

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
POPAYÁN – CAUCA**

**SENTENCIA No. 004**

Popayán, once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

**MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, esta Judicatura procede a dictar la sentencia correspondiente dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado propuesto por ISMENIA MARSILLO GÓNGORA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.498.238, en contra de OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.309.953.

**SÍNTESIS PROCESAL:**

**PRETENSIONES**

La demandante actuando a través de apoderada judicial, y previo los trámites correspondientes solicitó:

1. Declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora ISMENIA MARSILLO GÓNGORA y el señor OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO, por causas imputables al arrendatario; esto es, por el incumplimiento del arrendatario al abandonar el inmueble y dejar de pagar los cánones de arrendamiento en las fechas estipuladas.
2. Ordenar al señor OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO la restitución inmediata y definitiva del inmueble arrendado.
3. Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada, en caso de oposición.

**HECHOS**

1. ISMENIA MARSILLO GÓNGORA, en calidad de propietaria de la casa – lote ubicada en la calle 13 No. 19-32, Barrio Santa Fe Bajo de Popayán, Cauca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 120-53725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, celebró un contrato de arrendamiento sobre el precitado inmueble, con el señor OSCAR ESTACIO MARCILLO, cuyas cláusulas y especificaciones constan en el contrato de arrendamiento de fecha 2 de enero de 2017.
2. Desde el mes de diciembre de 2019, el demandado, señor OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO, abandonó el inmueble en referencia y se sustrajo desde esa época del pago del cánón de arrendamiento mensual.

3. A pesar de los múltiples requerimientos, el señor OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO es renuente a pagar los cánones de arrendamiento causados, pero además tampoco atiende los requerimientos para entregar el inmueble.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda se repartió a este Despacho el 27 de octubre de 2020, se admitió por auto No. 1467 del 15 de diciembre de 2020 y se ordenó la respectiva notificación a la parte demandada, advirtiéndole que para ser oída en el proceso debía cancelar a órdenes del Juzgado el valor de los cánones que según la demanda se debían y los que se causaren en el transcurso del juicio.

Cabe destacar que para acreditar la notificación al demandado se adjuntó el auto admisorio y oficio fechado 12 de enero de 2021, donde se hace constar que se entrega demanda, anexos y el auto interlocutorio No. 1467 del 15 de diciembre de 2020; en el auto y el oficio, aparece una firma donde se lee OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO, C.C. 76.309.953, enero 25 de 2021. Luego, se aportó una declaración extrajuicio presentada ante la Notaría Única de Timbío – Cauca, donde el demandado, expresa que entre él como arrendatario y la señora ISMENIA MARSILLO GÓNGORA en calidad de arrendadora, existió un contrato de arrendamiento de una casa - lote ubicada en la calle 13 No. 19-32, Barrio Santa Fe Bajo de Popayán, Cauca, identificado con Folio de Matrícula No. 120-53725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán; que por motivos ajenos a su voluntad tuvo que abandonar el inmueble; que el 25 de enero de 2021, fue notificado de una demanda de restitución de inmueble arrendado y auto admisorio de la misma, promovida por ISMENIA MARSILLO GÓNGORA; que el día 25 de enero de 2021, manifestó a la apoderada de la señora ISMENIA MARSILLO GÓNGORA, que no le interesa hacerse parte en el proceso, así como tampoco se opone a la restitución.

### **CONSIDERACIONES:**

#### **Presupuestos Procesales:**

*Demanda en forma:* En el *sub judice*, la demanda se encuentra ajustada a lo normado en los artículos 82, 83, 84, 89 y 384 de la Ley 1564 de 2012.

*Competencia:* El Despacho es competente para conocer del proceso por la cuantía (mínima), la naturaleza del asunto (civil contencioso) y la ubicación del inmueble (Popayán) (artículos 17 numeral 1, 26 numeral 6 y 28 numeral 7° del CGP respectivamente).

*Capacidad para ser parte:* Las partes demandante y demandada, son personas naturales mayores de edad, capaces de obligarse y con plenas facultades.

*Capacidad para comparecer al proceso:* La parte demandante actúa por intermedio de apoderada debidamente facultada y la parte demandada allegó declaración extrajuicio, pero sin oponerse a las pretensiones, ni intervenir en el trámite procesal.

No observándose nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídico procesal demandante – demandado, el Juzgado considera que se cumplen los requisitos para proferir sentencia de restitución de inmueble arrendado de plano, para lo cual se efectúan las siguientes precisiones conceptuales:

#### **El contrato de arrendamiento:**

Acorde con lo preceptuado en el artículo 1973 del Código Civil, es aquel mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un bien y la otra a pagar por dicho derecho.

Ahora bien, en tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, la Ley 820 de 2003, definió el acuerdo en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN.** *El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado...*

En el artículo 9 de la normatividad en cita, se establecen las obligaciones del arrendatario entre las cuales encontramos:

**ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** *Son obligaciones del arrendatario:*  
*1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido...*

Y en el artículo 22 de la misma ley se establece que el incumplimiento de la mentada obligación, dará lugar a la terminación del contrato:

**ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*  
*1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

Zanjado lo anterior, es menester hacer referencia a los presupuestos materiales de la pretensión:

### **Preexistencia del contrato de arrendamiento**

Revisados los anexos de la demanda, se evidencia el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre las partes el 2 de enero de 2017, donde sin equívocos se observa el valor de la renta, el término de duración del acuerdo y la identificación del inmueble, documento que no fue ni tachado de falso en su oportunidad ni se realizó por la contraparte manifestación alguna sobre su validez.

Del contrato aludido se desprenden los siguientes elementos:

A.- El bien consiste en inmueble ubicado en la Calle 13 No. 19-32, Barrio Santa Fe Bajo de Popayán, folio de matrícula inmobiliaria No. 120-53725.

B.- El valor del canon mensual se señaló en DOSCIENTOS MIL PESOS m/cte (\$200.000).

C.- La destinación del inmueble es exclusiva para vivienda familiar.

### **Mora en el pago de la renta**

El sujeto activo de la presente acción alega mora en el pago de la renta a partir del mes de diciembre de 2019, sin que la parte demandada haya hecho reparo alguno frente al contrato y sin que consignara a órdenes del Juzgado las sumas adeudadas; de ahí que, la consecuencia innegable de tal omisión, está descrita en el mentado numeral 4° del artículo 384 del Código General del

Proceso<sup>1</sup>, es decir, **“no será oída en el proceso”**. Sumado a lo anterior, tampoco se puso en entredicho la validez o existencia del contrato de arrendamiento, en consecuencia, **al estar plenamente confirmada la eficacia del acuerdo y la mora en el pago de la renta**, no es factible aplicar la excepción de la norma referida formulada por la Corte Constitucional:

*“Desde al año 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada **cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento**. Dicha subregla se concreta en que, “no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior **en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento**”. De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.*

*Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, “éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma”.*

*También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a “razones de justicia y equidad” en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, **“el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado”**, además del acceso a la administración de justicia.*

*Entonces, **el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico; de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del***

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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**

**perfeccionamiento y la vigencia del convenio.** *Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.*"<sup>2</sup> (Destacado por el Despacho)

### SENTENCIA DE RESTITUCIÓN

En el *sub examine*, al no existir oposición de la parte demandada, una vez notificada de la demanda, existiendo prueba del contrato de arrendamiento, documentos que satisfacen las exigencias legales y son medios de convicción idóneo, pues coinciden con el inmueble cuya restitución se pretende en el libelo, y estando acreditada la mora en el pago de los cánones, deviene claro el incumplimiento por el arrendatario y en ese orden procederá el Despacho a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, ordenando la restitución correspondiente de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012<sup>3</sup>, donde se dispone que en ausencia de oposición a la demanda el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Se condenará en costas judiciales al demandado, por ser la parte vencida en juicio; como AGENCIAS EN DERECHO de conformidad con lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016<sup>4</sup>, se fija el valor correspondiente a un (01) salario mínimo mensual legal vigente, que equivale a la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$908.526,00).

### DECISIÓN:

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado 01 Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### FALLA:

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de inmueble celebrado el 2 de enero de 2017, entre ISMENIA MARSILLO GÓNGORA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.498.238, como arrendadora y OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.309.953, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Calle 13 No. 19-32, Barrio Santa Fe Bajo de Popayán, folio de matrícula inmobiliaria No. 120-53725, por la causal de mora en el pago de los cánones.

**SEGUNDO: ORDENAR** a OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.309.953, que dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, RESTITUYA y ENTREGUE en forma definitiva a la señora ISMENIA MARSILLO GÓNGORA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.498.238, el inmueble ubicado en la Calle 13 No. 19-32, Barrio Santa Fe Bajo de Popayán, folio de matrícula inmobiliaria No. 120-53725.

---

**arrendador, correspondientes a los tres (3) 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 aquel.

<sup>2</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

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.

<sup>4</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

En única instancia. b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V.630

**TERCERO:** En el evento de no efectuarse la entrega del inmueble en forma voluntaria, acorde con lo indicado en precedencia, **LLÉVESE A CABO EL LANZAMIENTO** del arrendatario OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.309.953, y de las personas que deriven su derecho para permanecer en el inmueble. Para este efecto, **COMISIONÉSE** al funcionario respectivo de Popayán, con las facultades que confiere el artículo 40 del Código General del Proceso.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, OSCAR EDUARDO ESTACIO MARCILLO identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.309.953, las cuales se liquidarán por Secretaría inmediatamente quede ejecutoriada ésta providencia, lo anterior de conformidad con los artículos 361, 365 y 366 del Código General del Proceso. **FIJAR** como AGENCIAS EN DERECHO, para ser incluidas en la liquidación de costas, el valor correspondiente a un (01) salario mínimo legal mensual vigente, que equivale a la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$908.526,00), cuantía estimada acorde a lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**Firmado Por:**

**ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADOS 001 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES**  
**DE LA CIUDAD DE POPAYAN-CAUCA**

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:

**1010e8227edf9b15d4842c417f80cde532c1acf0229a9408330b7fde9e16e165**

Documento generado en 11/03/2021 03:39:19 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**