REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado Municipal - Promiscuo 002 San Marcos - Sucre

Estado No. 115 De Lunes, 14 De Agosto De 2023

FIJACIÓN DE ESTADOS					
Radicación	**Clase**	**Demandante**	**Demandado**	**Fecha Auto**	**Auto / Anotación**
70708408900220220008100	Ejecutivos De Menor Y Minima Cuantia	Claudia Jimenez Cuartas	Jose Manuel Tamara Caldera , Ana Isabel Tamara Quintana , Olga Maria Tamara Quintana , Yolis De Jesus Tamara Quintana	11/08/2023	Auto Decide - Resuelve Solicitud Presentada Por La Parte Demandante
70708408900220230003500	Verbales De Menor Cuantia	Miguel Rafael Betin Lobo Y Otro	Henry Santamaria Martinez	11/08/2023	Sentencia - Sentencia Declara Existencia Y Terminacion Contrato

Número de Registros: 2

En la fecha lunes, 14 de agosto de 2023, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

DAIRO JOSE CONTRERAS ROMERO

Secretaría

Código de Verificación

9b23f891-967c-44a8-8b87-4a38e2f9697b

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor juez, el presente proceso informándole que en fecha 10 de agosto de 2023 vía correo electrónico, el apoderado judicial del demandante presentó solicitud para que se designe perito avaluador. Para proveer.

San Marcos, Sucre, 11 de agosto de 2023.

DAIRO JOSE CONTRERAS ROMERO
Secretario.

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
De San Marcos, Sucre
Cód. Despacho 70-708-40-89-002

San Marcos – Sucre, once (11) de agosto del dos mil veintitrés (2023).

REF: **EJECUTIVO SINGULAR**
DEMANDANTE: **CLAUDIA MARIA JIMENEZ CUARTAS**
DEMANDADOS: **JOSE MANUEL TAMARA CALDERA Y OTROS.**
RAD: **70-708-40-89-002-2022-00081-00**
ASUNTO: **Resuelve solicitud.**

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a proveer sobre la solicitud presentada por el apoderado judicial de la parte demandante, con la cual busca que el despacho designe perito avaluador.

CONSIDERACIONES:

Que el artículo 444 del C.G.P., dispone:

> **"Artículo 444.** ***Avalúo y pago con productos.*** Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante

la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

1. *Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados."*

(…)

6. *Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.*

Como primera medida, hay que indicar que el numeral 1° del artículo 444, le atribuye a las partes y a los terceros intervienes, la posibilidad de presentar el avaluó, para la cual se dispone de un término preclusivo de 20 días siguientes para allegarlo, contados a partir, del embargo y secuestro, o de la notificación del auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución,

Termino éste de carácter preclusivo, que se extrae del contenido del numeral 6° del mismo artículo 444, cuando indica que *Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.*

Sobre este punto; el tratadista Hernán Fabio López Blanco, en su libro "*Código General del proceso"*, parte especial, Editorial Dupre-2017-Pag 620, ha dicho lo siguiente;

"*En suma el avaluó se puede presentar dentro de los veinte días siguientes a la notificación de cualquiera de esas dos providencias* ***y es ese el plazo con el que cuentan las partes****, cualquiera de ellas, para hacerlo, lo que es de*

particular importancia debido a que se trata ***der un término preclusivo para ambas,*** *por cuanto el numeral 6° de la misma norma advierte que: "****Si no se allega oportunamente al avaluó, el juez designará el perito avaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para éstos.", lo que evidencia que pierden las partes esa posibilidad y será solo el juez quien debe designar el perito."***

Ahora, si las partes y el tercero (remanente), desaprovecharon el término de 20 días para presentar el avaluó, le corresponde al juez dar aplicación al contenido del numeral 6 del mencionado artículo, que indica *que si el avalúo no se presenta oportunamente, el Juez designará un perito, siempre y cuando no se trate de inmuebles o de vehículos automotores, porque siendo así se aplicara las reglas previstas para éstos.*

Y *cuáles sería las reglas previstas para estos?* No es otra que para el caso en concreto el contenido del numeral 4° del artículo 444 que dice "4. Tratándose de **bienes inmuebles** el valor será **el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%)**, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1." Negrillas fuera del texto original.

Es decir el juez, en el caso del numeral 6 del artículo 444; tendría la obligación de designar un perito, cuando estemos en presencia de bienes diferentes a inmuebles y automotores, esto es, semovientes, cosechas, metales preciosos, puesto que respecto a los primeros se tomará como tal; el avaluó catastral o el valor del impuesto de rodamiento, incrementado en un 50%.

Sobre lo informado por este despacho, nos apoyamos con el tratadista Jaime Azula Camacho, Manual de Derecho Procesal Tomo IV, *Procesos ejecutivos* editorial Temis Sexta edición; Pág. 179, que dice;

"En el supuesto que ninguna de las partes aporte el avalúo, si se trata de inmueble o vehículos automotores, la norma dispone que el juez debe

aplicar la regla prevista para estos casos: el avaluó catastral o el valor del impuesto de rodamiento, según se trate de inmuebles o vehículos automotores, *pero no se regula la manera de proceder. Consideramos que lo indicado es que el juez solicite esos informes a las entidades encargadas de suministrarlos y fijarlo mediante providencia, sin correr traslado, por no estar contemplado en ese caso".*

En este caso como las partes dejaron de vencer el término de 20 días, y estamos en presencia del avaluó correspondiente a un inmueble, el procedimiento a seguir, sería tener como avaluó en este proceso; el señalado por la oficina de catastro incrementado en un 50 %.

Al respecto el Tribunal Superior Distrito Judicial de Sincelejo Sala Civil Familia Laboral - Magistrada Sustanciadora - ELVIA MARINA ACEVEDO GONZÁLEZ.- Sentencia T2-2022-132, Consecutivo 70-708-31-89-001-2022-00077-01, argumentó:

> "En gracia de discusión, de pasarse por alto la falencia explicitada, el resguardo tampoco tendría vocación de prosperidad, por cuanto el defecto sustantivo que se le endilga a la sede judicial interpelada es inexistente, **como quiera que la oportunidad de apoyarse en "entidades o profesionales especializados" para la elaboración de un dictamen pericial de bienes aprisionados, conforme lo regulado en el apartado 444 de la Ley 1564 de 2012, fue prevista por el legislador para cuando cualquiera de las partes así lo deseara consumar, pero "dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordene seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso"; para situaciones ulteriores en las que se superó el interregno acotado sin ser aprovechado por los contendores, como acaeció en el sublite No 2012-00113-00, según lo reglan los numeral 4° y 6° ídem, naturalmente que la tasación del bien raíz se supeditará al "avaluó catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%) [...]**.

Así lo enseña la jurisprudencia de Tribunal de cierre ordinario al explicar lo siguiente:

> "Con esa perspectiva, el examen del plenario objeto de esta causa superlativa pronto permite afirmar que los interlocutorios censurados (26 sep., 4 nov. 2019 y 30 sep. 2020) no fueron el resultado de criterios subjetivos u ostensiblemente alejados de la ley o de la realidad adjetiva. Por el contrario, lo que se avizora es una razonada y plausible labor de interpretación de las reglas que fija el canon 444 del estatuto ritual vigente para el «avalúo de bienes» y que llevó a la fustigada autoridad a ajustar su proceder a la directriz «especial prevista para inmuebles» y «desestimar el traslado» que extrañan los ejecutados. […] Al respecto explicó en el primero de los referidos autos y lo reiteró en los siguientes, que «para establecer el valor de los bienes tanto muebles como inmuebles perseguidos dentro de un juicio» la normativa actual, (…) establece [una] regla especial, tal cual como acontecía con el artículo 516 del CPC ya derogado; así pues, se tiene que tratándose de éste tipo de bienes los numerales 4º y 5º del artículo 444 del CGP establece que su avalúo, **si es inmueble, se determinará por el avalúo catastral más un 50%;** si es un vehículo automotor su valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento. […] Es de destacar, en torno al avalúo de inmuebles y vehículos automotores, que el nuevo estatuto adjetivo eliminó la posibilidad consagrada en el inciso octavo del artículo 516 del derogado CPC, (…); de este modo, habrá de correr traslado, **en el caso de inmuebles y vehículos automotores, cuando al certificado de avalúo catastral y al valor fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, se adose dictamen pericial por considerarse no idóneos aquellos; solo en tal circunstancia habrá de aplicarse, para el avalúo de dichos bienes, lo previsto en el numeral 1º; pues de lo contrario su valor será determinado con base en la regla especial ya reseñada.**" (STC11192-2022[12])." Negrillas fuera del texto original.

Por las anteriores razones, se abstendrá el despacho de acceder a la solicitud planteada por el apoderado de la parte demandante, en el sentido de que se nombre o designe perito avaluador.

En razón y mérito de lo expuesto, el despacho;

R E S U E L V E

ÚNICO; Se abstiene el despacho de designar perito avaluador, solicitado por el apoderado judicial de la parte demandante, por las razones expuestas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNÁN JOSÉ JARAVA OTERO

Juez

D.J.C.R.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado 002 Promiscuo Municipal de San Marcos, Sucre

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: Esta providencia fue notificada por medio de publicación en el Estado n. º 115 del 14 de agosto de 2023.

El secretario,

DAIRO JOSE CONTRERAS ROMERO

Firmado Por:

Hernan Jose Jarava Otero

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

San Marcos - Sucre

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: **2ad06bbbf86eb06e7c51a42702f075085444afb5dc4804f6bdd78faa08e1d6be**

Documento generado en 11/08/2023 01:21:03 PM

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

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor Juez, el presente **PROCESO DECLARATIVO – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.** Informándole que, superadas varias actuaciones procesales sería imperioso entrar a revisar el surtimiento de los presupuestos para conceder las pretensiones de la parte restituyente. Sírvase proveer.

San Marcos, Sucre, once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

DAIRO JOSÉ CONTRERAS ROMERO
Secretario.

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
de San Marcos, Sucre
Cód. Despacho 70-708-40-89-002

San Marcos, Sucre, once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Ref.:	PROCESO DECLARATIVO [VERBAL] – **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**
Accionantes:	MIGUEL RAFAEL BETIN LOBO – LUZ MARINA SEQUEA SERPA
Apoderada:	OLGA LUCIA CORREA BARRERA
Accionado:	HENRY SANTAMARIA MARTINEZ
Radicado:	70-708-40-89-002-**2023-00035-00**

I. ASUNTO A TRATAR:

Verificada la anterior constancia secretarial, notamos superadas varias actuaciones procesales, por tanto, sería imperioso entrar a revisar el surtimiento de los presupuestos para conceder las pretensiones de la parte restituyente.

II. ANTECEDENTES PROCESALES:

La doctora **OLGA LUCIA CORREA BARRERA,** identificada con la c.c. No. 35163300 y tarjeta profesional No. 169157 del C.S. de la Judicatura, en su calidad de apoderada judicial de los señores **MIGUEL RAFAEL BETIN LOBO,** identificado con la c.c. No. 10875946, y **LUZ MARINA SEQUEA SERPA,** identificada con la c.c. No. 23101098, promueve demanda de restitución de inmueble arrendado en contra del señor **HENRY SANTAMARIA MARTINEZ,** identificado con la c.c. No. 8738853.

Para ello, funda su demanda en la siguiente facticidad, así:

> *«Que el señor BETIN LOBO, es propietario de un inmueble ubicado en la calle 21 Kr 25-80 Centro del municipio de San Marcos con matrícula inmobiliaria No. 346-1674 de la ORIP de San Marcos – Sucre; que el señor BETIN LOBO está casado con la señora LUZ MARINA SEQUEA SERPA con quien tiene sociedad conyugal vigente, de conformidad con el Registro Civil de Matrimonio, indicativo serial 4201639, con quien convive desde el año 1980, y esta última, por decisión de la pareja, se encarga de atender todos los asuntos referentes al apartamento que construyeron al lado de su casa de habitación, la cual fue descrita en el hecho anterior; que el señor BETIN LOBO, y la señora SEQUEA SERPA, fijaron su domicilio conyugal en una casa ubicada en la calle 21 Kr 25-80 Centro del municipio de San Marcos, la cual colinda con un apartamento que se ha destinado para ser arrendado; que el día 06 de abril de 2018, los señores BETIN LOBO y SEQUEA SERPA, acordaron dar en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 21 Kr 25-80 Centro del municipio de San Marcos con matrícula inmobiliaria No. 346-1674 de la ORIP de San Marcos, siendo la señora SEQUEA SERPA la vocera del acuerdo y suscribiendo contrato de arrendamiento verbal con el señor HENRY SANTAMARIA MARTINEZ; que las partes convinieron inicialmente un canon de arrendamiento para el año 2018 por valor de ($350.000) moneda legal, pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes; para el año 2019 se acordó que el canon incrementaría a ($370.000), para el año 2022 a partir del mes de abril el arriendo se incrementó según lo estipulado por el gobierno en un 1.61% (IPC) para un canon mensual actual de ($375.957); que desde el mes de septiembre del año 2020, el arrendatario empezó a incumplir con sus obligaciones de cancelar en la forma acordada los cánones de arrendamiento y servicios*

públicos domiciliarios, por lo que el 06 noviembre del año 2020 se le envió carta de terminación de contrato verbal y se le solicitó entrega del inmueble para el día 7 de diciembre y paz y salvo de servicios públicos domiciliario y canon de arrendamientos; que en virtud de la solicitud de entrega del inmueble, el arrendatario SANTAMARIA MARTINEZ se colocó al día en los cánones de arrendamiento adeudados hasta el mes de diciembre de 2020, dejando pendiente por cancelar lo relacionado con los servicios públicos domiciliarios; así mismo le solicitó a los arrendadores una prórroga para cancelar los servicios públicos y poder encontrar donde mudarse, la cual se le aceptó hasta el día 06 de febrero de 2021; que el demandado incumplió la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, la cual era el día 06 de febrero de 2021, además dejó de pagar el canon de arriendo, desde el mes de enero hasta el mes de octubre. El 28 de octubre de 2021 canceló la deuda pendiente hasta el mes de noviembre y se comprometió con los arrendadores a cancelar de forma puntual los cánones de arrendamiento, y las partes acordaron nueva fecha de entrega del inmueble para el día 06 de febrero de 2022, quedando pendiente de cancelar los servicios públicos de esos meses, acuerdo que quedó firmado en documento con fecha de octubre 28 de 2021; que el arrendatario incumplió nuevamente con la entrega del inmueble pactada para el día 06 de febrero de 2022, inicialmente la señora SEQUEA SERPA, citó al señor SANTAMARIA MARTINEZ, a la Personería Municipal de este municipio el día 12 de marzo de 2021 para diligencia de conciliación, a la que no asistió, por lo que se declaró FALLIDA, el día 06 de diciembre de 2022 los demandantes convocaron nuevamente al señor SANTAMARIA MARTINEZ a diligencia de conciliación extrajudicial en la Personería Municipal, conciliación a la que tampoco asistió; que a la fecha de presentación de esta demanda, el arrendatario no ha entregado el inmueble y adeuda a los poderdantes lo correspondiente a doce (13) meses [Sic] de canon de arrendamiento, correspondientes a febrero y marzo de 2022 por valor de $750.000 y de abril de 2022 a febrero de 2023 por valor de $4.135.527 para un total de $4.885.527 , así como los meses que se llegaran a causar en el transcurso de la presente demanda; además de los canon de arrendamiento, el demandado se encuentra en mora de pago de los servicios públicos; que el arrendatario conoce de trato y vista a los restituyentes, quien no solo son sus arrendadores, sino sus vecinos desde el día 06 de abril de 2018; que el demandado cuando fue a la vivienda de los demandantes por primera vez a averiguar por la casa en arrendamiento, fue la señora LUZ MARINA SEQUEA quien lo atendió personalmente, ya que ella estaba autorizada en calidad de esposa del propietario en dar la información y en muchas ocasiones hasta en recibir el canon de arrendamiento, pero el demandado era consciente de que no solo estaba realizando un contrato verbal con la señora LUZ MARINA SEQUEA sino con el señor BETIN LOBO como propietario del inmueble; ya que ambos mantenían conversaciones sobre el inmueble y en diferentes oportunidades hablaban sobre llegar a un acuerdos de pago y para pedirle plazos para el pago; que la señora SEQUEA SERPA, interviene en este proceso en calidad de esposa, con sociedad conyugal vigente dentro del matrimonio que tiene con el señor BETIN LOBO, por el hecho de estar casado tal y como se acredita en el registro civil de matrimonio, además, el inmueble objeto del presente litigio fue adquirido dentro del matrimonio y lo que se resuelva en el proceso afecta directamente sus interés patrimoniales; que el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago». (01Demanda.pdf., cuaderno principal).

III. PRETENSIONES:

Esgrime la profesional del derecho las siguientes pretensiones, así:

***«… (i)** se declare la existencia de un contrato verbal de arrendamiento suscrito entre los demandantes, en calidad de arrendadores, y el demandado en su condición de arrendatario, con una presunta fecha de inicio de la relación contractual a partir del seis (06) de abril de (2018), de un inmueble ubicado en la calle 21 Kr 25 – 80, Centro del municipio de San Marcos – Sucre (Sic), con matrícula inmobiliaria No. 346-1674 de la ORIP de San Marcos – Sucre; **(ii)** se declare, mediante sentencia, la terminación del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre los arriba referenciados, con fundamento en la falta de pago de los presuntos «doce (13) meses» (Sic) cánones de arrendamiento, correspondientes a febrero y marzo de 2022 por valor de $750.000 y de abril de 2022 a febrero de 2023 por valor de $4.135.527, para un total de $4.885.527, en relación al inmueble ubicado en la calle 21 Kr 25-80 Centro del municipio de San Marcos con matrícula inmobiliaria No. 346-1674 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de San Marcos – Sucre; **(iii) se ordene a la parte demandada, restituir inmediatamente a la parte demandante, el inmueble ubicado en la calle 21 Kr 25-80 Centro del municipio de San Marcos – Sucre, y que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que se practique la diligencia de lanzamiento; (iv)** se condene al demandante a cancelar el valor de los cánones de arrendamiento causados desde el momento de la respectiva mora correspondiente a los meses de febrero y marzo de 2022 por valor de $750.000 y de abril de 2022 a febrero de 2023 por valor de $4.135.527 para un total de $4.885.527, y los que se llegaren a causar en el transcurso del presente proceso, adicionalmente se condene al pago de los servicios públicos adeudados a la fecha del fallo; **(v)** se ordene el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de la restitución ubicado en la calle 21 Kr 25-80 Centro de este municipio, para garantizar el pago de los frutos civiles*

*adeudados y los que se llegaren a causar, mientras el demandado permanezca, conforme al artículo 384 numeral 7 del CGP., **(vi)** ordene la práctica de la diligencia de entrega provisional del inmueble arrendado a favor de MIGUEL RAFAEL BETIN LOBO y LUZ MARINA SEQUEA SERPA, de conformidad con el artículo 384 numeral 8 del C.G. del P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo; **(vii)** se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.» [Las resaltas son deliberadas] (01Demanda.pdf., cuaderno principal).*

IV. ADMISION, TRASLADO Y CONTESTACION DE LA DEMANDA:

Mediante proveído del treinta y uno (31) de marzo hogaño, se admitió la presente demanda; el dos (02) de junio de los presentes, el demandado se presentó en las instalaciones del Despacho judicial, se dio por notificado haciéndose el respectivo traslado de las piezas procesales; conforme a mensaje de datos, el siete (07) de junio de dos mil veintitrés (2023), con sustento en el auto admisorio del 31/03/2023, se le traslada dos (02) documentos en formato mensajes de datos, que, la parte demandante arrimó, a modo de anexos, para ello ocupando el canal digital henrrysantamariamz@hotmail.com [;] para la fecha del siete (07) de junio del año en curso, confirma a través de correo electrónico de su notificación en cuanto a la demanda y demás piezas; en similar fecha, una vez compareció en la Sede, al señor SANTAMARIA MARTINEZ se le hace entrega de un (01) CD con dos (02) archivos de audio porque manifiesta "tener problemas con su dispositivo personal al visualizar tales adjuntos"[1].

V. ACTUACIONES PROCESALES:

De conformidad con el proveído del uno (01) de junio de dos mil veintitrés (2023), ante el pedido del extremo demandante, el Despacho requirió a su apoderada judicial para aportar la identificación de los bienes muebles sujetos a lo cautelar, para aquello de determinar la cantidad, calidad, peso o medida, o la identificación, según fuere el caso o en lo mínimo, de las cosas muebles susceptibles del decreto inmerso en el auto del 31/03/2023, otorgado un término de ley para los efectos, la interesada abrigó la inactividad.

Casi de inmediato, con ocasión en sendos escritos, el demandado propone ***i)*** «recurso de reposición en subsidio el de apelación con solicitud de ilegalidad y tacha de fraudulento el contrato de arrendamiento verbal, memorial presentado el 05/06/2023, y adicionado el 07/06/2023»; y ***ii)*** «contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito interpuestas en la calenda del 05/06/2023[2]»; por su parte, la doctora CORREA BARRERA hace "oposición al recurso de reposición" el 08/06/2023; y luego descorre traslado el 08/06/2023 y el 13/06/2023[3]; bien sea la ocasión para indicar que el traslado en lista finalizó para el escrito del recurso hasta el quince (15) de junio de 2023, y para el pliego de las excepciones hasta el veinte (20) de junio del mismo año; de este modo, todos los sujetos procesales concurrieron en sus oportunidades procesales.

Mediante auto del siete (07) de julio de dos mil veintitrés (2023), la Judicatura, no repuso la providencia adiada el treinta y uno (31) de marzo de (2023), dejando en firme todos sus efectos; declaró inadmisible el recurso de apelación; desestimó todas las excepciones de mérito y dio por notificado al señor HENRY SANTAMARIA MARTINEZ.

VI. CONSIDERACIONES:

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES.

En lo atinente a la calidad de los sujetos para ser parte; a la capacidad de las partes para comparecer; y a los presupuestos de competencia para avocar el conocimiento del asunto, este Despacho aprehendió el mismo desestimando cualquier nulidad al respecto, tanto así que, ante la interposición del recurso de reposición en subsidio el de apelación, se procedió como bien se predica de la Sent. STC del 16/06/2016, rad. 2005-01116, reiterada de la STC353-2014, del

---

[1] *Cf.* 06NotificacionAutoAdmisorio.pdf., 09RatificaActoNotificacion.pdf., y 10AdendaNotificacionAnexos.pdf., cuaderno principal.

[2] *Óp. cit.,* 01Recurso.pdf. Cuaderno 02Recursos; 01ContestacionExcepciones.pdf. 03NuevaContestacionExcepciones.pdf. Cuaderno 03Excepciones.

[3] *Véase,* 02CorreoOposicionRecurso.pdf. Cuaderno 02Recursos; 04DescorreTraslado.pdf., y s.s. Cuaderno 03Excepciones.

22/01/2014, rad. 2013-02122-01, por lo cual se tuvo muy en cuenta el referente jurisprudencial para advertir que, *"… el derecho a impugnar, cuando la ley lo permite, las decisiones judiciales que le son adversas, corresponde a una discutida y [clara] expresión del derecho de contradicción que asiste a los justiciables y que en modo alguno conviene sacrificar en razón de inconsistencias técnicas que en verdad no son entero salvables…"*

2.- PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico formulado, para el asunto, consiste en deducir *si ante esta instancia concurren los presupuestos necesarios para declarar la existencia y, posteriormente, la terminación del contrato verbal de arrendamiento, del día seis (06) de abril de (2018), suscrito entre las partes aquí enfrentadas y se ordene a la demandada la restitución del inmueble a sus interesados restituyentes.*

3.- RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

3.1.- INSUMO DOCTRINAL.

«La denominación de procesos de restitución del inmueble arrendado, y no de lanzamiento, como antes se identificaba este asunto, obedece a una explicación coherente que vale la pena registrar, para un mejor entendimiento del tema que nos proponemos desarrollar.

En efecto, en 1978 el profesor HERNANDO MORALES MOLINA al comentar el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, en su versión de 1970, que entonces se denominaba "lanzamiento de arrendatario", sostenía que "como a la demanda debe acompañarse prueba del contrato de arrendamiento, cuando se carezca de ella o se requiera una declaración judicial acerca de la existencia del contrato, o la terminación dependa de motivos distintos a los de lanzamiento, es menester acudir a proceso ordinario con tal fin, según las reglas generales". En el mismo sentido, el autorizado comentarista en un trabajo posterior publicado en 1985, reiteró su criterio al sostener: "Por eso la ley dispone que cuando la pretensión principal de la demanda es el lanzamiento, debe seguirse el proceso abreviado autorizado por el Código de Procedimiento Civil que es diferente a cuando consiste en la declaración de terminación del contrato, con o sin indemnización de perjuicios, que sigue la vía ordinaria, que si logra éxito, a petición del actor y aun de oficio y para que las cosas vuelvan al estado anterior, implica que se condene al arrendatario a restituir, cual ocurre también con la declaración de nulidad o simulación del contrato"

Con fundamento en esa interpretación, a nuestro juicio errada, se consideró que si se invocaban las causales de lanzamiento, el trámite que se debía seguir era el del proceso abreviado, en el cual le estaba vedado al demandante reclamar el reconocimiento de indemnizaciones o penas en su favor. De acuerdo con tal opinión, las causales de lanzamiento eran solamente mora en el pago de los cánones, la destinación del bien a un objeto distinto del pactado, el subarriendo no autorizado, las causales especiales previstas en la ley de reforma urbana o en el Código de Comercio en el caso de locales comerciales, y el vencimiento del plazo pactado en los contratos no sujetos a control…» [(Citas al pie: […] HERNANDO MORALES MOLINA, Curso de derecho procesal civil, Parte especial, 7ª ed., Bogotá, Edit. ABC, 1978, pág. 77. […] HERNANDO MORALES MOLINA, "Parte procesal. Su problemática en el contrato de arrendamiento", en Nuevo régimen de arrendamientos. Ley 56 de 1985 y reglamentos. Implicaciones procesales, económicas y sociales, Biblioteca de la Cámara de Comercio de Bogotá. núm. 20, 1985, págs.174 y 175.) Cf. RAMIRO BEJARANO GUZMAN, Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, ed. Temis S.A., 7ª ed., Bogotá D.C., 2016, págs. 123 y 124].

[10.2. FINALIDAD DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO]

*Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, **(i)** la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y **(ii)** no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en **(a)** un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o **(b)** ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 de CGP; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deben solicitar, como ya se explicó, de manera conjunta mediante la acumulación de pretensiones, si a ello se aspira… (Las resaltas por fuera del texto) [Óp. cit., HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, Código General del Proceso, parte especial, DUPRE editores, Bogotá D.C., 2017, págs. 198 - 199].*

3.2.- MANDATOS LEGALES (LEYES 820 DE 2003 Y 1564 DE 2012).

Por una parte opera el régimen de arrendamiento de vivienda urbana bajo el paraguas de la Ley 820 de 2003, para regular dichas relaciones y, por otra, al interior del Estatuto procesal, como bien es sabido, la restitución de inmueble se halla apostada en el grupo de procesos declarativos, entre ellos, los verbales, en un sentido más lacónico, tal cosa está alojada en el artículo 384, *"Restitución de inmueble arrendado."* Téngase muy presente que, el inciso *in fine* del numeral 6° contempló una derogación al tenor del art. 146 de la Ley 2220 de 2022, ésta es, el Estatuto de la conciliación.

3.3.- PRONUNCIAMIENTOS JURISPRUDENCIALES DE LA H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

«(…)

La Corte Constitucional en sentencia C-670 de 2004, revisó la constitucionalidad de la referida legislación y concluyó: En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula "para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", por lo que no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a "todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento", dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto de arrendamiento (…) De manera que, en el proceso abreviado promovido por la tutelante aduciendo como causal exclusiva de restitución la mora en el pago del canon de arrendamiento respecto de un contrato de arrendamiento con fines comerciales –que no sobre un inmueble destinado para vivienda urbana-, la destinación del bien no es óbice para aplicar los preceptos procesales de la Ley 820 de 2003 (…) (subraya del texto), (STC2261-2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01). […]. (Rad. No. 2017-00423-00, LUIS ALONSO RICO PUERTA, Magistrado ponente, STC3582-2017, Rad. No. 2017-00423-00, quince (15) de marzo de dos mil diecisiete (2017)).»

«(…)

1.- En el sub examine, la promotora persigue, a través de la acción constitucional, que el Juzgado demandado aplique el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, a efectos de que la demandada no sea escuchada dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, porque no demostró el pago de los cánones adeudados. Sobre el particular, la autoridad judicial cuestionada negó dicha petición en auto del 12 de noviembre de 2020, que Radicación n° 17001-22-13-000-2020-00165-01. 6 resolvió el recurso de reposición presentado por la sociedad impulsora, al considerar que «debe escucharse a la demandada y darle la oportunidad de ejercer su derecho de defensa, dado que conforme ha sido indicado, basa su contestación en la inexistencia del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de restitución, por lo cual, conforme a los lineamientos jurisprudenciales, en esta instancia del trámite, no existe certeza de la existencia del mencionado contrato, por lo que es menester efectuar el recaudo probatorio para lograr llegar a la verdad en el asunto; circunstancia por la cual, este judicial mal haría en denegar a la parte pasiva la posibilidad de hacer uso de las alegaciones a que tiene derecho, pues de hacerse las cosas de tal modo, se incurriría en defecto sustantivo que llevaría al traste el trámite adelantado, al desconocerse el contenido del precedente jurisprudencial» 8. Asimismo, soportó su decisión en jurisprudencia de la Corte Constitucional, en cuanto señaló que, «A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demanda, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento»9, razón por la cual no aceptó lo solicitado. Por lo anterior, se evidencia que la decisión de la autoridad judicial demandada no resulta infundada, arbitraria ni manifiestamente alejada del ordenamiento jurídico, pues está soportada en la aplicación de una norma legal, cuya interpretación y alcance se soporta en jurisprudencia de la Corte Constitucional.» (STC1465-2021, Rad. No. 2020-00165-01, FRANCISCO TERNERA BARRIOS, Magistrado ponente, diecinueve (19) de febrero de dos mil veintiuno (2021)).»

3.4.- PRONUNCIAMIENTOS JURISPRUDENCIALES DE LA H. CORTE CONSTITUCIONAL.

«(…)

51. Al respecto, la Corte consideró que "la exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagradas en la Constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales". Esto, porque "la causal de terminación

del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago (...) el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba". Por esta razón, la Corte advirtió que "al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos"…» (Sent. C-106 de 2021).

VII. CASO CONCRETO:

Antes de asumir cualquier decisión al respecto, huelga decir que el debido proceso ha sido una premisa de elevada categoría en este contencioso, incluso, fe de ello procedió con arreglo en sendos escritos con los cuales el demandado propuso ***i)*** *«recurso de reposición en subsidio el de apelación con solicitud de ilegalidad y tacha de fraudulento el contrato de arrendamiento verbal, memorial presentado el 05/06/2023, y adicionado el 07/06/2023»;* y ***ii)*** *«contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito interpuestas en la calenda del 05/06/2023*[4]*»;* por su parte, la doctora CORREA BARRERA hizo *"oposición al recurso de reposición" el 08/06/2023; y luego descorrió traslado el 08/06/2023 y el 13/06/2023*[5]*;* bien sea la ocasión para indicar que el traslado en lista finalizó para el escrito del recurso hasta el quince (15) de junio de 2023, y para el pliego de las excepciones hasta el veinte (20) de junio del mismo año; de este modo, todos los sujetos procesales concurrieron en sus oportunidades procesales.

Entonces, como bien se predica de la Sent. STC del 16/06/2016, rad. 2005-01116, reiterada de la STC353-2014, del 22/01/2014, rad. 2013-02122-01, invocando el referente jurisprudencial para advertir que, en este criterio, el demandado fue cobijado con *"… el derecho a impugnar, cuando la ley lo permite, las decisiones judiciales que le son adversas, corresponde a una discutida y [clara] expresión del derecho de contradicción que asiste a los justiciables y que en modo alguno conviene sacrificar en razón de inconsistencias técnicas que en verdad no son entero salvables…"*

No habiendo de otra, partiendo de la tesis de que los "procesos de restitución del inmueble arrendado, y no de lanzamiento, como antes se identificaba este asunto, obedece a una explicación coherente que vale la pena registrar"[6], para ellos, por una parte opera el régimen de arrendamiento de vivienda urbana bajo la cobertura de la Ley 820 de 2003, para regular dichas relaciones y, por otra, al interior del Estatuto procesal, como suele ser conocido, la restitución de inmueble se halla apostada en el grupo de procesos declarativos, entre tantos, los verbales, en un sentido más lacónico, tal presupuesto está alojado en el artículo 384, *"Restitución de inmueble arrendado."*

En esos entendidos, como es del conocimiento de esta Célula, «"todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento", dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto de arrendamiento (…)» [STC3582-2017, del 15/03/2017], cursan al compás de que indudablemente «debe escucharse a la demandada y darle la oportunidad de ejercer su derecho de defensa, dado que conforme ha sido indicado, basa su contestación en la inexistencia del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de restitución […] circunstancia por la cual, este judicial mal haría en denegar a la parte pasiva la posibilidad de hacer uso de las alegaciones a que tiene derecho, pues de hacerse las cosas de tal modo, se incurriría en defecto sustantivo que llevaría al traste el trámite adelantado, al desconocerse el contenido del precedente jurisprudencial» (STC1465-2021, del 19/02/2021).

Sin embargo, como lo es para el asunto ahora en debate, "… la Corte consideró que "la exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que

---

[4] *Óp. cit.,* 01Recurso.pdf. Cuaderno 02Recursos; 01ContestacionExcepciones.pdf. 03NuevaContestacionExcepciones.pdf. Cuaderno 03Excepciones.

[5] *Véase,* 02CorreoOposicionRecurso.pdf. Cuaderno 02Recursos; 04DescorreTraslado.pdf., y s.s. Cuaderno 03Excepciones.

[6] *Cf.* RAMIRO BEJARANO GUZMAN, Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, ed. Temis S.A., 7ª ed., Bogotá D.C., 2016, págs. 123 y 124.

regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagradas en la Constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales". Esto, porque "la causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago (...) el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba". Por esta razón, la Corte advirtió que **"al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos"…»** (Sent. C-106 de 2021) [las resaltas son deliberadas].

A propósito el señor SANTAMARIA MARTINEZ, al ejercer sus derechos de contradicción y defensa, se fue lanza en ristre contra su impar bajo la égida del criterio auxiliar de la Sentencia T-482 de 2020, como se viene iterando, así: **"[c]uando no se tenga certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no debe exigirse al demandado la prueba del pago de los cánones, para ser escuchado en el proceso judicial.** Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. **Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico."** (Las subrayas y resaltas por fuera del texto).

Como consecuencia de aquello, mediante auto del siete (07) de julio de dos mil veintitrés (2023), la Judicatura no repuso la providencia adiada el treinta y uno (31) de marzo de (2023), dejando en firme todos sus efectos; declaró inadmisible el recurso de apelación; desestimó todas las excepciones de mérito y dio por notificado al señor HENRY SANTAMARIA MARTINEZ, en la adición, finalmente, el criterio auxiliar de la Sent. T-482 de 2020, para los ruegos del demandado, carentes de los elementos de convicción para tachar la existencia del contrato de arrendamiento, no aplicaron para fundar su contradicción y defensa, y esto condujo a disolver el pedido de ser oído en el proceso judicial.

En virtud de todo lo anterior, las razones para respaldar la presente sentencia se prolongan de la línea decisional desplegada en todas las actuaciones procesales, por tanto, insistimos, como se dijo en el proveído adiado reglón atrás, en que el demandado no efectuó un pronunciamiento de fondo dirigido a la debida contradicción del cúmulo probatorio, es más, se hizo superfluo y etéreo su llamamiento a la tacha del contrato de arrendamiento, pero no expresó en qué consistió la falsedad o dónde estribó el desconocimiento del documento ni solicitó las pruebas para su demostración, ni mucho menos acreditó el modo, el acto, la circunstancia o la calidad que le permite habitar en ese inmueble ni señaló cuál(es) es(son) el(los) legítimo(s) propietario(s), poseedor(es) o arrendador(es) de la cosa reputada, esto es, ceñido al insistente desconocimiento de su contraparte como sujetos con los cuales haya convenido un arrendamiento; igual sucede que, mediante registro civil de matrimonio (fol. 25, 01Demanda.pdf), en los aquí reclamantes concurre la condición de contrayentes, y en esta demanda la formulación de la misma proviene de los dos, y por lo visto, uno como propietario y otra persona como arrendadora, cosa que tampoco fue sometida a un quirúrgico debate por parte del hostigado; sea también que, las conversaciones en formato digital como todavía las cartas, las prórrogas y la constancia de pago del inmueble sometido a la restitución, suscritos y sostenidos entre los(as) señores(as) LUZ MARINA SEQUEA SERPA y HENRY SANTAMARIA MARTINEZ, al cabo, nada relacionado con la tacha puntual de estos documentos procedió del objetante, como consecuencia, al alegarse la cosa juzgada resultó sin asidero porque en este nuevo proceso 'no se configuró la identidad jurídica de partes ni mucho menos operó la coincidencia de los titulares de la relación jurídica sustancial y procesal debatida en aquel juicio'[7], y ahora, como está aquí en curso, comparecen

---

[7] *Cf.* Sent. STC7320-2018, rad. 2018-01323-00, del 06/06/2018, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO; CSJ STC18789-2017, 14 nov., rad. 2017-00726-01; STC6573-2018, 22 may., rad. 2018-00118.

en sus calidades y por sus extremos opuestos, el señor **HENRY SANTAMARIA MARTINEZ,** como arrendatario, y la señora **LUZ MARINA SEQUEA SERPA,** como arrendadora.

Directamente ligado con este asunto, no es posible dejar por fuera del análisis el régimen probatorio, es de ahí que, este servidor decretó mediante proveído del treinta y uno (31) de marzo hogaño, la práctica de inspección judicial sobre el bien objeto de restitución, con el fin de verificar el estado del mismo, pero como imperó el silencio de todos los interesados para contradecir el decreto de oficio (inc. *in fine,* art. 170, CGP), el Despacho desiste de su práctica, situación que redundó en desestimar la diligencia de entrega provisional del inmueble, en su momento, esgrimida por la apoderada de la restituyente; a su vez, al interior del acervo probatorio, la investida con el mandato promovió ***i)*** «interrogatorio de partes» y ***ii)*** «[pruebas] testimoniales», no obstante, al aplicarse el principio de *Iura novit curia* (art. 11, CGP), debido al desarrollo del proceso en sí, el *quid* probatorio, de oficio y de parte, se tornó inane para no concretar su ejecución.

La misma suerte acontecerá con el pedido de las medidas cautelares, el cual comportó en el desistimiento, porque con fundamento en el auto del uno (01) de junio de (2023), se le concedió a la parte interesada el término dentro de los treinta (30) días siguientes de su notificación para el cumplimiento de lo dispuesto, tal carga procesal no surtió, pues bien, una vez revisada la cuenta del Despacho, la constitución del título para el pago de la caución habla del 29/05/2023, mediante el No. 463640000038521 a nombre del señor MIGUEL RAFAEL BETIN LOBO, cuyo total concierne al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, por derivado **$4’885.527** x 0.20 = **$977.105,** siendo esta última la suma que consignó la doctora CORREA BARRERA, caudal que se sujetará a su devolución.

Igualmente, asúmase que la apoderada judicial de la restituyente esbozó en su prontuario genitor pretensiones como ***i)*** condenar al demandado a cancelar el valor de los cánones de arrendamiento causados desde el momento de la respectiva mora; ***ii)*** condenar al pago de los servicios públicos adeudados a la fecha del fallo; ***iii)*** condenar al objetado por el pago de las costas y gastos que se originen en el proceso; también, procura la ejecutora de la restitución por el valor de los cánones que se llegaren a causar en el transcurso del mismo, pero dígase que, todas éstas no fundan el objeto del proceso de restitución de inmueble arrendado.

Por ahora, sin desmedro de lo acotado, cobra vigor la ***FINALIDAD DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO,*** porque con este *«… se procura, primordialmente, **(i)** la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, **y (ii)** no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos […] ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 de CGP; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deben solicitar, como ya se explicó, de manera conjunta mediante la acumulación de pretensiones, si a ello se aspira…*[8]*» (Las subrayas por fuera del texto).* Entonces, es muy cierto de que la demandante pretende, en su *petitum, "… (iii) se ordene a la parte demandada, restituir inmediatamente a la parte demandante, el inmueble ubicado en la calle 21 Kr 25-80 Centro del municipio de San Marcos – Sucre, y que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que se practique la diligencia de lanzamiento..." (01Demanda.pdf., cuaderno principal),* impetración última que robustece la tesis de que la finalidad de este proceso **es la restitución de la tenencia del inmueble arrendado.**

Más aun, valga decir que, el señor SANTAMARIA MARTINEZ compareció al proceso en varias oportunidades, cuatro (04), para su exactitud, prevenido de que si no se oponía en el término de traslado de la demanda, este servidor proferiría la sentencia, al tenor, tal oposición absolutamente desprovista de las consignaciones a órdenes del juzgado por 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, presentara 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

---

[8] *Óp. cit.,* LOPEZ BLANCO, *Código General del Proceso, parte especial,* DUPRE editores, Bogotá D.C., 2017, págs. 198 – 199.

períodos, a favor de aquel, *ergo,* no sobreviniendo todo o parte de aquello, el espacio se nutre con el proferimiento de la sentencia.

En síntesis, resuelto el problema jurídico, es de afirmar sobre el ejercicio adelantado que, ante esta instancia, sí concurren los presupuestos necesarios para declarar la existencia y, posteriormente, la terminación del contrato verbal de arrendamiento, del día seis (06) de abril de (2018), suscrito entre las partes aquí enfrentadas, y se ordene, entre otras decisiones, la restitución del inmueble a su interesada, la señora LUZ MARINA SEQUEA SERPA.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de San Marcos, Sucre,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley;

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declárese la existencia de un contrato verbal de arrendamiento entre la señora **LUZ MARINA SEQUEA SERPA,** identificada con la c.c. No. 23101098, en su calidad de arrendadora y el señor **HENRY SANTAMARIA MARTINEZ,** identificado con la c.c. No. 8738853, en su condición de arrendatario, tal instrumento suscrito en la fecha del seis (06) de abril de dos mil dieciocho (2018), sobre el bien inmueble ubicado en Calle 21 carrera 25 – 80, barrio Centro, San Marcos, Sucre.

SEGUNDO: Declárese la terminación del contrato verbal de arrendamiento entre la señora **LUZ MARINA SEQUEA SERPA,** identificada con la c.c. No. 23101098, en su calidad de arrendadora y el señor **HENRY SANTAMARIA MARTINEZ,** identificado con la c.c. No. 8738853, en su condición de arrendatario, tal instrumento suscrito en la fecha del seis (06) de abril de dos mil dieciocho (2018), sobre el bien inmueble ubicado en Calle 21 carrera 25 – 80, barrio Centro, San Marcos, Sucre, por las causales de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y falta de pago de los servicios públicos.

TERCERO: Ordénese la restitución del inmueble citado a cargo de la demandante, la señora **LUZ MARINA SEQUEA SERPA,** dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, pues de no hacerlo de manera voluntaria se procederá a llevar a cabo diligencia de entrega.

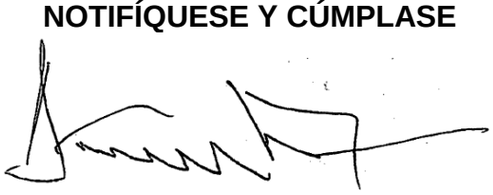
CUARTO: Declárese el desistimiento de las medidas cautelares solicitadas de parte, por inactividad de la interesada.

QUINTO: Devuélvase la suma de novecientos setenta y siete mil ciento cinco **(977.105)** pesos a la parte restituyente, por concepto de caución de medida cautelar sin decretar ni practicar. Óbrese por Secretaría.

SEXTO: Desestímense la solicitud de «interrogatorio de partes» y de «[pruebas] testimoniales» invocadas por el extremo demandante y déjese sin efectos el decreto para la práctica de la inspección judicial, como se expuso en la precedencia.

SEPTIMO: Contra esta decisión proceden los recursos de ley conforme al num. 9° del artículo 384, CGP, por tratarse de un proceso de primera instancia al estar fundado en las causales de mora en el pago del canon de arrendamiento y falta de pago de los servicios públicos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



HERNAN JOSE JARAVA OTERO
Juez

Proyectó: Tulio C. Salgado C.
Citador.

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
de San Marcos, Sucre

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: Esta providencia fue notificada por medio de publicación en el Estado No. 115 del 14 de agosto de 2023.

El secretario,
DAIRO JOSÉ CONTRERAS ROMERO

Firmado Por:
Hernan Jose Jarava Otero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
San Marcos - Sucre

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: **c9a612c008967464c58fa10ef5e53ec704b4a68f04e8cef58594c98af72d13c3**
Documento generado en 11/08/2023 09:14:56 AM

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