820 de 2003, sin

requerimiento alguno de los del art. 2035 del C.C., quedando cumplido este presupuesto.

#### **2.4.- PERSISTENCIA DE LA MORA A LA FECHA DE LA DEMANDA.**

Tal como se puede observar, la demanda de restitución de inmueble arrendado, fue presentada por el doctor RICARDO SANCHEZ ANDRADE, en su condición de apoderado judicial de la demandante MYRIAM TRIVIÑO LOPEZ, el día 13 de julio del año 2021, demanda que fue admitida el 19 de agosto de 2021, y según afirmación de la parte demandante hasta ese día el demandado se encontraba en mora de pagar los cánones de arrendamiento adeudados, afirmación que no fue desvirtuada por la parte demandada, lo que implica su aceptación y se cumple así el cuarto presupuesto material de la acción.-

Así las cosas y teniendo en cuenta las consideraciones hechas y lo consagrado en el numeral 3º del art. 384 del C. G. del P. Y encontrando que se encuentran satisfechos los presupuestos procesales y que los presupuestos materiales de la pretensión guardan íntima relación con los hechos que resultaron probados, se proferirá sentencia de acuerdo a los pedimentos de la parte actora y se sujetará a las normas sustanciales y procedimentales del caso, teniendo en cuenta además que no se formuló oposición válida a las pretensiones de la demanda, no se desvirtuó el incumplimiento del contrato, que fue la causal alegada por la parte demandante (mora en el pago de la renta o canos de arrendamiento), ni se considera necesario decretar pruebas de oficio.

En mérito de todo lo anteriormente expuesto, y al no observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA PALMA CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-DECLARESE** que el demandado JOSE RAMIRO MEDINA, como arrendatario dentro del presente proceso, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado en este municipio con la señora MYRIAM TRIVIÑO LOPEZ, donde se le arrendó el inmueble "San antonio) junto a su casa de habitación ubicado en la vereda Minipí de Quijano jurisdicción de esta localidad y comprendido dentro de los linderos anotados en ésta sentencia; al no pagar de acuerdo con dicho contrato los cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2018, a razón de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) mensuales más los incrementos de ley, conforme a lo expuesto.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **DECLÁRESE TERMINADO** dicho contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario JOSE RAMIRO MEDINA.

**TERCERO:** ORDENAR al señor JOSE RAMIRO MEDINA **RESTITUIR** a la parte demandante el inmueble ubicado en la vereda Minipí de Quijano de esta localidad,

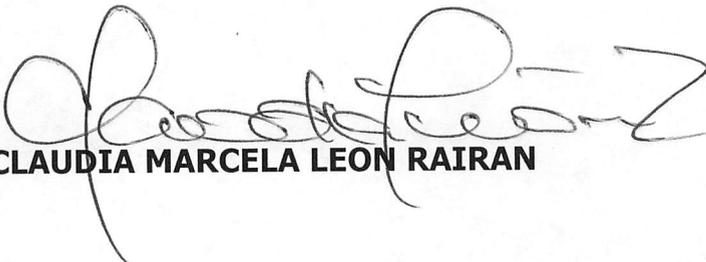
denominado "San Antonio", comprendido dentro de los linderos indicados en esta providencia, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**CUARTO:** En caso de que no se dé cumplimiento al numeral anterior, a fin de llevar a cabo la diligencia de restitución, ingrésese nuevamente el expediente al Despacho para señalar fecha y hora para la realización de la misma.

**QUINTO:** CONDENAR al demandado JOSE RAMIRO MEDINA, al pago de las costas de este proceso. Fijase como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) Mcte.

### **NOTIFÍQUESE y CUMPLASE**

La Juez

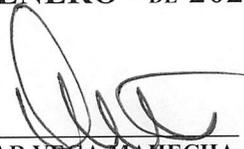


**CLAUDIA MARCELA LEON RAIRAN**

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO POR ESTADO

Nº **01** DE HOY **21** DE - **ENERO** - DE **2022**

El Secretario:



**JOSÉ OMAR VEGA MAHECHA**