

**Secretaría-** Juzgado Primero Promiscuo Municipal. Armero, Guayabal, Tolima. Abril 09 de 2024. En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho.



**Héctor Hurtado Arango**  
**Secretario.**

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL**  
Armero Guayabal, diez (10) de abril de dos  
mil veinticuatro (2024)

**Restitución de inmueble arrendado**

**Asesores inopacifico SA vs**

**Ubence Orjuela Rojas.**

**Radicación: 2022-00045-00**

Procede este Despacho a dictar Sentencia Anticipada que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 278 inciso 3º Numeral 2º.

Asesores Inopacifico S.A., por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de Restitución del inmueble arrendado contra Ubence Orjuela Rojas, en calidad de arrendatario, solicitando las siguientes:

**PRETENSIONES**

1. Que se decrete la terminación del Contrato de arrendamiento del bien inmueble destinado a vivienda, celebrado entre Asesores Inopacifico S.A, en calidad de arrendador y Ubence Orjuela Rojas, mayor de edad, identificado con la Cédula de ciudadanía 14320836 en calidad de arrendatario, en virtud al incumplimiento por la falta del pago de los cánones de arrendamiento del inmueble objeto del contrato ubicado en la Finca Casa Verde, el Topacio, Lote 4 El Hato y El Pino Veru o el veru y averu vereda San Felipe Guayabal, Armero, correspondiente a los meses de abril de 2020 a abril de 2022.
2. Que se condene a los demandados a restituir materialmente inmueble a favor de Asesores Inopacifico S.a., el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes y consistente en el bien mencionado en el numeral anterior, el cual se encuentra en poder de la parte demandada en calidad de arrendatario.
3. Que los demandados no sean oídos, durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de loa cánones de arrendamiento adeudados o acredite en debida forma su pago, mientras permanezca con el bien dado en arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 Parágrafo 2º y 3º numeral 4º del Código General del Proceso “ Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos,



en mora en el pago de los cánones, hasta el 1º de abril de 2022, para un total de \$29'923.153.00

6. Conforme la literalidad del contrato la parte demandada renuncia a las formalidades del requerimiento para constituirla en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas.
7. Los demandados a la fecha se encuentran en posesión real y material del inmueble.
8. Latente el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los demandados, el demandante Asesores Inmopacifico S.A., me ha otorgado poder para que se obtenga la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble que es objeto del contrato mencionado.
9. Conforme el decreto 806 de 2020 y concordante con el artículo 245 del Código General del proceso, manifiesto bajo la gravedad del juramento que el contrato de arrendamiento del inmueble objeto de restitución se encuentra en poder y custodia del demandante y a disposición del Despacho para cuando lo estime pertinente.

Con la demanda se aportaron los siguientes documentos:

1. Poder otorgado por el demandante.
2. Contrato de Arrendamiento.

### **Tramite**

El 08 de junio de 2022, se admitió la presente demanda.

La doctora Sofia Inés Sánchez Quintana, apoderada judicial del demandado, contestó la demanda, proponiendo excepciones de mérito, sin manifestar el motivo por el cual no anexó la prueba de la consignación de los cánones de arrendamiento adeudados, para ser oída en el proceso.

La parte demandante al descorrer la contestación de la demanda, manifestó que se fundamentó la causal de restitución en la falta de pago de los cánones de arrendamiento y confesado por el arrendatario el incumplimiento, previo a ser oído el demandado, este debe acreditar dentro del proceso el cumplimiento del inciso 4º del artículo 384 del CGP.

Que no resulta suficiente que el demandado haya contestado la demanda y se excuse en el hecho de que la demandante fuera removida como depositario, porque a pesar de ello continúa con la responsabilidad del recaudo del canon y su traslado por gestión administrativa a la SAE.

De este modo, para que el extremo pasivo pueda ser oído le corresponde acreditar la solución de los cánones invocados en la demanda de abril de 2020 a abril de 2022 y garantizar el pago de los que se causen durante el transcurso del proceso.

Así, ante la falta probatoria respecto de la cancelación de los cánones de arrendamiento causados, es de fuerza colegir que la pasiva no ha cumplido con la carga procesal que le es propia circunstancia que la imposibilita

escucharla en el litigio y dar trámite a las excepciones propuestas, por no estar ajustadas a lo normado en el precitado artículo 384 del CGP.

La parte demandada, al requerírsele para que probara el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, según la demanda, manifestó que el demandado cumplió a cabalidad la cancelación oportuna de los cánones adeudados hasta marzo de 2018 y que este no posee ninguna obligación pendiente con la demandante, por cuanto no son los depositarios del bien, no han saneado el contrato inicial con la SAE, que inopacífico fue removido del cargo de depositarios desde el 30 de septiembre de 2019 y aun cuando no se ha saneado el contrato con los nuevos depositarios y siendo ya removidos de la función, no les ostenta derecho a reclamar los cánones de vigencias posteriores.

Que como quiera que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no son legitimados para la reclamación de los cánones de arrendamiento solicitados.

No observándose Causal de Nulidad que invalide lo actuado se procede a dictar Sentencia.

### **CONSIDERACIONES**

La sentencia anticipada de que trata el inciso 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, tiene como razón principal la economía procesal, la protección efectiva y la eficacia que debe propender la tarea de administrar justicia, que se deben tener en cuenta al momento de dictar sentencia, sin agotar todas las etapas del proceso, siempre que existan los requisitos para dictar dicha sentencia anticipada.

El artículo 278 mencionado preceptúa que para dictar sentencia anticipada el proceso debe estar en los siguientes eventos:

**1º** Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

**2º Cuando no hubiere pruebas que practicar (Negrillas del Despacho)**

**3º** Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

Con los documentos aportados al proceso anexos a la demanda, y no existiendo pruebas en contrario, se demuestra que el demandado no han realizado el pago de los cánones de arrendamiento,, por cuanto si bien es cierto que se alega el no pago de los cánones debido a que existen serias dudas sobre la vigencia del contrato, también es cierto que esto debe ser debatido y probado en el proceso, y que para poder ser oído en el proceso se debe consignar los cánones de arrendamiento adeudados según la demanda y los que posteriormente se causen., tal y como lo dispone el artículo 384 del CGP.

Como quiera que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento anteriormente relacionados, esta no será oída en el proceso y se tendrá como no contestada la demanda ni se tendrá como presentadas las excepciones de mérito propuestas.

Como no hay pruebas por practicar, se debe dar aplicación al artículo 279 del CGP y proceder a dictar Sentencia anticipada para garantizar de esta manera el principio de Economía procesal.

Lo anterior debido a que la demanda reúne los requisitos de Ley, fue presentada ante el Juez Competente y está probada las capacidades para ser parte y comparecer al proceso, tan en forma activa como pasiva y además que lo actuado en el proceso no tiene ninguna clase de vicios que configuren nulidades como lo dispone el artículo 132 del Código General del Proceso.

El arrendamiento está definido como un contrato en que las partes se obligan en forma recíproca, el arrendador a conceder el goce de la cosa y el arrendatario a pagar una contraprestación que se denomina renta. (Artículos 1973, 1982 y 2000).

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1°. Usar la cosa según los términos del contrato; 2°. Conservarla en el mismo Sentencia Restitución de Inmueble Arrendado Rad. 05 615 40 03 002 2019 00410 00 4 estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3°. Pagar el precio del arriendo.

En el presente caso, de la demanda surge que la demandante celebró un contrato de arrendamiento con Ubence Orjuela Rojas, respecto al bien inmueble ubicado en la finca Casa Verde, el Topacio, lote 4 El hato y el pino Veru o el veru y el averu vereda San Felipe de Armero, Guayabal, Tolima.

En los hechos se manifestó por parte de la demandante, que los demandados se encontraban en mora de pagar el arrendamiento desde abril de 2020 hasta abril de 2022 y con base en esto solicito se declarara terminado el proceso y la entrega definitiva del inmueble.

Por otra parte, la mora en el pago de la renta y la violación del contrato celebrado, se dan cuando hay incumplimiento de algunas de las obligaciones a que se han comprometido en el mencionado contrato.

Cuando la causa que se invoca es la mora, esta se da cuando los arrendatarios dejan vencer el plazo y no pagan la totalidad de la renta en el plazo convenido o legal.

La mora se define como una acción contraria a derecho y tiene su expresión general en el incumplimiento a los requisitos de la ley o del contrato al cual se ha suscrito. Uno de los efectos más significativos de la mora, es la no liberación del deudor cuando este no atiende la obligación de pagar,

manteniéndose en un estado de incumplimiento que otorga el derecho de exigirse o demandarse el rompimiento del vínculo Jurídico.

Por todo lo anterior, el Despacho debe dar aplicación a lo dispuesto en lo ordenado en el numeral 3° del artículo 384 del código general del proceso, que ordena al Juez dictar sentencia, ordenando la restitución del inmueble, dándole prosperidad a las pretensiones de la demanda, debiendo en consecuencia declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes sobre el inmueble ya referido.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Armero, Guayabal, Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**Primero:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad Asesores Inmopacifico S.A., como arrendadora y Ubence Orjuela Rojas como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la Finca Casa Verde, el Topacio, Lote 4 El hato y el Pino Verde o el Veru y el Averu, vereda San Felipe de Armero Guayabal, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

**Segundo:** Conceder al señor Ubence Orjuela Rojas el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del presente proveído, para que proceda a restituir a la sociedad Asesores Inmopacifico S.A., el bien inmueble ubicado en la finca Casa Verde, el Topacio, lote 4 El Hato y el pino verde o el Veru y el Averu vereda San Felipe de Armero, Guayabal.

**Tercero:** Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada, Ubence Orjuela Rojas, deberá restituir y entregar a la demandante sociedad Asesores Inmopacifico S.A , el bien inmueble ubicado en la finca Casa Verde, el Topacio, lote 4 El Hato y el pino verde o el Veru y el Averu vereda San Felipe de Armero, Guayabal, para lo cual contará con el término de diez (10) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Armero Guayabal Tolima, con facultades para subcomisionar, donde se libraré el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

**Cuarto:** Condenar en costas a la parte demandada. Tásense conforme al artículo 366 del Código General del Proceso. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$600.000.00.

**Notifíquese y cúmplase,**



**Beatriz Carolina Puentes Acosta**  
Juez