



**JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL  
MORELIA – CAQUETÁ**

Morelia, Caquetá, diecinueve (19) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

<b>PROCESO</b>	<b>DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2023-00044-00</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>CLAUDIA YOLANDA SÁENZ ALFARO-Apoderado EDWAR CAMILO SOTO CLAROS</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>YEZIT CAMELO MARTÍNEZ</b>
<b>DECISIÓN</b>	<b>SENTENCIA No. 004/24</b>

**OBJETO A DECIDIR:**

Cumplido con el trámite procesal que corresponde a asuntos de la referencia, se procede a resolver de fondo lo que en derecho corresponde.

**ANTECEDENTES**

La señora CLAUDIA YOLANDA SAENZ ALFARO, actuando por intermedio de apoderado judicial, formuló demanda para que por los trámites del proceso Declarativo verbal de Restitución de Inmueble arrendado, se declare terminado el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble denominado LOTE 1, ubicado en la vereda Cumaral del municipio de Morelia, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 420-108065, con una extensión superficial de 104 hectáreas, más 9.149 M2, suscrito a término fijo, el 15 de enero de 2021 hasta enero de 2027, entre la demandante como arrendadora y el demandado YEZIT CAMELO MARTÍNEZ como arrendatario, por el incumplimiento de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de **FEBRERO** de 2021 a la fecha- que dicho incumpliendo vulneró lo dispuesto en la cláusula segunda, el numeral 1 del literal b de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, por lo que solicita por ello, la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO** dispuesta en el numeral 1° del literal A) de la cláusula **OCTAVA** del contrato suscrito por las partes.

Solicita igualmente el demandante, se **CONDENE** al señor **YEZIT CAMELO MARTINEZ** identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.240.556 de Pitalito – Huila, a restituir el bien inmueble a la demandante y que, no sea oído el señor **YEZIT CAMELO MARTINEZ** identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.240.556 de Pitalito – Huila, durante el transcurso del proceso mientras no sea consignado el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de **FEBRERO** a **DICIEMBRE** de 2021, **ENERO** a **DICIEMBRE** a 2022, **ENERO** a **AGOSTO** de 2023, y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble, cánones adeudados que ascienden a la suma de VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS MCTE (\$26.584.360.00) causados desde el 15 de febrero de 2021 hasta el 14 de septiembre de 2023, estimados de acuerdo con lo señalado en el art. 206 del C.G.P.



## JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL MORELIA – CAQUETÁ

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble aquí descrito, a la demandante CLAUDIA YOLANDA SÁENZ ALFARO, y se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

Así mismo, la demandante solicitó la práctica de medidas cautelares a efectos de obtener el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el señor YEZIT CAMELO MARTÍNEZ, petición que no procedió conforme a lo expuesto en el auto No. 0147 del 22 de agosto de 2023.

### ACTUACION PROCESAL

Mediante Auto 0145 de agosto 22 de 2023, se admitió la demanda, ordenándose notificar y correr traslado al demandado por el término de 20 días, diligencia que se surtió mediante mensaje de datos enviado a través del correo electrónico al correo del demandado [yezit.camelo@hotmail.com](mailto:yezit.camelo@hotmail.com) y [algar0204@gmail.com](mailto:algar0204@gmail.com) el 9 de noviembre de 2023, como se puede observar en el documento que obra en el orden No. 008 del cuaderno principal del expediente electrónico. Es de anotar, que la notificación referida se efectuó conforme con lo establecido en el art. 8° de la Ley 2213 de 2022, por cuanto se informó cómo se obtuvo el correo electrónico y se aportó por el demandante, las evidencias, cumpliendo así las exigencias legales para dar por notificado el demandado el día 15 de noviembre de 2023, tal como se señala en la constancia secretarial del 23 de noviembre de 2023.

Se observa que el demandado YEZIT CAMELO MARTÍNEZ, no hizo pronunciamiento alguno respecto de la demanda, habiendo vencido el término para ello en silencio, el día 13 de diciembre de 2023.

### SUPUESTOS NORMATIVOS:

El proceso de restitución de inmueble arrendado se inicia cuando el arrendatario ha incumplido el contrato de arrendamiento y el arrendador quiere recuperar su inmueble para arrendarlo de nuevo o para su uso personal. La razón más común por la que se solicita la restitución del inmueble arrendado es porque el arrendatario deja de pagar los cánones de arrendamiento y/o los servicios públicos, lo que supone el incumplimiento del contrato, lo que faculta o legitima al arrendador para solicitar la restitución del inmueble.

El art. 384 del C.G. del P., señala el trámite para esta clase de procesos

De acuerdo con lo establecido en el art. 1602 del C. Civil todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Ahora bien, por su parte el art. 1608 del Código Civil, establece cuándo el deudor está en mora, y para el caso que nos ocupa, aplica el numeral 1°, veamos:



## JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL MORELIA – CAQUETÁ

1o.) *Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.*

Es importante señalar que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del art. 384 del C.G.P., como se ha invocado como causal para terminar el contrato, exclusivamente el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se procede así, como un proceso de única instancia, sin tener en cuenta lo señalado en el numeral 6 del art. 26 del C.G.P., al ser específicamente para esta clase de procesos.

No existiendo ninguna actuación posterior que realizar, se procede a resolver de fondo, atendiendo así la facultad señalada por el legislador en el numeral 3° del art. 384 del C.G.P. “Ausencia de oposición a la demanda”, observándose que se reúnen cabalmente los presupuestos procesales para dictar sentencia, previo las siguientes,

### CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar que junto con la demanda se aportó copia del contrato de arrendamiento, requisito sine qua non para adelantar este proceso, documento que originó la relación arrendador-arrendatario, contrato éste celebrado entre los señores CLAUDIA YOLANDA SAENZ ALFARO Y YEZIT CAMELO MARTÍNEZ, pactándose como canon de arrendamiento mensual, la suma de ochocientos mil pesos (\$800.000.00), iniciando en febrero de 2021, respecto del predio denominado Lote 1, ubicado en la vereda Cumaral de jurisdicción de este municipio.

Así, valga traer a colación apartes del contenido del artículo 384 del C.G.P., que dispone:

*“...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...”. (Subrayado y negrilla propio).*

Se estableció en el expediente, de acuerdo con la demanda y los anexos presentados con la misma, que el demandado y arrendatario YEZIT CAMELO MARTÍNEZ, no cumplió con la obligación del pago



## JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL MORELIA – CAQUETÁ

de las rentas mensuales correspondientes a partir de febrero de 2021 a agosto de 2023, del inmueble rural denominado LOTE 1, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 420-108065, y al traslado de la demanda guardó silencio, originándose así, la declaratoria de terminación del contrato conforme a lo pactado en el numeral 1° de la cláusula octava, del contrato de arrendamiento, y conforme a lo pedido, así mismo, que las rentas causadas a partir de aquella fecha, esto es agosto de 2023, es decir, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2023 y enero de 2024 ya se causaron y tampoco han sido pagadas.

Reitera el despacho, que en este proceso NO existe duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y demandado, pues el mismo fue aportado por la parte actora con la demanda y por eso, el demandado tenía la carga probatoria de demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones de arrendamiento acordados en el referido contrato. Así, lo ha reconocido la Corte Constitucional en varias sentencias y para ilustrar lo anterior, se tiene en concreto la sentencia T-107-14.

*“La Corte ha encontrado que las cargas procesales que se establecen al demandado para ser oído en el marco de un proceso de restitución de inmueble arrendado, se ajustan al texto constitucional porque corresponden a la inversión de la carga probatoria sin que ello vulnere el derecho al debido proceso que le asiste al arrendatario, ya que éste se encuentra en capacidad de poder demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones acordados.”*

En consecuencia, y ante la falta de acreditación del pago de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica de no ser oído, empero, como guardó silencio, dicha consecuencia no se aplica en este caso, porque simplemente existe ausencia de oposición a la demanda, situación que faculta a este juzgador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble en favor del demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, y si el inmueble no fuere entregado en el plazo señalado, se ordena desde ya, comisionar a la Alcaldía Municipal de esta localidad para lo pertinente, a quien se le libraré despacho comisorio con los anexos del caso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Único Promiscuo Municipal, de Morelia Caquetá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

### RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento del bien inmueble denominado **LOTE 1**, ubicado en la vereda Cumaral del Municipio de Morelia, departamento del Caquetá, con matrícula inmobiliaria No. 420-108065, y con ficha catastral 184790002000000010024000000000, con una extensión superficial aproximada 104 hectáreas, más 9.149 M2, celebrado el día quince (15) de enero de 2021, entre **CLAUDIA YOLANDA SÁENZ ALFARO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.747.339 de Fontibón, en calidad de **ARRENDADORA** y **YEZIT CAMELO MARTINEZ**



**JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL  
MORELIA – CAQUETÁ**

identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.240.556 en calidad de **ARRENDATARIO**, que se suscribió a término fijo desde enero de 2021 hasta enero de 2027, debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y causados a partir del mes de febrero de 2021 a agosto de 2023 y los que se han causado en adelante mientras permanezca en el inmueble, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del bien inmueble por parte del demandado YEZIT CAMELO MARTÍNEZ, y de todos los que deriven derechos de ella, a favor de la demandante CLAUDIA YOLANDA SAENZ ALFARO, o a quien la represente, consistente en predio rural denominado LOTE 1, ubicado en la vereda Cumaral de este municipio, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 420-108065 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Florencia. Entrega que deberá realizarse conforme al estado en que fue entregado, de acuerdo al numeral 4° de la cláusula “7” del contrato de arrendamiento, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

**TERCERO:** Declarar que, si dentro del término anteriormente indicado el demandado YEZIT CAMELO MARTÍNEZ, no hace entrega voluntaria del bien inmueble dado en arrendamiento, desde ya se comisiona a la Alcaldía Municipal de esta localidad para realizar la entrega, para lo cual se libraré el despacho comisorio, con los anexos del caso.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, fijar como agencias en derecho del ejecutante la suma de **DOS MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$ 2.126.748.00)**, equivalentes al 8% de lo pretendido (Acuerdo PSAA16-10554 de 2016). Inclúyase en la liquidación de costas.

**QUINTO: ADVERTIR** que, al invocarse como causal de restitución, exclusivamente, la mora en el pago de los cánones, este proceso es de **ÚNICA INSTANCIA** de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P, por lo que contra esta decisión no procede ningún recurso.

**SEXTO:** NOTIFICAR el contenido de esta decisión mediante su inclusión en estado electrónico en el portal de la rama judicial- micro sitio de este despacho y en la plataforma TYBA.

**NOTIFÍQUESE**

**LEONEL PARRA RAMÓN**

Juez

Firmado Por:

**Leonel Parra Ramon**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado Promiscuo Municipal**  
**Morelia - Caqueta**

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: **17ee8d77c2449b187625853b558bc38ed088919e0f5884ce8d72c63f7533b452**

Documento generado en 19/01/2024 11:44:34 AM

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