

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No 25 288 40 89 001 2020 00024**  
**DEMANDANTE: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS**  
**DEMANDADO: URIEL RAMOS CAÑÓN**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

**Fúquene, veintitrés (23) de abril de dos mil veintiuno (2021)**

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No 25 288 40 89 001 2020 00024**  
**DEMANDANTE: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS**  
**DEMANDADO: URIEL RAMOS CAÑÓN**

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO PARA VIVIENDA RURAL instaurado por SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS, en contra de URIEL RAMOS CAÑÓN.

De lo obrante en el expediente se desprende que se ha dado cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 384 del Código General del Proceso, que la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta y que no hay demostración de la consignación a órdenes del juzgado del valor total de los cánones adeudados conforme la prueba allegada al proceso por el demandante, ni de los cánones causados durante el proceso, a pesar de la advertencia y requerimiento posterior del juzgado para el cumplimiento de este requisito, dando la información y oportunidad al demandado de subsanarlo, razones por las cuales se procede a dictar la respectiva sentencia.

**I. ANTECEDENTES**

**LAS PRETENSIONES:**

Mediante apoderado judicial, el señor SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS demandó al señor URIEL RAMOS CAÑÓN, para que mediante el presente proceso verbal se hicieran las siguientes declaraciones:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento sobre la casa de habitación que hace parte de la Finca E, Los Alisos, en la Vereda Nemogá, Municipio de Fúquene, Departamento de Cundinamarca e identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-70909 y con cédula catastral 000000020218000, celebrado entre hoy las partes, suscrito el día 1 de agosto de 2016, por incumplimiento o mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, de los meses de agosto de 2016 al mes de septiembre de 2020.

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No 25 288 40 89 001 2020 00024**  
**DEMANDANTE: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS**  
**DEMANDADO: URIEL RAMOS CAÑÓN**

2. Que se condene al demandado señor URIEL RAMOS CAÑÓN a restituir al demandante señor SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS, el inmueble arrendado, dentro de los dos (2) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que ponga fin al proceso, para lo cual solicita se realice la correspondiente diligencia por parte del Despacho y/o se comisione para la práctica al funcionario competente.

3. Se condene en costas en caso de oposición, así como en agencias en derecho y gastos al demandado.

Las pretensiones se sustentan en los siguientes:

**HECHOS:**

1º Mediante documento privado de fecha 1 de agosto del 2016, la parte demandante celebró un contrato de arrendamiento de vivienda rural con el demandado sobre el inmueble ya identificado en pretensiones, el cual cuenta con un área de SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SESENTA CENTIMETROS DE METRO CUADRADO (6.489.60 m<sup>2</sup>). Los linderos del bien se encuentran descritos en el cuerpo de la demanda y el contrato de arrendamiento.

2º El término de duración del contrato pactado fue de seis meses contados a partir del día primero (1º) de agosto de 2016 y hasta el 31 de enero de 2017, obligándose a pagar el arrendatario un valor de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) mensuales, pago que debía realizar anticipadamente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes a la cuenta bancaria indicada por el arrendador.

3º El referido contrato se prorrogó por períodos de 6 meses, en cumplimiento de lo establecido en la cláusula TERCERA del documento, es decir desde el 1 de agosto de 2016 a la fecha.

4º El demandado en su condición de arrendatario ha incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato en su cláusula CUARTA, e incurrió en MORA en los cánones de arrendamiento de los meses de agosto de 2016 a septiembre de 2020, inclusive -por 50 meses- adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma total de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000.00).

5º De conformidad con el párrafo de la cláusula CUARTA del referido contrato, se pactó que, en caso de mora o retardo en el pago del canon mensual del contrato, el arrendador podrá dar por terminado el mismo de manera unilateral con justa causa y exigir la entrega inmediata del inmueble sin requerir de aviso previo.

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No 25 288 40 89 001 2020 00024**  
**DEMANDANTE: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS**  
**DEMANDADO: URIEL RAMOS CAÑÓN**

6° El demandado se ha negado a cancelar de manera cumplida los cánones de arrendamiento, razón por la que se interpone la presente demanda.

**ACTUACION PROCESAL**

La demanda se admitió por auto de fecha 22 de octubre de 2020, ordenándose correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva en la forma establecida en los artículos 290 a 292 del Código General del Proceso y 384 ibídem. Así mismo se le advirtió al demandado que no sería oído en el proceso hasta que consignara a órdenes del despacho el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se siguieran causando desde la presentación de la demanda, conforme lo dispuesto en el numeral 4° inciso 2° del artículo 384 del C.G.P. Dentro del mismo proveído se negó la medida cautelar invocada por el demandante por cuanto no se prestó caución.

Posteriormente, el demandante acreditó el pago de la póliza por el valor equivalente al 20%, por lo que, mediante auto del 12 de noviembre de 2020, se decretó el secuestro de los semovientes que el demandado tenía en la finca "E Los Alisos" de la cual se está pidiendo su restitución, diligencia que tuvo lugar el 26 del mismo mes y año. Allí se decretó el secuestro de 5 semovientes de propiedad del señor URIEL RAMOS CAÑÓN y fueron dejados a disposición de la Secuestre EILEN MAYERLY CONGO SANTANDER quien, a su vez, los dejó en depósito provisional y gratuito a su propietario con las advertencias de ley. En esa misma fecha se dejó constancia de la notificación personal al demandado.

Del folio 31 al 36 del expediente, se encuentra contestación de la demanda y excepciones de mérito presentadas por el demandado a través de apoderado judicial.

**EXCEPCIONES PROPUESTAS**

1. COBRO DE LO NO DEBIDO: Se aduce por la parte demandada que como quiera que el demandante debe salarios al demandado esta deuda debe ser compensada.

2. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR FALTA DE LEGITIMACIÓN Y VICIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Se pretende con esta excepción demostrar que el demandante no es el legitimado para el cobro de obligaciones por no contar con autorización de la empresa ARKA COMERCIALIZADORA LTDA., propietaria del predio.

3. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE: Indica el demandado a través de esta excepción que en el mes de enero de 2012 firmó contrato de

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No 25 288 40 89 001 2020 00024**  
**DEMANDANTE: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS**  
**DEMANDADO: URIEL RAMOS CAÑÓN**

arrendamiento con el propietario del inmueble Juan Camilo Padilla Ortiz y posteriormente con el aquí demandante sin tener claridad respecto de quien es el propietario, razón por la que el contrato carecería de validez.

4. EXCEPCION GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL C.G.P.: Solicita al Despacho que los hechos que constituyan excepción sean declarados de oficio.

Dentro del mismo escrito se hace como petición especial no tener en cuenta lo solicitado por la parte actora en el sentido de no ser escuchado al señor URIEL RAMOS CAÑÓN de no hacerse los pagos de los cánones adeudados, pues como lo mencionó en las excepciones, el arrendador debe el pago de salarios al demandado.

Posteriormente, la parte actora presenta memorial en el que solicita dar cumplimiento a la orden emitida en el numeral TERCERO del auto admisorio de la demanda, es decir no aceptar la intervención del señor URIEL RAMOS CAÑÓN hasta que se haya puesto al día con los pagos de los cánones de arrendamiento. Junto con este se descorre el traslado de las excepciones

### **CONSIDERACIONES**

Inicialmente el Juzgado advierte que se cumplen los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente.

De acuerdo con el contrato de arrendamiento, las partes demandante y demandado, se encuentran legitimadas en la causa para actuar dentro del presente proceso, tanto por activa (arrendador) como por pasiva (arrendatario).

Para entrar a resolver el conflicto y a modo de contextualización, es preciso recordar que en el contrato de arrendamiento las partes se obligan recíprocamente, por una parte, el arrendador a ceder el goce o uso de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y el arrendatario a cancelar un valor en retribución de cualquiera de estos beneficios. Aquí las partes de manera consensuada determinan las condiciones en que se debe desarrollar el contrato, el valor del mismo (canon), así como la periodicidad en que se debe cancelar y el tiempo de duración.

La legislación civil colombiana permite a los contrayentes hacerlo de manera verbal o escrita y cualquiera de los dos tiene plena validez y es ley para las partes. Por tanto, el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en él tiene consecuencias jurídicas y da lugar a la resolución del mismo y a que el arrendador pida la restitución del inmueble, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario.

### **CASO CONCRETO**

Junto con demanda presentada por el Abogado MIGUEL ÁNGEL CHAVES GARCÍA en representación de SANTIAGO MARIÑO PEÑEROS, se aporta contrato de arrendamiento celebrado y suscrito por las partes el 1 de agosto de 2016, en el que se encuentra consignado el objeto del mismo, destinación, duración, canon, mejoras y restitución del inmueble por parte del arrendador en caso de terminación del contrato y las demás condiciones y obligaciones de los contrayentes.

En la cláusula cuarta del contrato, el arrendatario se obligó a pagar la suma de Cincuenta Mil Pesos (\$50.000.00) mensuales como canon de arrendamiento del inmueble, pagaderos los primeros cinco (5) días de cada período mensual y se señala en su párrafo que en caso de mora o retardo en el pago el arrendador podrá dar por terminado el contrato unilateralmente y con justa causa, así como exigir la entrega inmediata del bien sin requerimiento previo, obligación respaldada por los artículos 2000 y 2002 del Código Civil.

En éste caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causados desde el mes de agosto de 2016 hasta el mes de septiembre de 2020, ascendiendo la deuda a la suma de dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000.00) y aun cuando fuere requerido el arrendatario por parte del arrendador del inmueble, aquel se negó a pagar.

El señor Uriel Ramos Cañón fue notificado de la demanda el día 26 de noviembre de 2020, fecha en la que se realizó la diligencia de secuestro de unos semovientes de su propiedad, por petición del demandante. Posterior a esta fecha, y encontrándose dentro del término legal para ejercer su derecho de defensa, el demandado contestó la demanda, propuso excepciones y argumentó no ponerse al día en el pago de lo adeudado puesto que como lo mencionó en su contestación, el demandante le adeuda salarios por celaduría, arreglos y cuidado del inmueble.

En este punto se detiene el despacho sin entrar al estudio de la defensa ejercida por el demandado, en aplicación de la orden legal establecida en el inciso segundo numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso el cual indica:

***(...) "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, éste 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)***

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No 25 288 40 89 001 2020 00024**  
**DEMANDANTE: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS**  
**DEMANDADO: URIEL RAMOS CAÑÓN**

***últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél."***

Esta condición legal la tenía presente el demandado desde que fue notificado del auto admisorio de la demanda, tanto así que, en su contestación exige no dársele aplicación a la misma con fundamento en otra deuda a su favor y a cargo del demandante, situación que de entrada debe considerarse ajena al caso que nos ocupa por no ser objeto del contrato de arrendamiento. Pese a lo anterior, en auto del 4 de marzo de 2021 se le requirió al demandado para que se pusiera al día en el pago de los cánones de arrendamiento y así poder continuar con el estudio de sus argumentos, sin embargo, este guardó silencio al respecto.

No es potestativo del Juez, en este tipo de procesos, escuchar o no a la parte demandada, es una carga que la ley le impone al demandado, independientemente del resultado de proceso, es decir, sin que esta actuación sea tomada como una aceptación de la parte. Es así como, de prosperar la excepción de pago, lo consignado de devolverá al demandado, con las indemnizaciones a que haya lugar.

En consecuencia, ante la negativa del demandado de dar cumplimiento a lo regulado por la norma procedimental, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de agosto del 2016, entre SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS como arrendador y URIEL RAMOS CAÑÓN como arrendatario, sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 172-70909, denominado lote E Los Alisos, ubicado en la Vereda Nemogá del municipio de Fúquene Cundinamarca.

**SEGUNDO:** Ordenar al demandado restituir el citado inmueble al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No 25 288 40 89 001 2020 00024**  
**DEMANDANTE: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS**  
**DEMANDADO: URIEL RAMOS CAÑÓN**

**TERCERO:** Condenar en costas al demandado. Tásense y liquídense por la secretaría del Juzgado.

**CUARTO:** Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$250.000.

**QUINTO:** Levantar las medidas cautelares una vez hayan transcurrido treinta (30) días contados desde la ejecutoria de la presente sentencia sin que la parte actora haya iniciado la acción correspondiente.

**SEXTO:** En firme esta providencia, procédase al archivo definitivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

Notifíquese y Cúmplase.-

  
**GLORIA LILIANA SANABRIA FARFÁN**  
**JUEZ**

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**  
**FÚQUENE**  
**EL ANTERIOR AUTO FUE NOTIFICADO POR ESTADO No 015**  
**HOY: 26 DE ABRIL DE 2021**  
**LA SECRETARIA,**  
**INGRID ROMERO MALAVER**