

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
ROLDANILLO VALLE**

**Sentencia Anticipada No. 027**

Roldanillo Valle, febrero veinticuatro (24) de dos mil veintiuno (2021)

*Proceso:* Verbal Especial -Restitución de Inmueble  
*Demandante:* Arturo Valderrama Rodas  
*Demandados:* Sociedad La Ondina S.A.  
*Radicado No.* 76-622-31-03-001-2020-00018-00

**ASUNTO**

Se analiza la posibilidad de proferir sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, una vez agotados todos los estadios procesales propios de este asunto.

**ANTECEDENTES**

El señor ARTURO VALDERRAMA RODAS demandante (arrendador) dentro del presente proceso, promovió demanda de restitución de un lote de terreno rural denominado el Remanso, con un área de 20.606 M2 y una bodega, ubicado en la vereda Santa Rita, municipio de Roldanillo Valle, con matrícula inmobiliaria 380-0028.447, conforme al contrato de arrendamiento de fecha 22 de marzo de 2000 a través del cual, los señores AURA VALDERRAMA RODAS, FABIO VALDERRAMA RODAS, MARINO VALDERRAMA RODAS, MARINA VALDERRAMA RODAS, GRACIELA VALDERRAMA RODAS, OFELIA VALDERRAMA RODAS, JORGE VALDERRAMA RODAS y las señoras NORMA CONSTANZA MARTINEZ VALDERRAMA, MARIA VICTORIA MARTINEZ VALDERRAMA, y ANA MARIA MARTINEZ VALDERRAMA en su condición de HEREDERAS DE ANA VALDERRAMA DE MARTINEZ, le otorgaron poder al mencionado ARTURO VALDERRAMA RODAS para arrendar el citado inmueble a la SOCIEDAD LA ONDINA S.A. representada legalmente por la señora MARGARITA VALDERRAMA RODAS.

La demanda fue admitida por auto N° 161 de fecha febrero 19 de 2020 fls. 30 y 31 C.1, decretándose el embargo y retención de sumas de dinero en cuentas de ahorro, corrientes CDTS o a cualquier título poseyera la SOCIEDAD LA ONDINA S.A..

La Representante Legal de la Sociedad La Ondina S.A., señora MARGARITA VALDERRAMA RODAS fue debidamente notificada en la forma y terminos de los

artículos 290 y subsiguientes del Código General del Proceso, el día 09 de marzo de 2020.

En fecha 08 de julio de 2020, a través de vía e-mail, fue recibido poder otorgado por la Representante Legal de la parte demandada, al Dr. HAROLD VARELA TASCÓN para que la representará dentro del trámite del proceso, quien a su vez solicitó la terminación del proceso manifestando que el bien fue restituido mediante acta de entrega.

En la misma fecha 08 de julio de 2020, fue allegado escrito suscrito por la Dra. MARTHA CECILIA TELLO ARIAS a través del cual aportó poder otorgado por señora MARINA VALDERRAMA RODAS esta quien a su vez actúa en nombre y representación de MARGARITA VALDERRAMA RODAS, FABIO VALDERRAMA RODAS, JORGE VALDERRAMA RODAS, OFELIA VALDERRAMA DE BUENDIA, NORMA CONSTANZA MARTINEZ VALDERRAMA y MARIA VICTORIA MARTINEZ VALDERRAMA..

La citada abogada TELLO ARIAS en la misma fecha, adjuntó revocatoria de poderes suscrito por los señores EDGAR FERNANDO REYES ACEVEDO, NORMA CONSTANZA MARTINEZ VALDERRAMA, FABIO VALDERRAMA RODAS, MARINA VALDERRAMA RODAS, JORGE VALDERRAMA RODAS y MARIA VICTORIA MARTINEZ VALDERRAMA al señor ARTURO VALDERRAMA RODAS.

Mediante providencia interlocutoria No.495 del 29 de julio de 2020, este despacho puso en conocimiento del demandante, señor ARTURO VALDERRAMA RODAS por intermedio de su apoderada judicial memoriales allegados al proceso fin de emitir pronunciamiento si a bien lo tenían (*poderes, revocatoria de poderes dirigidos al citado Arturo Valderrama Rodas y solicitud de terminación de proceso*), de lo cual allegó pronunciamiento por intermedio de su apoderada judicial, así mismo se reconoció personería al Dr. HAROLD VARELA TASCÓN para actuar en representación de la demandada.

Por auto No. 567 fechado 19 de agosto de 2020, este despacho aceptó revocatoria de poderes realizadas por los señores NORMA CONSTANZA MARTINEZ VALDERRAMA, FABIO VALDERRAMA RODAS, MARINA VALDERRAMA RODAS, JORGE VALDERRAMA RODAS, MARIA VICTORIA MARTINEZ VALDERRAMA, Y MARGARITA VALDERRAMA RODAS al señor ARTURO VALDERRAMA RODAS

De igual forma se reconoció personería a la Dra. MARTHA CECILIA TELLO ARIAS para actuar en representación de MARIA VALDERRAMA RODAS representando a su vez a NORMA CONSTANZA MARTINEZ VALDERRAMA, FABIO VALDERRAMA RODAS, MARINA VALDERRAMA RODAS, JORGE VALDERRAMA RODAS, MARIA VICTORIA MARTINEZ VALDERRAMA, Y MARGARITA VALDERRAMA RODAS.

En cuanto a los señores AURA VALDERRAMA RODAS, MARINO VALDERRAMA RODAS, OFELIA VALDERRAMA RODAS, ANA MARIA MARTINEZ VALDERRAMA

Y JOSE DANIEL ALFONSO CASTAÑO se dijo que siguen siendo representados por el señor ARTURO VALDERRAMA.

En el citado auto se negó la terminación del proceso hasta tanto no se demuestre que se ha realizado en verdad el pago de los cánones de arrendamientos adeudados y que se pretenden que sean cancelados.

En el mencionado auto se puso en conocimiento de la Dra. MARTHA CECILIA TELLO, solicitud de multa prevista en el Art. 78 numeral 14 del C.G.P, presentada por la Apoderada judicial del señor ARTURO VALDERRAMA RODAS.

En fechas 25 de agosto de 2020, tanto el apoderado judicial de la parte demandada SOCIEDAD LA ONDINA S.A. como la apoderada judicial de la Señora MARINA VALDERRAMA RODAS, ésta en representación de NORMA CONSTANZA MARTINEZ VALDERRAMA, FABIO VALDERRAMA RODAS, JORGE VALDERRAMA RODAS, MARIA VICTORIA MARTINEZ VALDERRAMA y MARGARITA VALDERRAMA RODAS, presentaron recurso de reposición en subsidio apelación, en contra del auto No. 567 del 19 de agosto de 2020, por cuanto fue negada la terminación del proceso, así mismo la mencionada apoderada en dicha fecha realizó pronunciamiento a cerca de la multa solicitada en su contra.

En auto interlocutorio No. 779 de octubre 29 de 2020 este juzgado dispuso no reponer el auto interlocutorio No. 567 del 19 de agosto de 2020, como tampoco concedió el recurso de apelación elevado por los recurrentes, por ser este un trámite de única instancia de conformidad con lo previsto en el numeral 9 del art. 384 del Código General del Proceso.

Así mismo en dicha providencia se ordenó fijar caución por valor de \$259.691.140, a fin de desembargar el bien objeto de litis, y que fuera solicitado por el apoderado judicial de la Representante Legal de Sociedad Ondina el día 28 de septiembre de 2020.

En el referido auto se dispuso no sancionar a la Dra. MARTHA CECILIA TELLO ARIAS con la multa prevista en el numeral 14 del Código General del proceso por haber probado el envío de las actuaciones debidamente surtidas.

Por último, el 05 de noviembre de 2020, los abogados HAROLD VARELA TASCÓN y MARTHA CECILIA TELLO ARIAS, interpusieron recurso de reposición en subsidio de queja en contra del numeral segundo y recurso de reposición en contra del numeral tercero del último auto señalado, el cual fue decidido a través de interlocutorio No. 032 del 22 de enero de 2021, por el cual se dispuso no reponer el numeral segundo de la parte resolutive de la providencia interlocutoria No. 779 del octubre 29 de 2020, por cuanto no ofrecieron ningún argumento para demostrar la procedencia de la alzada, y en cuanto al recurso de queja no se concedió toda vez que este proceso es de única instancia y solo procede contra procesos de doble instancia.

Así mismo dispuso No reponer el numeral tercero de la parte resolutive del interlocutorio antes indicado.

## CONSIDERACIONES

Según el Núm. 3 del art. 384 del C.G.P., si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

De igual forma el inc 2 de la misma norma, si la demanda se funda **en falta de pago de la renta...**, como ocurre en el sub – lite, **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 adeudados...**, o en defecto de lo anterior, **cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.**

El asunto resulta susceptible de dirimir con base en apreciaciones de mero derecho, sin que resulte necesaria la práctica de pruebas.

## ESTUDIO DEL CASO

Revisada la actuación se aprecia que brilla por su ausencia consignación alguna del valor total de los cánones adeudados, ni los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos.

La Sociedad Ondina S.A. a través de su Representante legal señora MARGARITA VALDERRAMA RODAS no hizo uso del término concedido para contestar la demanda, pues tuvo la oportunidad para hacerlo y no lo realizó.

La falta de pago de los cánones de arrendamiento desde enero de 2009 hasta la presentación de la demanda, trae como consecuencia directa la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

Lo anterior se aúna al indicio grave en contra de la demandada, por la falta de contestación, previsto en el artículo 97 del Código General del Proceso.

En las condiciones descritas, se tiene por no contestada la demanda, caso en el que se deberá entender que la demandada no se opuso en el término de traslado de la demanda, lo cual inhibe o enerva los efectos de la oposición, y esto a su vez equivale a que esta no se formuló frente a las pretensiones, supuesto que confirma que lo que procede es proferir sentencia por escrito y por fuera de audiencia ordenando la restitución (art. 120 inc 3. y 384 Num 3 del C.G.P.)

Pero no solo lo anterior, además resulta importante tener en cuenta que conforme a lo analizado, no queda espacio para la práctica de pruebas, lo que configura la causal 2 del art. 278 del C.G.P., determinante del deber para el juez de proferir sentencia anticipada total acogiendo las pretensiones de la demanda.

Señala la norma en cuestión que en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes casos: Num. 2; Cuando no hubiere pruebas por practicar, como norma de procedimiento, por tanto de orden público, forzoso e inmediato cumplimiento.

El hallazgo descrito solo, o sea sin necesidad de otras consideraciones o argumentos, determina ipso facto la terminación del proceso.

Derivado de esa reflexión, concluye el despacho que estando condenada al fracaso la pretensión, por la razón indicada, no es necesario practicar las pruebas decretadas, pues no podrían determinar un sentido diferente a su terminación, por ende un esfuerzo en tal sentido, resultaría inocuo, pues ya está determinando de antemano, por la razón señalada solo hecho de la falta de legitimación en la causa.

En ese orden de ideas, resulta posible entender que se configura otra causal de procedencia de la sentencia anticipada, cual es la segunda del art. 278 ya citado, que activa el deber de dictarla, cuando no hubiere pruebas por practicar.

Corolario de todo lo anterior, resulta posible abortar los pasos que según el concepto de debido proceso se deben agotar en este tipo de procesos por autorización de la norma citada, pero además por aplicación del principio de economía procesal, pues se repite, no hay pruebas por practicar, no es posible oír a la demandada y en tales condiciones no desvirtuó los hechos ni pretensiones de la demanda y para casos en circunstancias como las que ocupa el asunto de nuestra atención este estaría determinado de manera adversa a las pretensiones del demandado, conforme al análisis anterior.

Razón suficiente para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el bien inmueble a restituir, por lo cual la demandada realizará la entrega voluntaria dentro del término de diez (10) días conforme lo recibió en las mismas condiciones previo a realización y verificación de inventario de entrega al inicio del contrato; de no hacerlo se procederá como corresponde para lo cual se comisionará al juez del lugar del bien con las facultades que le puedan asistir para el cumplimiento de la entrega.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Roldanillo Valle del Cauca,

## **FALLA**

**PRIMERO:** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes ARTURO VALDERRAMA RODAS, en su condición de arrendador y la Representante Legal de la SOCIEDAD LA ONDINA S.A. en su calidad de arrendataria de un lote de terreno rural denominado el Remanso, con un área de 20.606 M2 y una bodega, ubicado en la vereda Santa Rita, municipio de Roldanillo Valle, con matrícula inmobiliaria 380-0028.447 por incumplimiento de la parte demandada en el pago de la renta correspondiente del periodo de julio a diciembre de 2008, del periodo de enero a junio de 2009 y los periodos de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, y de los periodos de julio a diciembre

de 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 hasta la fecha en que se entregue el bien., así como la cláusula penal estipulada.

**SEGUNDO:** Decretar la restitución y entrega del inmueble ya identificado, por parte de la demandada en un término de 10 días, conforme la suscripción del contrato; de igual forma para el caso de no hacerlo, se ordena el lanzamiento en desfavor de la parte demandada, haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario.

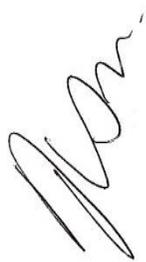
**TERCERO:** Comisionar al Juzgado Civil Municipal de Roldanillo Valle del Cauca, para llevar a cabo la restitución., en caso de no hacerse entrega voluntariamente.

**CUARTO:** Costas a cargo de la parte demandada. Tásense en su oportunidad como Agencias en derecho se fija la suma de CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS (\$5.193.822); Conforme al literal b, numeral primero del artículo 5 del acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS**  
Juez

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
ROLDANILLO VALLE  
ESTADO CIVIL No. 009**  
Hoy, febrero 25 de 2021 se notifica a las partes por anotación en Estado. Art. 295 del C.G.P.



**JOHANA ANDREA CHAVES  
BALCARCEL  
Secretaria**