



<b>Radicación:</b>	<b>2020-00103-00</b>
<b>Proceso:</b>	<b>Restitución de Inmueble Arrendado</b>
<b>Demandante:</b>	<b>MARÍA JESÚS SUAREZ</b>
<b>Demandado:</b>	<b>CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN.</b>
<b>Sentencia:</b>	<b>UNICA INSTANCIA 013</b>
<b>Fecha:</b>	<b>09 de noviembre de 2021.</b>

## 1.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Se profiere sentencia anticipada al configurarse una de las causales previstas en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso “declarada constitucional”, sin que se observe la existencia de hechos que configuren causales de nulidad que invaliden lo actuado.

## 2.- DEMANDA:

La señora MARÍA JESÚS SUAREZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.266.070 expedida en Popayán, con domicilio en la ciudad de Popayán, realizó contrato verbal de arrendamiento, con el señor CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.615.321 expedida en Popayán, por el término de un (1) año, contados a partir del 12 de diciembre de 2.010 y hasta el día 11 de diciembre 2.011, el cual se fue prorrogando, sobre el siguiente bien inmueble de propiedad de su madre de mi poderdante, quien falleció en 1.995:

Lote de terreno, con su casa de habitación, ubicado en Vereda Los Dos Brazos, del Municipio de Timbío – Cauca, identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 120-61866 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, inscrito en el catastro municipal de Timbío bajo el No. 000100000011006100000000, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el norte: con el primer río de los dos brazos, pariendo de Popayán; por el sur y occidente: con propiedad de la señora Carmen de Hormaza, y herederos de Jesús Hormaza, peinados en medio y por el oriente: con la carretera suroeste, inmueble adquirido mediante escritura pública No. 334 del 30 de marzo de 1.951, de la Notaria Segunda del Circulo de Popayán.

1/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

El precio acordado por el canon de arrendamiento, fue la suma de ciento cincuenta mil pesos m/cte. (\$ 150.000), y dentro de las renovaciones automáticas, el canon de arrendamiento se ha incrementado hasta el valor de doscientos diez mil pesos m/cte. (\$ 210.000), que fue el último canon de arrendamiento que cancelo en el mes de noviembre de dos mil dieciocho (2.018), fecha en la cual el demandado dejo de cancelar el canon de arrendamiento El demandado, incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento y a su vez, no cumplió con lo establecido en el contrato, referente a la destinación del inmueble, por cuanto el objeto del arrendamiento era para vivienda, y el demandado termino convirtiendo el inmueble en un establecimiento de comercio, para ejercer la actividad comercial de gallera, con venta y consumo de licor, actividad está no autorizada en el contrato de arrendamiento. Por último, indica que El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en los arts. 2035 del Código Civil y 424 numeral 2° del Código de Procedimiento Civil, toda vez que incurrió en ella por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, por lo cual se hace procedente dar por terminado el contrato; reitera el apoderado de la demandante que a la fecha el demandado señor CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN, adeuda, desde el mes de diciembre de 2.018, es decir hace 22 meses, y a la fecha la suma de cuatro millones seiscientos veinte mil pesos m/cte. (\$ 4.620.000), que corresponden a 22 meses de cánones de arrendamiento.

### 3. PRETENSIONES

Se declare la terminación del contrato verbal de arrendamiento del 12 de diciembre de 2.010, suscrito por la señora MARÍA JESÚS SUAREZ, en su calidad de arrendadora, con el señor CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVÍN, en su calidad de arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2.018), respecto del siguiente bien inmueble ya descrito.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución y entrega del inmueble referido, a mi poderdante, condenando al señor CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN, o a quien sea tenedor en nombre de este, o a quien lo ocupe en el momento, a restituir a la demandante MARÍA JESÚS SUAREZ, el inmueble referenciado en el numeral primero de este acápite.

2/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

3. Que no se escuche al demandado CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN, durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, de la siguiente manera: 3.1. Por el valor de cuatro millones seiscientos veinte mil pesos m/cte. (\$ 4.620.000), que corresponden a 22 meses de cánones de arrendamiento.

4. Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se practique la diligencia de lanzamiento, ordenando la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la señora MARÍA JESUS SUAREZ, de conformidad con el parágrafo 5 del artículo 424 del Código General del Proceso.

5. Se condene al demandado el pago de las costas, gastos y agencias en derecho que se originen en el presente proceso. Por ultimo y como pretensión adicional solicita la retención de los enseres hasta tanto se cumpla con el pago de los arrendamientos adeudados.

#### 4.- CONTESTACIÓN:

MILTON JAVIER LOPEZ GARCIA, abogado en ejercicio con Tarjeta profesional No. 114025 del Consejo Superior de la Judicatura en representación Los demandados se opuso a las pretensiones y formularon las excepciones de PRIMERA. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ALEGADO POR EL DEMANDANTE PARA PRETENDER UNA RESTITUCION Al observar el escrito introductorio de este asunto, se trata de varias afirmaciones que narran un presunto contrato de arrendamiento, pero al respecto la parte actora no arrima documentación complementaria que pruebe su dicho. Dice el artículo 167 del CGP: “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.” De modo que será la parte actora quien deberá probar la existencia del contrato alegado en su demanda. SEGUNDA. INEXISTENCIA DEL CONTRATO QUE AMPARE LAS CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO ALEGADAS EN LA DEMANDA. El artículo 1602 del código civil ordena; “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Por ser ley contractual, las partes están ligadas a lo pactado en el contrato. En el presente asunto, al no existir

3/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.



contrato de arrendamiento, no hay negocio jurídico que ampare las pretensiones de la demanda. Sólo en la prueba se presenta un documento apócrifo, todo en el afán

de la parte actora de crear su propia prueba. TERCERA: CARENCIA DE CAUSALES PARA ALEGAR LA RESTITUCIÓN: El demandante carece de prueba idónea y suficiente para fundar las pretensiones de la demanda. Incoa el presente proceso aprovechándose de la sumariedad y consecuencias legales que comporta incumplir un contrato de arrendamiento. Aquí la acción puede ser otra muy distinta a la de restitución de un inmueble arrendado. CUARTA. POSESION CON ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO DEL DEMANDADO. - Se desprende de lo narrado en la presente contestación, donde claramente se concluye que mi representado no es arrendatario, pues no hay prueba alguna que dé cuenta de la existencia de un contrato de arrendamiento. Lo que sucede es que ya para esta época, el demandado ha cumplido el tiempo de prescripción extraordinaria y por ello, la parte actora se inventa la existencia de un contrato de arrendamiento, para así tratar de recuperar u bien que ni siquiera le pertenece, pues no es titular del derecho de dominio PLENO del mismo. QUINTA: INEXISTENCIA DE MORA EN LAS FECHAS LIMITES DE PAGO: Como no hay un contrato de arrendamiento no hay la mora alegada. La mora sería una causal de terminación, pero esta no se ha presentado, de modo tal que no hay lugar para que por este motivo se declare la terminación del contrato que jamás ha existido. SEXTA: Opongo como excepciones y defensas todas INNOMINADAS las que se derivan del presente escrito de contestación, y que están contenidas en la detallada respuesta a los hechos y al derecho, considerando éste en todas y cada una de sus partes.

#### 4.- PROBLEMA JURÍDICO:

¿en primer lugar establecer si es procedente o no tener en cuenta la contestación de la demanda y las excepciones propuestas?

¿En segundo lugar establecer si es procedente o no la restitución del inmueble arrendado?

#### 5.- TESIS:

4/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.



el demandado no puede ser oído dentro del proceso en curso, hasta tanto no cancele los cánones de arrendamiento adeudados. Siendo procedente proferir el fallo que en derecho corresponda

## 6.- FUNDAMENTO DE LA TESIS:

### 6.1.- Premisas normativas:

El artículo 384 del Código General de Proceso, establece en su numeral 4 inc. 2 que: si la demanda se fundamenta en la falta de pago de las rentas o de servicios públicos cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado en 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 cañones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los (3) tres 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, 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 si no lo hiciere dejara de ser oído.....”

En este orden de ideas la norma es clara al establecer que la parte demandada para actuar dentro del proceso y ser oída en el trascurso del mismo debe aportar los pagos de los cánones de arrendamiento, así las cosas, el juzgado realizara las siguientes

## 7. CONSIDERACIONES:

Presupuestos Procesales:

Demanda en forma: en el sub judice, la demanda se encuentra ajustada a lo normado en los artículos 82, 83, 84, 89 y 384 de la ley 1564 de 2012.

5/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.



Competencia: el Despacho es competente para conocer del proceso por la cuantía del proceso (mínima), la naturaleza del asunto (civil contencioso) y la ubicación del inmueble (Timbio) (artículo 17 numeral 1, 26 numeral 6 y 28 numeral 7° del CGP respectivamente).

Capacidad para ser parte: Las partes demandante y demandada, son personas naturales mayores de edad, capaces de obligarse y con plenas facultades.

Capacidad para comparecer al proceso: la parte demandante actúa por intermedio de apoderado debidamente facultado, la demandada señora MARÍA JESUS SUAREZ, el demandado CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN realizó manifestaciones igualmente a través de apoderado judicial.

No observándose nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídico procesal demandante – demandado, el Juzgado considera que se cumplen los requisitos para proferir sentencia de restitución de inmueble arrendado de plano, para lo cual se efectúan las siguientes precisiones conceptuales:

El contrato de arrendamiento:

Acorde con lo preceptuado en el artículo 1973 del Código Civil, es aquel mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un bien y la otra a pagar por dicho derecho.

Ahora bien, en tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, a pesar de ser una vivienda rural la normatividad es similar, es decir, la ley 820 de 2003 se definió el acuerdo en los siguientes términos:

ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es 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...

6/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

En el artículo 09 de la normatividad en cita, se establecen las obligaciones del arrendatario entre las cuales encontramos:

**ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido...

Y en el artículo 22 de la misma ley se establece que el incumplimiento de la mentada obligación, dará lugar a la terminación del contrato:

**ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Zanjado lo anterior, es menester hacer referencia a los presupuestos materiales de la pretensión:

### **Preexistencia del contrato de arrendamiento**

Revisados los anexos de la demanda, visible se evidencia el contrato de arrendamiento de vivienda y lote rural suscrito entre las partes el 05 de diciembre de 2011, donde sin equívocos se observa el valor de la renta, el término de duración del acuerdo y la identificación del inmueble, documento que, a pesar de ser negado por la parte demandada, observa este despacho que el mismo se encuentra debidamente autenticado y suscrito por las partes procesales dentro del presente asunto.

Del contrato aludido se desprenden los siguientes elementos:

A.- El bien consiste en inmueble Lote de terreno, con su casa de habitación, ubicado en Vereda Los Dos Brazos, del Municipio de Timbio – Cauca, identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 120-61866 de la Oficina de Registro e

7/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

Instrumentos Públicos de Popayán, inscrito en el catastro municipal de Timbio bajo el No. 0001000000110061000000000, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el norte: con el primer río de los dos brazos, pariendo de Popayán; por el sur y occidente: con propiedad de la señora Carmen de Hormaza, y herederos de Jesús Hormaza, peinados en medio y por el oriente: con la carretera suroeste, inmueble

adquirido mediante escritura pública No. 334 del 30 de marzo de 1.951, de la Notaria Segunda del Circulo de Popayán.”

B.- El valor del canon mensual asciende a la suma de \$300. 000.oo, pagaderos dentro de los primeros 05 días de cada periodo contractual.

C.- La destinación del inmueble es exclusiva para vivienda.

D.- El contrato inició el 05 de diciembre de 2011.

E.- El término de duración del contrato se pactó por 12 meses, los cuales se podrían prorrogar.

### **Mora en el pago de la renta**

El sujeto activo de la presente acción alega mora en el pago de la renta a partir del mes de noviembre de 2018, precio que habría sido rebajado tal como se establece en los hechos presentados por la parte demandante que señala “ el precio posterior es de (\$150.000) y aumento posteriormente a (\$240.000), que a pesar de los reparos de la parte se le dará credibilidad, teniendo en cuenta la existencia del contrato inicial por tanto esta claro para el despacho que en cumplimiento del artículo 384 del CGP numeral 4 inc. 2 se debían consignar a órdenes del Juzgado las sumas adeudadas, al contrario, en este se aceptó tanto la existencia del mismo como de la mora en los cánones; de ahí que, la consecuencia innegable de tal omisión, está descrita en el mentado numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso , es decir, “no será oída en el proceso”. Sumado a lo anterior, tampoco se puso en entredicho la validez o existencia del contrato de arrendamiento, en consecuencia, al estar plenamente confirmada la eficacia del acuerdo y la mora en el pago no hay lugar a realizar ninguna otra consideración.

Por último, el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que, conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza

8/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.



absoluta de la existencia del negocio jurídico; 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 la vigencia del convenio.

## SENTENCIA DE RESTITUCIÓN

En el sub examine, al no poder la parte demandada ejercer el derecho de defensa, una vez notificada de la demanda, existiendo prueba legítima del contrato de arrendamiento, el cual si bien es cierto se inició de manera verbal, tal como se afirma en los hechos de la demanda, también lo es que trascurrido un año se elevó el contrato verbal a la forma escritural, documento que satisface las exigencias legales y es medio de convicción idóneo, el cual desvirtúa lo afirmado por la contraparte de la no existencia del contrato de arrendamiento sobre el mencionado bien, el cual coincide con el inmueble cuya restitución se pretende en el libelo, y estando acreditada la mora en el pago de los cánones, deviene claro el incumplimiento por el arrendatario y en ese orden procederá el Despacho a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, ordenando la restitución correspondiente de conformidad con el numeral 4° del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Sobre la última pretensión del demandante correspondiente a retener de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de la restitución, es decir en el predio ubicado en la Vereda Los dos Brazos del Municipio de Timbio, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador, para garantizar el pago de los frutos civiles adeudados y los que se llegaren a causar, cabe señalar por parte del despacho que la misma no es procedente en tanto no se encuentra demostrado, como tampoco se allegan elementos de juicio que permita establecer que los mismos pertenezcan al señor CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVÍN, en tal virtud no se accederá a esta petición.

De igual manera, se condenará en costas judiciales al demandado, por ser la parte vencida en juicio; como AGENCIAS EN DERECHO de conformidad con lo previsto

9/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.



en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, se fija el valor correspondiente a un (01) salario mínimo legal mensual vigente, que equivale a la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$\$908. 526.00).

#### DECISIÓN:

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Timbío Cauca, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de inmueble celebrado por MARÍA JESÚS SUAREZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.266.070 expedida en Popayán como arrendador y HUGO ALBERTO VIVAS ORDOÑEZ y CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.615.321 como arrendatario, del Lote de terreno, con su casa de habitación, ubicado en Vereda Los Dos Brazos, del Municipio de Timbío – Cauca, identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 120-61866 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, inscrito en el catastro municipal de Timbío bajo el No. 0001000000110061000000000, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el norte: con el primer río de los dos brazos, pariendo de Popayán; por el sur y occidente: con propiedad de la señora Carmen de Hormaza, y herederos de Jesús Hormaza, peinados en medio y por el oriente: con la carretera suroeste, inmueble adquirido mediante escritura pública No. 334 del 30 de marzo de 1.951, de la Notaria Segunda del Circulo de Popayán.”; por la causal de mora en el pago de los cánones.

**SEGUNDO:** ORDENAR a CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.615.321, que dentro del término de diez (10) días

10/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, RESTITUYAN y ENTREGUEN en forma definitiva a MARÍA JESÚS SUAREZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 25.266.070 expedida en Popayán, el inmueble Lote de terreno, con su casa de habitación, ubicado en Vereda Los Dos Brazos, del Municipio de Timbío – Cauca, identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 120-61866 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, inscrito en el catastro municipal de Timbío bajo el No. 0001000000110061000000000.

**TERCERO:** En el evento de no efectuarse la entrega del inmueble en forma voluntaria, acorde con lo indicado en precedencia, LLÉVESE A CABO EL LANZAMIENTO del arrendatario CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.615.321 y de las personas que deriven su derecho para permanecer en el inmueble. Para este efecto, COMISIONÉSE al funcionario respectivo de Timbío, con las facultades que confiere el artículo 40 del Código General del Proceso.

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada CARLOS ANDRÉS CAMPO JALVIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.615.321, las cuales se liquidarán por Secretaría inmediatamente quede ejecutoriada ésta providencia, lo anterior de conformidad con los artículos 361, 365 y 366 del Código General del Proceso. FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO, para ser incluidas en la liquidación de costas, el valor correspondiente a un (01) salario mínimo legal mensual vigente, que equivale a la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$\$908. 526.00). cuantía estimada acorde a lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

11/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 5º.** Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.



**DAICY PILAR PRADO PAREDES**

12/5

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. 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.

<sup>1</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T – 107 de 2014. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

<sup>1</sup> ARTÍCULO 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

3. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

<sup>1</sup> ARTÍCULO 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.