



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD  
ARMENIA QUINDÍO

Armenia Quindío, veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós  
Radicado: 630014003-008-2021-00476-00  
Sentencia

Procede el despacho, acorde a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el inciso 3° del artículo 120 de la normativa en cita, a proferir **sentencia escrita** de única instancia dentro del proceso **DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** (vivienda urbana)-**TRÁMITE VERBAL DE ÚNICA INSTANCIA**, impetrado a través de apoderado judicial por el señor **JORGE JULIO ECHEVERRI BOTERO.**, en contra de los señores **ALEXANDER DELGADO RODRÍGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZÁLEZ.**

**I. ANTECEDENTES.**

El señor JORGE JULIO ECHEVERRI BOTERO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Calarcá, actuando por conducto de apoderado judicial, formuló demanda para proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado - trámite Verbal de única instancia, en contra de los señores **ALEXANDER DELGADO RODRIGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZÁLEZ.**, mayores de edad y con domicilio en esta localidad, a fin de que previo el trámite de rigor se hicieran a su favor las siguientes o similares declaraciones:

1°. Que se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento escrito de vivienda urbana, ubicado en la carrera 13 No. 9 Norte - 37 Apartamento 309 Edificio Los Alpes de Armenia Quindío, celebrado el día 01 de Octubre del año 2020, entre el Señor JOSE GREGORIO VALLEJO TORO en calidad de arrendador y los Señores ALEXANDER DELGADO RODRIGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZALEZ en calidad de arrendatarios, cedido posteriormente al señor JORGE JULIO ECHEVERRI BOTERO igualmente en calidad de arrendador, por haber incurrido los arrendatarios en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, que a continuación se relacionan:

- Del 01 de julio del año 2021 al 01 de agosto del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).

- Del 01 de agosto del año 2021 al 01 de septiembre del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).
- Del 1 de septiembre del año 2021 al 1 de octubre del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).
- Del 1 de octubre del año 2021 al 1 de noviembre del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).

2° Que se condene a los demandados señores ALEXANDER DELGADO RODRIGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZALEZ, a restituir al demandante Señor JORGE JULIO ECHEVERRI BOTERO, ubicado en la carrera 13 No. 9 Norte - 37 Apartamento 309 Edificio Los Alpes de Armenia Quindío, cuyos linderos y demás características que lo individualizan, aparecen consignados en el hecho segundo del libelo introductor.

3° Que no sean escuchados los demandados, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año 2021 y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.

4° Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del Señor JORGE JULIO ECHEVERRI BOTERO, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso.

5° Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Las pretensiones elevadas, se edifican en los hechos que a continuación podemos resumir así:

1° Que el señor JOSE GREGORIO VALLEJO TORO, como arrendador, el día 01 de octubre de 2020, celebró contrato de arrendamiento con los demandados señores ALEXANDER DELGADO RODRIGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZALEZ en calidad de arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 13 No. 9 Norte - 37 Apartamento 309 Edificio Los Alpes de Armenia Quindío, cuyos linderos y demás características que lo individualizan, constan en el hecho segundo y en la pretensión primera del escrito demandatorio.

2° Que el contrato de arrendamiento escrito se celebró por el término inicial de seis (6) meses, con fecha de iniciación el día 01 de octubre del año 2020, y con fecha de finalización el día 01 de marzo del año 2021, así mismo los arrendatarios se obligaron a pagar por el

arrendamiento como canon mensual la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS MCTE (\$570.000 Mcte), pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual.

Que el pago de los servicios públicos domiciliarios de agua-acueducto-alcantarillado, gas y energía corresponde a los arrendatarios, de lo cual se desconoce su pago a la fecha de presentación de la demanda.

3° Que el referido contrato cuyo vencimiento inicial era el día 01 de marzo de 2021, se prorrogó automáticamente, atendiendo al silencio de las partes y actualmente se encuentra vigente.

4° Que el demandante, mediante la Escritura Pública No. 1.174 de fecha 3 de mayo de 2021, otorgada en la Notaria Quinta de Armenia Quindío, adquirió por compraventa celebrada con el Señor JOSE GREGORIO VALLEJO TORO, el bien inmueble ubicado en la carrera 13 N°9 Norte 37 apartamento 309 edificio los Alpes de Armenia Quindío.

5° Con ocasión de la compraventa señalada en el hecho inmediatamente anterior, el Señor VALLEJO TORO efectuó la cesión al comprador señor ECHEVERRI BOTERO del contrato de arrendamiento celebrado mediante documento privado el día 01 de octubre del año 2020 con los Señores ALEXANDER DELGADO RODRIGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZÁLEZ, en calidad de arrendatarios, a quienes por lo demás se les notificó de manera expresa y oportuna de dicha cesión.

6° Que los demandados, en calidad de arrendatarios, atendiendo a la cesión del contrato anteriormente descrito, procedieron a efectuarle al demandante los pagos del canon del arrendamiento correspondiente a los meses de mayo y junio del año 2021, incluso dicho pago de estos dos meses los efectuó la parte demandada en el mes de junio de 2021 y de manera incompleta ya que de \$1.140.000 que debía pagar por los dos meses solo pagaron \$1.100.000, adeudando un saldo de \$ 40.000.

7° Que la parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon o renta de arrendamiento en la forma convenida en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, toda vez que no ha cancelado el pago correspondiente a los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2021 y hasta la fecha de presentación de la demanda, adeudando los siguientes cánones:

- Del 01 de julio del año 2021 al 01 de agosto del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).

- Del 01 de agosto del año 2021 al 01 de septiembre del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).
- Del 1 de septiembre del año 2021 al 1 de octubre del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).
- Del 1 de octubre del año 2021 al 1 de noviembre del año 2021, por la suma de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000 Mcte).

8°. Que el demandante, en su calidad de arrendador le confirió poder al profesional del derecho que suscribe la demanda, para incoar esta acción.

## **II. ACTUACIÓN PROCESAL**

Asignado el conocimiento de la demanda en referencia por reparto a este despacho, mediante auto del 08 de noviembre de 2021, se inadmitió, por los argumentos allí exteriorizados, concediéndose el término de cinco (5) días a la parte demandante para que la corrigiera, y, se reconoció personería al profesional del derecho que la suscribe.

Subsanada oportunamente la demanda, se procedió por auto del 03 de diciembre de 2021, a su admisión, se ordenó la notificación y traslado con los demandados por el término de veinte (20) días, y, se reconoció personería al profesional del derecho que suscribe la demanda para actuar en nombre y representación de la demandante.

La notificación del auto en mención y el traslado de la demanda con los señores **ALEXANDER DELGADO RODRÍGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZÁLEZ**, se surtió acorde a los lineamientos consagrados en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, por aviso, el día diez (10) de octubre de esta anualidad (2022), sin que, dentro del término legal concedido, hubieren formulado medio exceptivo alguno, tendiente a enervar las pretensiones del libelo introductor.

Como quiera entonces que no se avizoran la existencia de vicios con entidad suficiente para generar la nulidad de la actuación o que impidan decidir de fondo el asunto, es la oportunidad entonces para adoptar la decisión a que alude el ordinal 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, y a ello se procede a continuación, previas las siguientes,

## **III. CONSIDERACIONES:**

### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Concurren en este evento, los requisitos establecidos en la ley, como necesarios e indispensables para la correcta y válida formación de la relación jurídica procesal, que no son otros que los denominados presupuestos procesales. En efecto, existe demanda en forma, porque la que originó el surgimiento de este proceso, se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas en los artículos 82, 83, 84, 89 y 384 del Código General del Proceso; la competencia para asumir el conocimiento de la litis, se radica en este despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado de modo exclusivo por el lugar de ubicación del inmueble materia del proceso, (Núm. 7° art. 28 ídem); y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de la pretensión, (Núm. 6° art. 26 de la obra en cita); las partes de la relación jurídica procesal, por el hecho de ser personas naturales, tienen capacidad para actuar como tales, y la aptitud legal para comparecer al mismo emerge, porque al ser mayores de edad, tienen la libre disposición de sus derechos y por ende pueden concurrir por sí mismos al proceso. (Arts. 53 y 54 C.G.P.).

## **2. DERECHO DE POSTULACIÓN.**

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface en legal forma, por ambos extremos, porque la parte demandante, concurrió al proceso, a través de abogado legalmente constituido, y, los demandados, por su parte, al tratarse de un asunto de única instancia, pueden actuar en causa propia.

## **3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.**

Existe legitimación en la causa, por ambos extremos; por activa, porque hay identidad entre la persona a quien la ley le concede esta acción, que no es otra, que la arrendadora del inmueble, y por pasiva, porque la pretensión se formuló en contra de quienes ostentan en el contrato, la calidad de arrendatarios, en este evento, los demandados.

## **4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA CAUSAL INVOCADA PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.**

La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana ubicado en la carrera 13 No. 9 Norte - 37 Apartamento 309 Edificio Los Alpes de Armenia Quindío, según se desprende de la prueba documental acompañada con la demanda (Contrato de arrendamiento escrito, forma minerva), regulado por la Ley 820 de 2003, contrato que es ley para las partes. (Artículo 1602 Código Civil.).

En la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, las partes estipularon, como causales unilaterales para la terminación del contrato por parte del arrendador: "a) *La no cancelación por parte del (los) arrendatarios del precio del canon y reajuste dentro del término pactado en el mismo...*"

Así las cosas y como quiera que la causal exteriorizada para impetrar la restitución del inmueble objeto del proceso, fue la mora en el pago de la renta, resulta oportuno señalar, que el artículo 2035 del Código Civil, que regulaba el requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora al deudor, fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, normativa ésta que establece en el artículo 22 numeral 1º, como causal para que el arrendador pueda solicitar unilateralmente la terminación del contrato "*La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*", de donde deviene, que para el efecto ya no se hace necesario constituir en mora al deudor en esta clase de litigios, máxime si tenemos en cuenta, que a la luz de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 1608 del Código Civil, el deudor está en mora: "*Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora*", pero ya tuvimos la oportunidad de advertir, que en litigios de esta naturaleza, ya no opera la constitución en mora, ciertamente por la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil.

Descendiendo al caso sometido a la consideración del juzgado, es menester precisar, que, para la viabilidad y procedencia de las pretensiones elevadas, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: Prueba del contrato de arrendamiento y la demostración de la causal invocada.

Del estudio de los diversos medios de prueba obrantes en la actuación, se infiere la concurrencia de los presupuestos en referencia, pues se acreditó, mediante prueba documental suscrita por arrendador y arrendatarios, la existencia del contrato de arrendamiento y su cesión, que liga a las partes de la relación jurídica procesal, con respecto al inmueble materia del proceso; la mora endilgada a los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento, tiene el carácter de una negación indefinida y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario, habida cuenta que, traslada la carga de desvirtuarla a la parte contra quien se hace valer, presunción que valga la pena advertir, no fue desvirtuada por la parte vinculada a la presente actuación, si tenemos en cuenta que durante el término de traslado de la demanda, mostró una actitud

apática frente al presente asunto, habida cuenta del silencio que mostró frente a la misma.

Las firmas inmersas en el contrato de arrendamiento acercado a la demanda, se presumen auténticas al tenor de lo previsto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el inciso 2° del artículo 244 de la misma obra, y artículo 11 de la Ley 446 de 1998.

Frente el incumplimiento imputado a los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía a los señores ALEXANDER DELGADO RODRIGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZÁLEZ, desvirtuar tal aseveración, y como no lo hicieron, de imperativo cumplimiento resulta para el despacho, aplicar en este evento, el efecto jurídico que se desprende del numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, como es la terminación del contrato, con la consecuente orden de entrega para los demandados de restituir a la parte actora el inmueble objeto del proceso.

Habrà condena en costas en esta instancia, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, las cuales se liquidarán en su oportunidad legal. (Artículo 365, numeral 1 del Código General del proceso.).

De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fijará como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de UN MILLÓN DE PESOS M.CTE. (\$1.000.000.00). suma que deberá incluirse en la respectiva liquidación de costas.

Por lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal en Oralidad de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

**PRIMERO: DECLÁRASE,** por los argumentos precedentemente exteriorizados, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 01 de octubre de 2020 entre el señor JOSE GREGORIO VALLEJO TORO, en calidad de arrendador y los señores ALEXANDER DELGADO RODRIGUEZ y EDUARDO MIGUEL ESCOBAR GONZALEZ en calidad de arrendatarios, cedido posteriormente al señor JORGE JULIO ECHEVERRI BOTERO igualmente en calidad de arrendador, con respecto al bien inmueble ubicado en la carrera 13 No. 9 Norte - 37 Apartamento 309 Edificio Los Alpes de Armenia

Quindío, cuyos linderos y demás circunstancias que lo individualizan constan en el hecho segundo y pretensión primera del libelo introductor que originó el surgimiento del presente proceso DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO- TRÁMITE VERBAL de única instancia, que entre las partes se tramita en este estrado judicial.

**SEGUNDO: CONSECUENTE**, con la anterior declaración, se ordena a los demandados restituir a favor de la actora, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el bien inmueble objeto del proceso, so pena de que, si no lo hacen voluntariamente, se comisionará al señor alcalde de esta localidad, a quien se enviará de ser necesario, despacho comisorio con los insertos del caso.

**TERCERO: CONDENASE** en costas en esta instancia, a los demandados, y, a favor de la parte actora. Liquidense en su oportunidad legal.

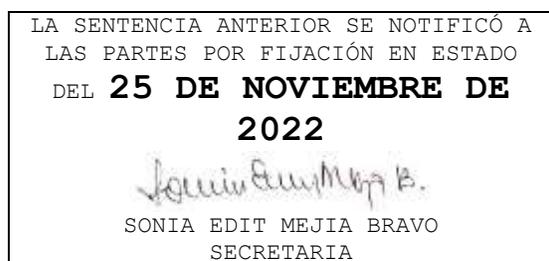
**CUARTO:** De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de **UN MILLON DE PESOS M.CTE. (\$1.000.000.00)**. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas.

**QUINTO: HECHO LO ANTERIOR**, archívese el expediente contentivo de la actuación, previa anotación en el libro radicator.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

EL JUEZ,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO.



Firmado Por:  
Jorge Ivan Hoyos Hurtado  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 008 Oral  
Armenia - Quindío

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: **cf9bf55fa7fb66bb3f45e199b220188e63bb79284316997e6ad0d4fcec36fe65**

Documento generado en 24/11/2022 09:36:54 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**