REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
POPAYAN
j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

Popayán, Cauca, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2.020).

Radicación Nº **2020-00149-00**

SENTENCIA VERBAL SUMARIO Nº 030
Restitución Inmueble

Se pronuncia el Despacho en Proceso **VERBAL SUMARIO – RESTITUCION INMUEBLE**, instaurado por la señora **LUZ ANGELA SARRIA OROZCO** con Cedula de Ciudadanía No. 34.543.196**,** mediante apoderado judicial Dr. VICTOR EDUARDO DRACO LOPEZ, en contra del señor **JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO** con cedula de ciudanía No. 76.331.883.

I. ANTECEDENTES

1. La demanda.

Manifiesta el apoderado judicial de la parte actora que, el 20 de octubre de 2018 su prohijada como arrendataria, suscribió contrato de arrendamiento del LOCAL COMERCIAL ubicado en la Calle 6 No. 8-49 de Popayán, con el señor JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO en calidad de Arrendatario, por el termino de 12 meses, fijando como canon mensual la suma de $550.000,00 pagaderos el día 20 de cada mes, acordando incremento del canon en la suma de $650.000,00.

El contrato se prorroga por el término de un año desde el 20 de octubre de 2019 al 20 de octubre de 2020, con renta mensual $650.000 como se expresó por las partes a pagar cada 20 de mes, pero el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento de los periodos del 20 de enero de 2020 al 20 de febrero de 2020 y del 20 de febrero al 20 de marzo de 2020, a pesar de los requerimientos al demandado no se ha cancelado los cánones hasta la fecha, lo que faculta la terminación del contrato y restitución del inmueble. La finalidad del local fue para venta de zapatillas sin subarrendó, que también incumple el demandado al ocuparse por otro señor David Gómez.

2. Pretensiones.

Solicita el actor que: (i) se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de inmueble LOCAL COMERCIAL suscrito por las partes sobre el inmueble ubicado en la Calle 6 No. 8-49 de Popayán, teniendo como causal la mora en el pago del canon mensual por el arrendatario de conformidad a la cláusula del contrato; (ii) se condene a la parte demanda a restituir el inmueble; (iii) No se escuche al demandado por no pago de canon y se ordene la práctica de la diligencia de la entrega del inmueble, a favor de la parte demandante (iv) se condene a la parte demandada al pago de costas y agencias en derecho.

3. Actuación procesal.

La demanda se admitió el 02 de marzo de 2020, ordenando la notificación del accionado, con las advertencias contenidas en la norma.

El demandado JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO se notifica por AVISO mediante mensajería autorizada el 27 de agosto de 2020, como obra en el expediente (fl. 15), concediendo los términos de ley para que ejerza el derecho de defensa y debido proceso, con las advertencias para ser escuchadas en el proceso.

4. Respuesta del demandado.

El demandado JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, a pesar de encontrarse debidamente notificado (Fl.15), guarda silencio dentro del término concedido para ejercer el derecho de defensa y debido proceso.

II. FUNDAMENTOS

1. Saneamiento.

Es preciso indicar que no se advierte la existencia de vicios que puedan afectar la validez de lo actuado, menos decisión pendiente de trámite regular a esta clase de asunto.

2. Presupuestos Procesales.

Se encuentran acreditados en el presente asunto los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, y capacidad para comparecer al proceso y para ser parte. Art. 82 y ss, 384 y 391 del CGP.

2.1. Demanda en Forma. La demanda verbal sumaria, cumple con los requisitos formales exigidos en los Arts. 82 y ss, 384 y 391 del C.G.P.

2.2. Competencia: Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el domicilio de las partes.

2.3. Capacidad para ser parte y para intervenir en este proceso por activa y por pasiva: Las partes en este proceso la integran por activa LUZ ANGELA SARRIA OROZCO quien actúa mediante apoderado judicial; y por pasiva el señor JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, personas naturales, vecinos de esta ciudad. El demandado se notificó por Aviso sin Contestar la demanda. De esta manera se integra la relación jurídico procesal demandante-demandado.

3. Legitimación en la causa

En cuanto a la legitimación en la causa, quienes acudieron al presente trámite ostentan, por una parte, la condición de arrendador y, por otra, la de arrendataria, dentro del contrato cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

4. Caso Concreto.

En el caso *sub lite* la parte actora solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en Calle 6 No. 8-49 de Popayán, celebrado entre las partes, por mora en los pagos de cánones de arrendamiento, subarrendamiento sin permiso, conforme se establece en el libelo demandatorio, en consecuencia se condene a JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, a restituir el inmueble al arrendador.

Bajo estas circunstancias, considera esta unidad judicial, advertir que está permitido aplicar el numeral 4 del art. 384 del C.G.P, que a letra reza:

> *"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. 2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa. 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.* ***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. 5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso. 6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se proponga el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos. El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda. 7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales. Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia. Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior. 8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien. Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes. 9. Única instancia. Cuando la causal

> *de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia." (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Adicional a ello, se resalta que el Tribunal Constitucional, ha sido reiterativo en efectuar pronunciamiento al respecto, al estudiar el artículo precitado, en tanto el accionado no cumplió con el pago de los cánones, así como la concepción de algunos *requisitos generales de procedencia* y las *causales especiales de procedibilidad*.

Queda claro, que cuando el arrendatario alega la causal de incumplimiento por falta de pago, la posibilidad del arrendador de ser oído en el proceso, queda sujeta al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados y demás requeridos en demanda.

De igual manera, el numeral 4° del mismo articulado, limita el derecho del demandado a ser oído en el juicio cuando, cualquiera que sea la causal invocada, éste no consigne a órdenes del juzgado los cánones y demás establecidos en el contrato, que se causen durante el proceso en ambas instancias.

En varias oportunidades, la Corte frente a la restricción a ser escuchada por el no pago de canon, servicios públicos, e incumplimiento del contrato 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 4 y 5 del artículo 384 del CGP.

Bien ha establecido la Corte, entre otras en la Sentencia C-070 de 1993, que:

> *"… el desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle*

celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica."

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.

En ese orden, tenemos como finalidad 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 ello, le es dable al juez, en virtud a las razones de justicia y equidad, hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.

De hecho, la Corte desde anteriores normativos, explico en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra) que cuando el parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy art. 384 numeral 4 inciso 2 del CGP, dispone que el demandado ***no será oído en juicio***, **lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento**, debidamente aportado al proceso.

En esa medida, esta unidad judicial recuerda que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *"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"*.

Por su parte, la norma especial aplicable al caso, que es el artículo 2° de la Ley 820 de 2003, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como *"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"*.

De la lectura de los dos preceptos reseñados, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

Argumentos estos, que datan de la prueba obrante en el asunto, amén de la inexistencia de recibos de pago en el plenario, como tampoco soporte alguno de consignación en la cuenta de depósitos judiciales de esta unidad judicial, con la manifestación expresa de la parte demandante, de la mora por el demandado en el pago requerido que acredita el incumplimiento del contrato, solicitando, continuidad del asunto, permitiendo la aplicación de la norma en comento en apartes anteriores, con los argumentos esgrimidos.

Se itera, entonces que la prueba documental adjuntada al proceso, advierte que el contrato de arrendamiento en inmueble suscrito entre las partes cumple con las formalidades establecidas en la ley en su art. 384 y 385 CGP y del mismo

emerge la obligación del arrendatario de cancelar el canon de arrendamiento con sus incrementos, así como el servicio público domiciliario, acordado dentro de los plazos señalado.

El demandado, por su parte, GUARDASILENCIO, e incumple los requisitos determinados en el precitado articulado, mismo, que se aplica al caso concreto, con la certeza de inexistencia de recibo alguno que acredite el pago efectuado en el proceso, siendo esta exigencia dentro del trámite del asunto en primera y segunda instancia, sopena de no ser oído, correspondiendo al juez de conocimiento pronunciarse de fondo, que es lo probado y determinado en este asunto.

En suma, identificada la prueba expuesta por el demandante consistente en mora en el pago de canon de arrendamiento, servicio público domiciliario, por el demandado, a pesar de existir controversia, defensa y atención al debido proceso al demandado, incurrió en la causal contenida en el numeral 4 inciso 2 del art. 384 del C.G.P., que impide ser oído durante el trámite de este asunto, determinado la continuidad del proceso en aplicación al principio de celeridad, seguridad jurídica, dada la inoponibilidad al asunto, de hecho configurara la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: **DECLARAR** judicialmente **TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre la señora **LUZ ANGELA SARRIA OROZCO** con Cedula de Ciudadanía No. 34.543.196**,** en contra del señor **JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO** con cedula de ciudanía No. 76.331.883, en calidad de Arrendatario, sobre inmueble ubicado en la **Calle 6 No. 8-49** de la ciudad de Popayán, conforme se indica en la parte motiva.

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR al demandado señor **JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO** con cedula de ciudanía No. 76.331.883, que en el término de CINCO (5) días, siguientes a la ejecutoria de esta Sentencia procedan a RESTITUIR el inmueble indicado en el numeral anterior a favor de la demandante LUZ ANGELA SARRIA OROZCO, so pena de decretar la Entrega judicial a través de la Alcaldía Municipal de Popayán en calidad de comisionado librando el Despacho Comisorio con anexos pertinentes por Secretaria, concediendo facultad de subcomisionar.

TERCERO: CONDENAR en COSTAS al demandado **JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO** con cedula de ciudanía No. 76.331.883, a favor del demandante LUZ ANGELA SARRIA OROZCO, las cuales se liquidaran por Secretaria. Se fija como AGENCIAS EN DERECHO la suma de $ 300.000,00.

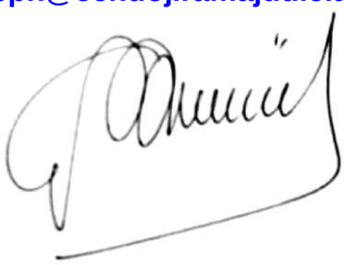
COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
POPAYAN

j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co



ANTONIO JOSE BALCAZAR LOPEZ
JUEZ

Certifico: Que por Estado No. **070**
Notifico el auto anterior a las partes. Fijado en un lugar
Visible de la Secretaría a las 8:00 a.m.
Popayán, **29** de **Septiembre** de **2.020**

_____
ALICIA PALECHOR OBANDO
SECRETARIA