

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
CAICEDONIA VALLE DEL CAUCA

**SENTENCIA No. 006**

Marzo seis (04) de dos mil veinticuatro (2024)

**Proceso:** *Restitución De Bien Inmueble Arrendado*  
**Demandante:** *Numbier Cuartas Ramírez*  
**Demandado:** *Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas*  
**Radicación:** *76-122-40-89-001-2019-00446-00*

**1. OBJETO DEL PROVEÍDO**

Proferir la decisión de fondo dentro del presente juicio declarativo que tiene como pretensión recuperar la tenencia del inmueble arrendado ubicado en la Calle 10 No. 9-33 barrio Las Américas de esta localidad, conforme las prescripciones contenidas en el Artículo 384 del Código General del Proceso.

**2. ANTECEDENTES FÁCTICOS**

Numbier Cuartas Ramírez, celebró contrato verbal de arrendamiento con Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas, sobre un bien inmueble urbano ubicado en la Calle 10 No. 9-33 barrio Las Américas de la nomenclatura actual de Caicedonia Valle, con fecha de iniciación el día 10 de diciembre de 2016, con término de duración de tres (03) meses.

El canon de arrendamiento se pactó la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000,00) mensuales durante el término de vigencia inicialmente pactado y que, a partir del cuarto mes, inclusive, se incrementaría a la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000,00) mensuales.

Se aportó como prueba sumaria de la existencia del mismo, declaración rendida bajo gravedad de juramento ante la Notaría Única del Círculo de Caicedonia Valle por Townos Yeimes Castellanos Moreno y Luz Marina Montoya Serna, en la que se da cuenta del conocimiento que tienen sobre la existencia del contrato y las condiciones que en él se pactaron, así como del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Las arrendatarias incumplieron con su obligación de realizar el pago de los cánones de arrendamiento a partir de enero de 2017, hasta los corrientes.

**3. CAUSA PETENDI**

El demandante pretende se declare la terminación del contrato de arrendamiento indicado líneas atrás, para seguidamente deprecar la restitución del aludido inmueble, en favor del demandante e igualmente, la condena en costas del proceso a los convocados a juicio.

#### **4. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue admitida con las prevenciones y ordenamientos establecidos por la norma procedimental; en relación con la notificación y traslado a la parte demandada Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas, la diligencia de notificación, tuvo lugar en forma personal, siendo llevada a cabo el pasado 13 de mayo de 2021 a través de la empresa de mensajería INTERRAPIDÍSIMO según Guías No. 700053817206 y 700053817356, respectivamente, sin que estas presentaran mecanismo de defensa alguno durante el término de ley, todo lo cual determina la decisión que se tomará en este proveído.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo plasmado y no observando que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y que obligue a una declaración oficiosa por vía de control de legalidad, procede el Despacho a decidir de fondo el presente asunto, emitiendo previamente las siguientes valoraciones, por ser el orden lógico establecido por el Legislador.

#### **5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

##### **5.1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Es bien sabido que, los presupuestos procesales son aquellos requisitos de índole formal, sin los cuales no puede fallarse sobre el fondo del asunto, los cuales se resumen así: a) demanda en forma; b) competencia del juez; c) capacidad para comparecer al proceso, sin los cuales no sería válida la reclamación jurídica.

En relación, con la legitimación por pasiva y por activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida manera, ya que de un lado, la demandante tiene la potestad de adelantar la presente acción por ser quien funge dentro del contrato de arrendamiento como arrendador y, en relación con el extremo demandado, por ser a quien se le endilga la obligación de cumplimiento de lo pactado en el contrato de tenencia, como arrendatario, razón que sustenta que se haya llamado a este juicio.

Ahora sobre la competencia, vale decir que este Juzgador es competente para conocer del asunto planteado, en razón a su naturaleza, cuantía y ubicación del inmueble a restituir, quienes además tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis, además de que, el escrito genitor de la demanda reunió al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley.

##### **5.2. LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN**

Los procesos de restitución de tenencia, entre los que se halla la restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, se enmarcan dentro de los declarativos con trámite verbal, cuya acción tiene como objetivo principal el fin de la tenencia del bien y su consecuente restitución a su propietario y/o arrendador, siendo dicha restitución precedida de la terminación del contrato que le dio origen.

De otro lado, se tiene que el proceso de restitución de bien inmueble se encuentra rituado por el Artículo 384 del Código General del Proceso, el cual prescribe en su numeral 3º que:

*“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...”*

##### **5.3. OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES**

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario, la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato; a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal; **a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato** y a restituirla cuando expira el término de duración del mismo. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

#### 5.4. CASO CONCRETO

La situación fáctica planteada evidencia, en el presente caso, que los arrendatarios Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas, incumplieron el contrato verbal de arrendamiento celebrado con Numbier Cuartas Ramírez, con el hecho de no pagar el precio de los cánones de arrendamiento pactados; además, guardaron absoluto silencio, frente a la defensa de sus intereses y no se opusieron a la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, ni respecto de la demanda, anexos o del contrato.

De lo anterior, emerge claramente un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia se considera en esta instancia que las pruebas aportadas, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, constituyéndose así, la existencia del contrato.

Situación que ineludiblemente abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de las súplicas extendidas por el restituyente, en especial si se tiene en cuenta lo dispuesto por el numeral 3º del Artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 arriba transcrito.

Así las cosas, la omisión por parte de las demandadas Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas, para ejercer su defensa o mínimamente expresar su postura respecto del proceso que se adelantó en su contra, nos exonera de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del bien inmueble, pues al no haberse tenido su versión de los hechos, se suprime la confrontación respecto de la causa petendi, otorgándole el derecho al arrendador de recuperar de manera automática la tenencia de su inmueble.

Defendiéndose la tesis de que no se acogen las pretensiones por la verificación de las causas consignadas en el Artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación del contrato y consecuentemente la restitución, sino llanamente por la apatía refleja de los codemandados, para hacer frente a la existencia de este proceso.

Incluso se indica que en el caso sub examine, se impone la aplicación de la norma procesal a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, no se llega a la valoración o examen de circunstancias materiales, sino que se castiga la indiferencia de quien es el llamado a satisfacer la pretensión de restitución.

Se advierte entonces, que la causa petendi se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un período probatorio, dado que todas las pruebas que se allegaron al plenario, son de tipo documental y por tanto sujetas a la valoración que este Operador Judicial les imparta, conforme a las reglas de la sana crítica, para emitir un pronunciamiento de fondo, por lo cual se tienen todos los elementos de juicio

necesarios para dictar sentencia anticipada pretermitiendo, por inanidad, algunas de las etapas del proceso.

Saltándose el esquema procesal y llegando de facto a la sentencia, la cual ni siquiera discurre por fase oral, por tratarse de una de esas situaciones establecidas normativamente, en las que procede a dictar decisión por escrito, cuando se da la inasistencia del extremo pasible al asunto que se le convoca, dando prevalencia a los principios adjetivos de celeridad y economía procesal, evitando un desgaste innecesario del aparato judicial a la luz de lo dispuesto por el Artículo 278 del Código General del Proceso, el cual preceptúa lo siguiente:

*“Artículo 278. Clases de providencias. (...)*

*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Colorario de lo anterior, es la oportunidad para que este Despacho Judicial refiera que, se torna relevante emitir fallo de manera anticipada, poniéndole fin al proceso, ante la existencia de una situación jurídica que hace innecesario el agotamiento de todas las etapas del proceso.

Siendo procedente, entonces, acoger de manera favorable las pretensiones de la parte actora y como ya se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, como se indicó anteladamente, en relación con el inmueble ya referido, desde el 16 de diciembre de 2016, entre Numbier Cuartas Ramírez (arrendador) y Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas (arrendatarios) en consecuencia y por encontrarse probada también la causal de terminación del contrato por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido y se dispondrá la restitución del mismo, así como, la condena en costas a cargo de quien ha salido vencido en juicio.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

## **6. RESUELVE:**

**Primero.- DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre Numbier Cuartas Ramírez (arrendador) y Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas (arrendatarios), sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 10 No. 9-33 barrio Las Américas de la nomenclatura actual de Caicedonia Valle.

**Segundo.- ORDENAR** a los demandados Luis Antonio Rengifo Montes y Dora Liliana Ordóñez Vargas (arrendatarios), la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento identificado plenamente en el numeral anterior y en el desarrollo de esta providencia, en favor de la parte demandante, Numbier Cuartas Ramírez (arrendador) dentro de los **cinco (05) días** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y en caso de no efectuarse la restitución en el término señalado, se comisionará la práctica de la diligencia de lanzamiento, sobre el citado bien inmueble.

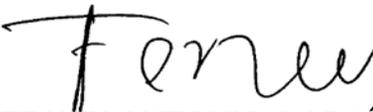
**Tercero.- CONDENAR** a la parte demandada, al pago de las costas causadas en el presente proceso. **LIQUIDAR** por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el Artículo 366 del Código General del Proceso.

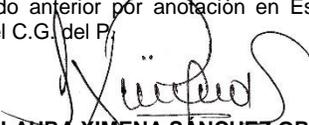
**Cuarto.- INCORPORAR Y PONER EN CONOCIMIENTO** de las partes para los fines legales pertinentes los informes –Rendición de Cuentas- presentado por el Auxiliar de Justicia Humberto Marín Arias

**Quinto.- NOTIFICAR** la presente decisión por Estado de conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, en concordancia con lo regulado en el artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, es decir, por estados electrónicos.

**Sexto.- ARCHIVAR** el expediente una vez cumplido todo lo anterior y en firme esta decisión de conformidad al Artículo 122 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**FERNEY ANTONIO GARCÍA VELÁSQUEZ**  
Juez

<p><b>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL CAICEDONIA VALLE</b></p> <p><b>ESTADO CIVIL No. 010</b> De la <b>Sentencia No. 006</b> de fecha <b>marzo 06-24</b> Hoy, <b>marzo 07-24</b> se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en Estado. Art. 295 del C.G. del P.</p> <p> <b>LAURA XIMENA SÁNCHEZ ORTIZ</b> Secretaría</p>
---

Firmado Por:  
Ferney Antonio Garcia Velasquez  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Caicedonia - Valle Del Cauca

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: **d0e053ead238d7af9d65e92edc2b93026719fcbf5c2abc02a5f5c7ccfe985e6f**

Documento generado en 06/03/2024 05:02:42 p. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**