

## REPUBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL POPAYÁN – CAUCA

Proceso: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO  
Radicación: 2021-00054-00  
Demandante: DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA  
Demandado: GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR

#### SENTENCIA ANTICIPADA

Popayán, Cauca, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte uno (2021)

#### OBJETO

Procede el Despacho a dictar Sentencia Anticipada dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesto mediante Apoderado Judicial, por DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA, identificada con cedula de ciudadanía No 25.286.142, en contra de GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, identificado con cedula de ciudadanía No 76.320.908, aduciendo como fundamento el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y la terminación previa del contrato de mutuo de administración de bien inmueble.

#### SINOPSIS FACTICA

**Se sintetizan los Hechos de la demanda así:**

Indica la apoderada judicial de la parte demandante que su prohijada señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA, como parte demandante, celebró el día 15 de mayo de 2018, un CONTRATO DE MUTUO DE ADMINISTRACION para el arrendamiento de un bien inmueble de tipo vivienda con el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 7 No. 9-11 del barrio El Empedrado de la ciudad de Popayán, Cauca, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 120-18697. Manifiesta que en el Contrato de Administración se indicó que el bien inmueble se arrendaría inicialmente por la suma de \$1.000.000, desconociendo que en el año 2018 el señor SANCHEZ ARBELAEZ, arrendó el bien inmueble puesto bajo su custodia y por un valor de \$1.500.000; señalando que a la fecha de la presente demanda no ha recibido ningún valor por los cánones de arrendamiento y que ha tenido conocimiento de que se está construyendo en el bien inmueble de su propiedad, sin su autorización; procediendo a terminar el Contrato de Administración conforme lo establece la ley y a realizar las querellas del caso ante la Inspección de Policía para que paren estas arbitrariedades en su propiedad.

**Se formulan las siguientes Pretensiones de la demanda:**

Que se declare Terminado el Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, celebrado a partir del día 15 de julio de 2018, entre LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ, como arrendador y GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, como arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, por la demolición de la casa sin autorización y por el destino que se le da partir del mes de julio de 2018. Que se declare que, por haberse comunicado la terminación del Contrato de Administración a los citados señores, en el Contrato de Arrendamiento sea reconocida la señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA como la propietaria y por ende arrendadora actual. Que se condene al demandado GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR a restituir a la demandante DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA, el bien inmueble objeto de la presente Litis, en las condiciones que les fue entregado el inmueble. Que no se escuche al señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, como arrendatario durante el transcurso del proceso, mientras no se consigne el valor

de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de julio de 2018 a la fecha en que se notifique la presente demanda, ordenándose la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante. Que se condene al demandado pago de las costas y gastos que se originen en el proceso.

De las pruebas allegadas al proceso:

Con el escrito de demanda, fue allegado como prueba el CONTRATO MUTUO DE ADMINISTRACION de bien inmueble del 16 de mayo de 2018, suscrito por el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ, en calidad de ADMINISTRADOR y la señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA, en calidad de CONSIGNANTE. Así mismo, la Carta de Terminación del citado Contrato de Administración y su comunicación al arrendatario. Se anexa también el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito por el hoy demandado, señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR como arrendatario y el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ como arrendador.

Este Despacho procedió a dictar el auto admisorio de la demanda, disponiéndose la notificación a la parte demandada, corriéndose traslado por el término de veinte (20) días, de conformidad con el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso, requiriendo a la parte demandante, mediante auto del 17 de agosto de 2021, para efectos de la notificación a la parte demandada, con el fin de iniciar el contradictorio; agotándose la notificación al demandado GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, según lo preceptuando en el Artículo 301 del C.G.P., el cual guardó silencio pese a su notificación en debida forma de la admisión de la demanda; además atendiendo a la naturaleza de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, al no probar el pago de los canones de arrendamiento se resolvió no oír a la parte demandada, por cuanto la causal incoada en la demanda es la mora en el pago de la renta y en consecuencia, al no aportarse las consignaciones en la forma establecida en el artículo 384 del C.G.P. este despacho resolvió no oír al demandado. Sumado a lo anterior, la parte demandada tampoco presentó escrito alguno.

### **CONSIDERACIONES**

Revisado el proceso, el despacho judicial no encuentra vicios o irregularidades que puedan configurar Nulidades o que impidan dictar una Sentencia de fondo; además, se acredita en el presente asunto la concurrencia de los presupuestos procesales y de los requisitos establecidos en el artículo 278 del CGP para dictar Sentencia Anticipada.

La citada norma señala que, en cualquier estado del proceso, el Juez deberá dictar Sentencia Anticipada, total o parcial, cuando las partes o sus apoderados, de común acuerdo lo soliciten, ya sea por iniciativa propia o por sugerencia del Juez; cuando no hubieren pruebas por practicar, o cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

El presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado fue interpuesto por la señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA en contra del señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, con el fin de que este despacho judicial declare la terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado entre el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ como arrendador y el señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR como arrendatario, como quiera que el Contrato de Administración fue Terminado por la señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA, de acuerdo a Ley con, el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ.

Respecto al Contrato de Administración, la Corte Constitucional en Sentencia C- 102-11 señala:

*“Como se explicó, la Ley 820 de 2003 se ocupa principalmente de regular el contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Así, al abordar la regulación de la actividad de quienes se dedican como actividad principal a arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de terceros, o a labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, la Ley menciona, sin definirlo, el llamado “contrato de administración”. De hecho, aparte de las normas demandadas, la Ley no menciona el contrato de administración, salvo en el*

artículo 29, en el cual se establece como uno de los requisitos para obtener la llamada “matrícula de arrendadores”, que el interesado presente el modelo o modelos de los contratos de administración que utilizará en desarrollo de su actividad. Como quedó visto, dos de las tres disposiciones demandadas atribuyen a las entidades territoriales la facultad de controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente a dicho contrato, incluyendo la posibilidad de imponer sanciones a quienes se dedican profesionalmente a tal actividad, cuando incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en él.

**De la interpretación sistemática de las normas enunciadas, se infiere entonces que el contrato de administración es distinto al contrato de arrendamiento de vivienda urbana (cuyos modelos también deben presentarse como requisito para obtener la matrícula), que son el objeto central de la Ley 820. Mientras el contrato de arrendamiento es, según expresa definición del artículo 2º, 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”, el contrato de administración es el que celebra quien tiene matrícula de arrendador -toda persona natural o jurídica entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial<sup>[5]</sup>- con los terceros propietarios de los inmuebles que serán dados en arriendo. Así se deduce del texto del numeral 2 del artículo 34, según el cual el contrato de administración se suscribe con “el propietario del inmueble”.**

A diferencia de lo que sucede respecto del contrato de arrendamiento, **la Ley 820 no establece ninguna regla sobre las formalidades, las obligaciones recíprocas y las formas de terminación del contrato de administración.** Como ya se explicó, la Ley se limita a establecer que los modelos de dichos contratos, a ser utilizados en desarrollo de la actividad inmobiliaria, deberán ser presentados por el interesado como requisito para obtener la matrícula de arrendador; que le corresponde a las entidades territoriales controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente a dichos contratos; y que tales entidades están facultadas para imponer sanciones pecuniarias cuando los arrendadores de vivienda incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en tales contratos”.

Por otra parte, el Contrato de Administración de bien inmueble es un tipo de contrato en el cual el propietario de un inmueble tiene la oportunidad de acudir a una persona natural o jurídica para que lo arriende en su representación. En dicho contrato se estipularán las funciones y facultades que se le otorgan a la persona que será el representante del propietario y a la cual se le dará el poder sobre el inmueble. Dentro de estos también se le confiere al contratista la gestión de las relaciones con el arrendatario y velar por el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento.

La Ley 820 de 2003, sobre arrendamientos de inmuebles, fija los criterios que sirven de base para regular contratos de arrendamiento de inmuebles; en esta norma también se mencionan las causales de terminación de un contrato de administración de inmueble, las cuales hacen referencia a no respetar las cláusulas estipuladas en el contrato, Infringir con incumplimiento de las funciones y responsabilidades delegadas, existir un incumplimiento de cualquiera de las partes respecto a lo pactado en el contrato y en consecuencia, en caso de incumplimiento debe realizarse la terminación del citado contrato.

Así mismo, en el caso que se infrinjan algunas de las cláusulas estipuladas en el Contrato de Administración de inmueble y se llegue a la decisión de terminación de contrato, es necesario la elaboración de un documento formal para este fin. Este documento se llama Carta de Terminación de Contrato de administración de inmueble y debe ser dirigida a la persona que contractualmente es el administrador del inmueble, como sucedió en el presente asunto, donde la demandante le envió Carta de Terminación del Contrato de Administración, el día 7 de enero de 2020 al señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARVELAEZ, mediante la empresa SERVIENTREGA, el día 13 de enero de 2020.

En dicha Carta de Terminación se le informa las causales de la decisión de la terminación del Contrato de Administración de inmueble, indicando todos los datos relevantes que identifican el inmueble en cuestión y por lo tanto, como propietaria puede solicitar la restitución del bien inmueble arrendado.

En ese entendido, surge para el despacho judicial el siguiente Problema Jurídico a resolver:

¿Se cumplen los presupuestos procesales para ordenar la restitución del bien inmueble arrendado, por parte del demandado señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR a la demandante señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA?

Teniendo en cuenta que no se puede escuchar a la parte demandada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 384 del CGP, que establece que si la demanda se fundamenta en la 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.**

En el mismo sentido se pronunció la Corte Constitucional, señalando que **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 hiciera 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.**

Así las cosas, como la parte demanda no demostró dentro del trámite del presente asunto consignación alguna referente a cánones de arrendamiento adeudados, no se la puede escuchar; por lo tanto, no existen pruebas por practicar, teniendo en cuenta que las relevantes y legalmente aportadas, para resolver el litigio que nos ocupa, son meramente documentales.

Ahora, de acuerdo a las pruebas aportadas, se encuentra el CONTRATO DE MUTUO DE ADMINISTRACION, del bien inmueble objeto de restitución, suscrito entre la parte demandante dentro del presente proceso señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA y el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ, en el cual se establece de manera clara las calidades de CONSIGNANTE y ADMINISTRADOR, respectivamente. Así mismo, se aporta la Carta de Terminación del Contrato de Administración de fecha 7 de enero de 2020, dirigida al señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ y entregada por SERVIENTREGA el día 13 de enero de 2020 y en consecuencia el derecho que le asiste a la demandante, como propietaria del bien inmueble, para reclamar la Restitución del Inmueble Arrendado.

Así mismo, tenemos el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito por el hoy demandado, señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR como arrendatario y el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ como arrendador, en el que se observa que se establecen de manera clara las calidades del arrendador y del arrendatario, la descripción del inmueble entregado en arrendamiento, el valor del canon, el tiempo y fechas respectivas de cumplimiento de las obligaciones pactadas. De igual modo, se trata de un documento que se presume auténtico y no ha sido tachado por la parte demandada dentro del presente asunto; además, no se encontró configurada alguna excepción de mérito que deba declarar de oficio.

En ese entendido, el despacho judicial evidencia el cumplimiento de los requisitos legales que permiten despachar favorablemente las pretensiones del demandante, dando sí respuesta al problema jurídico plantado, amén de que no se advierte causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, CAUCA administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** Contrato de Arrendamiento de vivienda urbana, de fecha 17 de mayo de 2018, por Incumplimiento de las Obligaciones Contractuales, celebrado entre el señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, como arrendatario y el señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ como arrendador, del bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 9-11 del barrio El Empedrado de la ciudad de Popayán, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 120-186197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, por las razones expuestas en esta sentencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR y a todas las personas que de él deriven derecho como arrendatario, que restituya a la parte demandante, señora DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA, el bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 9-11 del barrio El Empedrado de la ciudad de Popayán, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 120-186197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán

**TERCERO: DECRETAR EL LANZAMIENTO**, en el evento de no darse la entrega de manera voluntaria por parte del arrendatario GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR y de todas las personas que de él deriven derecho para permanecer en el inmueble.

**CUARTO:** Pare efectos del punto anterior, **COMISIONAR** al INSPECTOR SUPERIOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYÁN, Reparto, para que lleve acabo tal diligencia. En consecuencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, concediéndole amplias facultades para que nombre Secuestre y lo Posesione, de conformidad con los artículos 48 y 49 del CGP; en general, las que le otorgan los artículos 39 y 40 ibídem y absuelva los incidentes de carácter adjetivo que en el curso de la misma se puedan formular.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada, GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, fijando las AGENCIAS EN DERECHO a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, en la suma de \$2.160.000.00, según lo ordenado por el Consejo Superior de la Judicatura en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016; valor que debe ser incluido en la respectiva liquidación. En consecuencia, liquídense oportunamente por medio de la Secretaria en el momento oportuno.

**SEXTO:** Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHIVASE** el expediente, previa cancelación de la radicación y anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez,



**DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE.**