



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL

Viterbo, Caldas, seis (6) de mayo de dos mil veinticuatro (2024).

SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA No. 011/2024

Se inicia el análisis por esta dispensadora de justicia, de lo actuado dentro del trámite de la demanda verbal que persigue la RESTITUCIÓN DE PREDIO RURAL, promovida a instancia de JOSÉ DORMEY JIMÉNEZ SÁNCHEZ frene a los señores DIEGO ALEXANDER MONTOYA GALEANO; NELSON ANDRÉS ROJAS MARÍN; IVÁN ALBERTO GALLEGO FLÓREZ y EUDES DAVID GIRALDO GUTIÉRREZ, radicada al 2023-00185-00; una vez agotado el término otorgado de ley para hacer pronunciamiento, así:

ANTECEDENTES:

Ha llegado al conocimiento de esta judicial demanda de la referencia, cuya pretensión descansa en la declaración de terminación por falta de pago de contrato verbal de arrendamiento, de un predio rural ubicado en esta jurisdicción, propiamente en la vereda Bellavista, finca Santa Cruz, con una superficie de 30 hectáreas, según título escritural 5429 del 22 de noviembre de 2016, con matrícula 103-25141, con los siguientes linderos:

///Partiendo del punto No. 1, en dirección norte, en una distancia de 58.37 mts, lindero con el señor JORGE ARBOLEDA y siguiendo línea de cerco se llega al punto No. 2, de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 119.30 mts, y lindero con el señor JORGE ARBOLEDA, se llega al punto No. 3, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 51.64 mts, lindero con el señor JORGE ARBOLEDA, se llega al punto No. 4, ubicado en el eje caño, de este punto, en dirección Nor-Este, caño aguas abajo, lindero con el señor JORGE ARBOLEDA, y una distancia de 96.76 mts, se llega al punto No.

5, ubicado en la intersección del caño con el cerco de este punto en dirección Norte, en una distancia de 31.28 mts, y lindero con JORGE ARBOLEDA, se llega al punto No. 6, ubicado en la intersección del cerco con el caño de este punto en dirección Sur, este caño aguas abajo en una distancia de 311.48 mts, y lindero con el señor ALBEIRO RAMÍREZ, se llega al punto No. 7, ubicada en la intersección del cerco. Partiendo de este punto en dirección Sur-Oeste, siguiendo la línea del cerco en una distancia de 234.26 mts, y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 8, ubicado en el eje de la vía interna de dicho predio. De este punto en dirección Sur-Oeste, en una distancia de 207.97 mts, siguiendo el eje de la vía interna lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 9, ubicado en la intersección de la vía con el cerco. Partiendo de este punto en dirección Sur-Oeste, en una distancia de 20-04 mts, y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 10, de este punto en dirección Sur-Este, en una distancia 410.98 mts, siguiendo la línea de cerco en alambre de púa y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 11, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 197.84 mts, siguiendo la línea de cerco y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 12, partiendo de este punto Nor-Este, siguiendo la línea de árboles y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, con una distancia de 196.28 mts, se llega al punto No. 13, partiendo de este punto en dirección Sur, en una distancia de 193.14 mts, siguiendo la línea de árboles y lindero con el señor FERNANDO MARÍN, se llega al punto No. 14, del punto No. 14, en dirección Oeste, en una distancia de 36.11 mts, y lindero con el señor FERNANDO MARIN, se llega al punto No. 15, de este punto en dirección Sur, siguiendo la línea de cerco, lindero con el señor FERNANDO MARÍN, en una distancia de 61.56 mts, se llega al punto No. 16, ubicado en la intersección del eje del caño, con el cerco de este punto, en dirección Oeste, caño aguas arriba y lindero con la familia PINO, en una distancia de 547.03 mts, se llega al punto No. 17, ubicado en el eje del caño, de este punto en dirección sur-Oeste, en una distancia de 93.113 mts, y lindero con la familia PINO, con aguas arriba se llega al punto No. 18, ubicado sobre la vía que de Apía, conduce al municipio de Viterbo, de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 63.15 mts, siguiendo la vía que de Apía, conduce a Viterbo, en lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llegó al punto No. 19, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 177.04 mts,

siguiendo la vía que de Apía conduce a Viterbo, y lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llegó al punto No. 19, de ese punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 177.04 mts, siguiendo la vía que de Apía conduce a Viterbo, lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto No. 20, de este punto en dirección Sur-Este, en una distancia de 58.18 mts, continuando por la vía que de Apía conduce a Viterbo, lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto No. 21, partiendo de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 78.10 mts, siguiendo la vía que de Apía conduce a Viterbo, lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto 27, de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 18.78 mts, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 26, de este punto en dirección Sur-Este, en una distancia de 4.33 mts, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 25, de este punto, en dirección Nor-Este, en una distancia de 16.01, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 24, partiendo de este punto, en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 31,95 mts, siguiendo la carretera interna y lindero con el lote B, se llega al punto No. 23, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 11 mts, continuando por la vía interna, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 22, ubicado en la intersección entre la vía interna y la vía que de Apía conduce a Viterbo, partiendo de este punto, en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 87.84 mts, por la vía que de Apía conduce a Viterbo, y lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto No. 1, punto de partida.///.

Consecuentemente se persigue la restitución del predio dentro del término de ejecutoria del fallo, caso contrario se ordene la entrega de manera judicial.

Se solicita la condena en costas al demandado.

ACTUACIÓN:

Analizada la demanda y anexos, en auto del 8 de agosto de 2023, se admitió la acción, ordenó notificar lo pertinente y concedió personería.

Enterada la parte demandada, hizo el ejercicio efectivo de su derecho a la defensa con el aporte de memorial que hace alusión a los hechos y pretensiones de la demanda con la

interposición de excepciones de fondo, por medio de profesional del derecho.

Se presentaron requerimientos a la parte demandante ante la vía escogida para surtir la notificación, medio tecnológico conocido como WhatsApp, con decisión fechada 17 de abril de esta anualidad que adoptó posición frente a la notificación de la parte convocada y dio por consumada la misma con el rechazo de la figura del desistimiento tácito.

Dentro del memorial y anexos no se aportó constancia sobre los pagos reclamados y que son el origen de este accionar.

A la fecha no existe acreditación sobre la consignación de los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento por parte del bloque demandado, los que han sido detallados en el libelo y cuya causal permite el trámite procesal.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER:

1- ¿Es procedente escuchar a la parte demandada, una vez ofreció una respuesta con la propuesta de medios exceptivos sin el concurso de la consignación de los valores que son señalados como los adeudados por concepto de arrendamiento?

2- ¿Consecuencias del accionar de la parte demandada a pesar de que la ley le impone una carga de consignar los valores reclamados y ser advertido sobre este ítem?

MARCO NORMATIVO:

Artículo 384, 390 y siguientes del Código General del Proceso.

PRESUPUESTOS PROCESALES:

COMPETENCIA: Está atribuida para el conocimiento

del asunto por lo articulado así: 17, 25, 28, 384 numeral 9 y 390 y ss del Código General del Proceso.

REQUISITOS: Revisada la demanda reúne los requisitos contenidos en el artículo 82 y 384 y siguientes del Código General del Proceso.

TRÁMITE: El trámite se encuentra consagrado en el artículo 391 y siguientes de la citada norma, en cuenta la cuantía de los valores adeudados.

LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES:

La legitimación en la causa constituye un presupuesto sustancial o material de la sentencia de mérito. Se desdobra en dos casos puntuales: por activa y por pasiva.

En tratándose de un proceso al cual se le imprimió el procedimiento verbal sumario, la legitimación en la causa en sus dos modalidades, fluye de la relación contractual que ata a demandante y demandados.

La relación contractual en este específico litigio dimana del contrato de arrendamiento, que de manera escrita fue aportado con el libelo y como fundamento esencial de esta acción, suscrito por los señores JOSÉ DORMEY JIMÉNEZ SÁNCHEZ y los ciudadanos DIEGO ALEXANDER MONTOYA GALEANO; NELSON ANDRÉS ROJAS MARÍN; IVÁN ALBERTO GALLEGU FLÓREZ y EUDÉS DAVID GIRALDO GUTIÉRREZ, en calidad de arrendador y arrendatarios respectivamente.

Ese contrato, goza de plena prueba en este actuar.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:

Definir la legitimación en la causa por activa como el fenómeno sustancial que identifica al demandante como la persona a la que la ley le concede el derecho que reclama.

En esta especie litigiosa, el señor JOSÉ DORMEY JIMÉNEZ SÁNCHEZ, pretende recuperar el bien inmueble cuyo uso y goce cedió en otrora a los señores DIEGO ALEXANDER

MONTOYA GALEANO; NELSON ANDRÉS ROJAS MARÍN; IVÁN ALBERTO GALLEGU FLÓREZ y EUDES DAVID GIRALDO GUTIÉRREZ, a cambio de una renta mensual, en dinero, porque éstos incumplieron la convención, en cuanto al pago de los valores comprometidos.

De acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil, *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

Ha sufrido un quebrando el contrato citado, porque precisamente ese hecho constituye la causal primera del artículo 22, numeral primero de la Ley 820/03, por virtud de la cual, el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato.

Ser el arrendador del predio objeto de pretensión y haberse originado, como se analizará más adelante, una causal de terminación del contrato, legitima al demandante para incoar su restitución.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Se define la legitimación en la causa por pasiva, como el fenómeno en virtud del cual se concreta la identidad del bloque demandado como las personas frente a las que se puede exigir la obligación correlativa.

Frente al derecho del titular activo de la relación contractual, debe cumplirse por el pasivo la obligación correlativa a ese derecho. Por manera que los arrendatarios, en caso de resultar vencidos en este juicio, deben restituir al arrendador el inmueble arrendado. La parte, señores DIEGO ALEXANDER MONTOYA GALEANO; NELSON ANDRÉS ROJAS MARÍN; IVÁN ALBERTO GALLEGU FLÓREZ y EUDES DAVID GIRALDO GUTIÉRREZ, reconocidos en la prueba como quienes ocupan el bien con el compromiso de pago por ese disfrute.

- COMPETENCIA:

Advertida la competencia en esta judicial en los términos del artículo 28 de la citada obra, encuentra que no existe vicio formal que pueda afectar lo actuado, vigilando la garantía procesal de quienes hacen parte del conflicto puesto al conocimiento de esta judicial.

- DEL TRÁMITE A SEGUIR:

De acuerdo a los lineamientos de la parte final artículo 120 e inciso segundo, Parágrafo tercero del artículo 390 del código general del proceso, indican la facultad de proferir sentencia una vez agotado el término de contestación a la demanda, sin necesidad de convocar a la audiencia, si de las pruebas aportadas a la demanda se infiere fueren suficientes para emitir una decisión de fondo.

Vemos como se ha establecido el proceso con material suficiente para emitir una decisión de fondo, ello en atención a lo dispuesto en el artículo 384, numeral 4, que indica que el demandado no será oído hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de la deuda cobrada.

Ante el silencio en lo atinente al pago por parte del bloque convocado, la norma exige no ser escuchado, por lo que en este espacio procesal no queda otro camino que proferir una decisión de fondo, mal haría esta judicial en citar a audiencia o descorrer el traslado de excepciones cuando se prohíbe transitar ese camino procesal ante el incumplimiento de quien fue llamado al proceso, siendo la única causal de terminación la ausencia de pagos.

- CONSIDERACIONES:

Sobre la falta de pago, la norma es clara cuando argumenta:

“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 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.

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.”.

Es clara la norma al expresar que cuando la causal invocada sea la falta de pago, el citado al proceso se encuentra en el deber de consignar los valores que le son reclamados, todo ello en aras de garantizar el ser escuchado en el procedimiento.

La demanda se fundamenta precisamente en la falta de pago desde el mes de diciembre de 2020, es decir desde que tuvo origen el contrato, sin que se hubieren presentado pruebas de que esos dineros hubieren llegado a manos del demandante, como carga expresa del demandado.

Sentencia T-427/14. Magistrado ponente: ANDRÉS MUTIS VANEGAS. Bogotá, D. C., dos (2) de julio de dos mil catorce (2014). La Corte ha dicho:

**“... PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO Y DERECHO DE DEFENSA DE LOS DEMANDADOS-
Reiteración de jurisprudencia/CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-**

Jurisprudencia constitucional en relación con la aplicación del numeral 2 del parágrafo 2 del artículo 424 del CPC

En varias oportunidades, esta Corte ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, emitiéndose las sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras. En dichas providencias, la Corte concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son constitucionales. La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de

defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos. De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC. De lo anterior, se puede concluir que como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia...”.

Con esta acotación debemos concluir que en el sub-judice la carga de demostrar el pago reclamado o a contrario sensu, consignar los valores reclamados recaen en cabeza de los citados, quienes guardaron silencio al respecto.

Vemos como el apoderado fijó su posición, primero en que se omite citar el predio rural SANTA SOFÍA objeto del contrato discutido y de otra el pago de los dineros reclamados por concepto de arrendamiento.

Los medios exceptivos se enfilan a la misma dirección insistir en la inexistencia de incumplimiento reclamado una compensación de cuentas pendientes, el suministro de información falsa e inducción a error por la omisión en la relación de bienes.

Se observa como la parte demandada no discute la existencia del contrato de arrendamiento; no coloca en tela de

juicio que se hubiere firmado el mismo y sobre el tema se limita a criticar el libelo ante la falta de relación de bienes objeto de ese consenso.

Sobre las dudas en cuanto a la existencia del contrato la misma sentencia afirma:

“...DUDAS SOBRE SU EXISTENCIA-Caso en que no existe duda sobre la existencia del contrato

Esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento...”.

Tenemos un contrato firmado por las partes con notas de autenticidad, el cual es claro en cuanto a sus requisitos; de otra manera y analizando el escrito de contestación no fue debatido en su contenido.

En sentencia **T-340/15**. Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO. Bogotá, D.C., tres (3) de junio de dos mil quince (2015), dijo:

“... En efecto, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. cuando una “grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma”, esto es, el

contrato de arrendamiento¹, lo cual se funda en razones de justicia y equidad². Así se expresó en sentencia T-118 de 2012:

“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias.”

En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: “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 perfeccionamiento y 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.”³

Al mismo tiempo, este Tribunal ha reconocido que cuando la subregla no es aplicada por la autoridad judicial, esta incurre en defecto procedimental, fáctico y sustantivo⁴.

A manera de ejemplo, la sentencia T-150 de 2007 examinó un caso donde el actor firmó dos contratos de arrendamiento simultáneamente sobre el mismo local comercial, de tal manera que tendría que responder por los cánones de arrendamiento ante

¹ Sentencia T-162 de 2005.

² Ver también Sentencias T-162 de 2005, T-150 de 2007 y T-108 de 2009.

³ Sentencia T-118 de 2012.

⁴ Sentencia T-118 de 2012. La Sala de Revisión sostuvo que “*en los eventos en los cuales se le exigía al demandado arrendatario cancelar los cánones adeudados por concepto del contrato de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del negocio jurídico se configuraba un defecto procedimental. Actualmente, las diferentes Salas de Revisión han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo*”.

dos arrendadores. Bajo la situación descrita, para ser oído en el eventual juicio el arrendatario debía consignar dos arriendos por el mismo mes para evitar ser demandado por mora en el pago y para poder ser oído en el proceso de restitución.

La Sala Segunda de Revisión estimó que era “una solución irrazonable porque establece una carga excesiva sobre el arrendatario de buena fe y le traslada a éste una responsabilidad que no le incumbe, dado que la cuestión acerca de quién es su acreedor depende de cómo se resuelva el conflicto entre los arrendadores”.

Por esta razón, consideró que en el caso concreto no era posible aplicar la regla general contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C., lo que implicó que se permitiera al arrendatario demandado ser oído en el proceso.

Igualmente, en la sentencia T-067 de 2010 la Corte evaluó un caso en el que el arrendatario accionado puso en duda la existencia del contrato mediante la tacha de falsedad del contrato de arrendamiento. Con base en lo descrito, la Sala Séptima de Revisión determinó que el juez ordinario no debía haber exigido la acreditación de la carga procesal al demandado, por lo que incurrió en defecto fáctico y sustantivo:

“En virtud de lo anterior, es indiscutible que, dadas las especiales condiciones del proceso, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué incurrió en defecto fáctico en la medida que apoyó su decisión en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento. También incurrió en defecto sustantivo, pues a pesar de las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, le impidió al demandado ser oído dentro del proceso de restitución por no haber cumplido las exigencias consagradas en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC, concluyendo Como puede observarse, el Despacho le dio la oportunidad al demandado (...) para que demostrara que se encontraba el día frente al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, sin que lo hubiera hecho, al no haberlo demostrado lógicamente no queda otra alternativa que proferir el correspondiente fallo y condenar en costas al demandado. Este contenido normativo no tiene

conexidad material con los presupuestos del caso, razón que impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento a la providencia.” (Subrayas fuera del texto original)

En este mismo sentido, la sentencia T-104 de 2014 examinó la conducta de un juez de un proceso de restitución de inmueble arrendado que resolvió seguir adelante con la ejecución, dentro de un proceso ejecutivo, pese a que se logró demostrar, a través de dictámenes grafológicos emanados de autoridades competentes, que la letra de cambio que sirvió de origen al proceso ejecutivo singular era falsa.

En ese asunto se concluyó que los derechos fundamentales al debido proceso, al acceso real y efectivo a la administración de justicia, al buen nombre y a la intimidad del accionante fueron vulnerados porque la actuación del juez desconoció el precedente de esta Corporación. De acuerdo con el fallo, “el juez accionado incurrió en defecto sustantivo por cuanto la decisión de no oír al demandado, según el precedente jurisprudencial citado (Sentencias T-494 de 2005, T-150 de 2007 y T-1082 de 2007), se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, no encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, dado que no existe certeza real sobre la vigencia del contrato suscrito entre (...) y (...)”.

4.5. Por lo expuesto, la postura de esta Corporación ha sido pacífica en cuanto a que si las pruebas decretadas de oficio por el juez no le permiten dilucidar cualquier duda que tenga sobre la existencia del contrato de arrendamiento, este no debe requerir el cumplimiento de la carga probatoria al arrendatario demandado para ser oído en juicio. Lo anterior se debe a que si no hay certeza del presupuesto del proceso de restitución de inmueble, esto es el contrato de arrendamiento, aplicar el artículo 424 del C.P.C provoca un defecto sustantivo y el desconocimiento del precedente constitucional...”.

Vemos como realmente debe llegarse a la certeza sobre la existencia del contrato tal como ha sido pregonado por el actor, en este espacio debemos argumentar del análisis de la

respuesta, que el mismo se produjo de forma voluntaria, que existió un acuerdo de voluntades en el cual los demandados dejaron plasmado su asentimiento en el documento y recurrieron a la autoridad administrativa a fin de autenticar su firma y su consentimiento, afirmando lo allí plasmado.

Mírese como de la respuesta en sus partes no niega la existencia del contrato, lo que reprimen los convocados se afianza en la forma de pago y la descripción completa de bienes

De otro lado, no se aporta prueba que genere en esta instancia un manto de duda, esa expresión que agote la confianza en la elaboración del contenido del contrato, que lleguen a tal punto, itérese, ya que no se niega la existencia de la voluntad, esa misma que fue plasmada con su anuencia y con un fin.

De tal suerte que se hace imperioso imponer una sentencia que satisfaga las pretensiones incoadas y de tal suerte se acceda a ellas, con la orden de restitución del predio, para el efecto se concederá el término de cinco días, en caso de renuencia se procederá a la entrega judicial.

Con respecto a la condena en costas habrá de decirse la necesidad de imponer un valor por agencias en derecho, equivalente a \$1.740.000, a cargo de la parte demandada. Ello con base en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, emanado del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, estableciendo el proceso como declarativo de mínima cuantía, aplicando el cinco por ciento sobre el valor de los cánones dejados de pagar.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCO** **MUNICIPAL** de Viterbo, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre señores JOSÉ DORMEY JIMÉNEZ SÁNCHEZ y los ciudadanos DIEGO ALEXANDER MONTOYA GALEANO; NELSON ANDRÉS ROJAS MARÍN;

IVÁN ALBERTO GALLEGO FLÓREZ y EUDÉS DAVID GIRALDO GUTIÉRREZ, arrendador y arrendatarios respectivamente, del predio rural identificado así:

Un predio rural ubicado en esta jurisdicción, propiamente en la vereda Bellavista, finca Santa Cruz, con una superficie de 30 hectáreas, según título escritural 5429 del 22 de noviembre de 2016, con matrícula 103-25141, con los siguientes linderos:

///Partiendo del punto No. 1, en dirección norte, en una distancia de 58.37 mts, lindero con el señor JORGE ARBOLEDA y siguiendo línea de cerco se llega al punto No. 2, de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 119.30 mts, y lindero con el señor JORGE ARBOLEDA, se llega al punto No. 3, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 51.64 mts, lindero con el señor JORGE ARBOLEDA, se llega al punto No. 4, ubicado en el eje caño, de este punto, en dirección Nor-Este, caño aguas abajo, lindero con el señor JORGE ARBOLEDA, y una distancia de 96.76 mts, se llega al punto No. 5, ubicado en la intersección del caño con el cerco de este punto en dirección Norte, en una distancia de 31.28 mts, y lindero con JORGE ARBOLEDA, se llega al punto No. 6, ubicado en la intersección del cerco con el caño de este punto en dirección Sur, este caño aguas abajo en una distancia de 311.48 mts, y lindero con el señor ALBEIRO RAMÍREZ, se llega al punto No. 7, ubicada en la intersección del cerco. Partiendo de este punto en dirección Sur-Oeste, siguiendo la línea del cerco en una distancia de 234.26 mts, y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 8, ubicado en el eje de la vía interna de dicho predio. De este punto en dirección Sur-Oeste, en una distancia de 207.97 mts, siguiendo el eje de la vía interna lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 9, ubicado en la intersección de la vía con el cerco. Partiendo de este punto en dirección Sur-Oeste, en una distancia de 20.04 mts, y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 10, de este punto en dirección Sur-Este, en una distancia 410.98 mts, siguiendo la línea de cerco en alambre de púa y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 11, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 197.84 mts, siguiendo la línea de cerco y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, se llega al punto No. 12, partiendo de este punto Nor-Este, siguiendo la línea de árboles y lindero con el señor GUILLERMO ARIAS, con una distancia de 196.28 mts, se

llega al punto No. 13, partiendo de este punto en dirección Sur, en una distancia de 193.14 mts, siguiendo la línea de árboles y lindero con el señor FERNANDO MARÍN, se llega al punto No. 14, del punto No. 14, en dirección Oeste, en una distancia de 36.11 mts, y lindero con el señor FERNANDO MARIN, se llega al punto No. 15, de este punto en dirección Sur, siguiendo la línea de cerco, lindero con el señor FERNANDO MARÍN, en una distancia de 61.56 mts, se llega al punto No. 16, ubicado en la intersección del eje del caño, con el cerco de este punto, en dirección Oeste, caño aguas arriba y lindero con la familia PINO, en una distancia de 547.03 mts, se llega al punto No. 17, ubicado en el eje del caño, de este punto en dirección sur-Oeste, en una distancia de 93.113 mts, y lindero con la familia PINO, con aguas arriba se llega al punto No. 18, ubicado sobre la vía que de Apía, conduce al municipio de Viterbo, de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 63.15 mts, siguiendo la vía que de Apía, conduce a Viterbo, en lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llegó al punto No. 19, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 177.04 mts, siguiendo la vía que de Apía conduce a Viterbo, y lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llegó al punto No. 19, de ese punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 177.04 mts, siguiendo la vía que de Apía conduce a Viterbo, lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto No. 20, de este punto en dirección Sur-Este, en una distancia de 58.18 mts, continuando por la vía que de Apía conduce a Viterbo, lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto No. 21, partiendo de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 78.10 mts, siguiendo la vía que de Apía conduce a Viterbo, lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto 27, de este punto en dirección Nor-Este, en una distancia de 18.78 mts, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 26, de este punto en dirección Sur-Este, en una distancia de 4.33 mts, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 25, de este punto, en dirección Nor-Este, en una distancia de 16.01, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 24, partiendo de este punto, en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 31,95 mts, siguiendo la carretera interna y lindero con el lote B, se llega al punto No. 23, de este punto en dirección Nor-Oeste, en una distancia de 11 mts, continuando por la vía interna, y lindero con el lote B, se llega al punto No. 22, ubicado en la intersección entre la vía interna y la vía que de Apía conduce a Viterbo, partiendo de este punto, en dirección

Nor-Oeste, en una distancia de 87.84 mts, por la vía que de Apía conduce a Viterbo, y lindero con el señor JULIO CÉSAR LÓPEZ MEJÍA, se llega al punto No. 1, punto de partida.///.

SEGUNDO: Ordena la Restitución en favor del señor JOSÉ DORMEY JIMÉNEZ SÁNCHEZ, del bien identificado en el numeral anterior, a cargo de los demandados señores DIEGO ALEXANDER MONTOYA GALEANO; NELSON ANDRÉS ROJAS MARÍN; IVÁN ALBERTO GALLEGÓ FLÓREZ y EUDAS DAVID GIRALDO GUTIÉRREZ, dentro de los cinco (05) días calendario siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: Si no opera la Restitución dentro del término concedido, se llevará a cabo la diligencia de Entrega Judicial.

CUARTO: Condenar en costas a los señores DIEGO ALEXANDER MONTOYA GALEANO; NELSON ANDRÉS ROJAS MARÍN; IVÁN ALBERTO GALLEGÓ FLÓREZ y EUDAS DAVID GIRALDO GUTIÉRREZ, para lo cual se señalan como agencias en derecho, el equivalente a un salario mínimo legal vigente equivalente a \$1.740.000, las que se liquidarán oportunamente.

QUINTO: Cumplido lo anterior, procédase al archivo definitivo de lo actuado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:


LINA MARIA ARBELAEZ GIRALDO
JUEZ.

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL
VITERBO – CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el
Estado

No: 072 del 7/5/2024


DAVID FERNANDO RIOS OSORIO
SECRETARIO

Firmado Por:
Lina Maria Arbelaez Giraldo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Viterbo - Caldas

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: **a41b02a56aa28f05be11dc9c909b75f00f73411ceefd729ff3faa1f3359d3d2a**

Documento generado en 06/05/2024 11:30:02 AM

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