



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY

Bogotá D.C., trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Restitución Inmueble 11001410375120220028800

Vencido como se encuentra el traslado de la reposición impetrada (fls. 267-272), procede el Despacho a resolver la misma propuesta por los extremos demandados en contra del auto calendarado el 8 de mayo de la presente anualidad, mediante el cual no se dio trámite a sus excepciones al no acreditar los requisitos del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

1. Antecedentes

El recurrente, soporta su inconformidad esgrimiendo que *“La mora en el pago de los cánones de arrendamiento, es la consecuencia de la decisión personal, autónoma, libre y expresa del actor, documentalmente demostrada, de dar plazo a los demandados de cancelar el canon de arrendamiento, cuando la salud de la pasiva lo permitiera (...)”*, por lo que, a su juicio, debe inaplicarse lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del Estatuto Procesal de lo Civil, de conformidad con la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia sentencia que el 8 de abril de 2011, que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia dictó en el proceso con radicado N° 63001221400020130002401.

2. Consideraciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 318 del estatuto procesal de lo civil, salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, para que se reformen o revoquen.

Por sabido se tiene, que el recurso de reposición busca que el mismo funcionario que profirió la providencia, vuelva sobre ella para que analice su legalidad y en caso tal la revoque, modifique, o adicione, cuando quiera que haya incurrido en errores *in procedendo*, o *in judicando*.

3. Caso Concreto

La restitución de inmueble arrendado es una acción por medio de la cual, se busca dar fin a la tenencia del inmueble que se ha dado en arriendo, es decir, que éste sea devuelto a su dueño. Dicho proceso con sus requisitos y etapa se encuentra regulado en el artículo 384 del C.G.P. *“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. (...) 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.*

De la norma en cita se tiene que existe una obligación para el demandado cual es que acredite el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda.

Ahora bien, la Corte Constitucional¹ y la Corte Suprema de Justicia² han coincidido en indicar que, si existe duda respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, o de su vigencia, no es exigible acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchado en el proceso; esta es la única forma de inaplicar lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Revisados los hechos consignados en el libelo genitor por la parte demandante, expone que:

¹ Sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014 y T-482 de 2020

² CSJ STC, 23 de enero de 2012, Rad. 2011-00195-01

“1°. El 9 de Enero de 2.016, la suscrita ARRENDADORA y los señores JOSE RICARDO ARIZMENDY ROWLANDS, GLORIA ADALGIZA ROWLANDS GOMEZ Y JOSE RICARDO ARIZMENDY RINCON en su calidad de ARRENDATARIOS, **celebramos, mediante documento privado, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

2°. Los bienes inmuebles arrendados entre las partes arriba indicadas corresponden a un APARTAMENTO DIEZ TREINTA Y NUEVE DE LA TORRE ONCE (1039-T11) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO CIENTO VEINTIOCHO (128) que forman parte de la AGRUPACION DE VIVIENDA SANTA RITA DE ALSACIA ubicado en la Calle 12 C No. 71 B – 40 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., cuyos linderos obran en la escritura Publica No. 1030 del 10 de Marzo de 2.011 elevada en la Notaria 47 de Bogotá, la cual hizo parte del contrato de arrendamiento aludido” (Negrillas son del Despacho)

Por su parte, los demandados en la contestación de la demanda, frente a los hechos 1° y 2° atrás referidos, manifiestan (fl. 104):

“Hecho primero: Es cierto Hecho segundo: Es cierto”

Corolario con lo anterior, no existe duda respecto de la existencia del contrato, razón de más que lleva a concluir que la aplicación de esa sanción de acreditar el pago para ser oídos en el proceso se debe aplicar, en el sentido de tener por no contestada la demanda en la medida que no se acreditó el cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., por lo que no es dable reponer el auto recurrido.

Basten las anteriores consideraciones para desatar la alzada propuesta por el censor, y no acceder a revocar o modificar la providencia censurada.

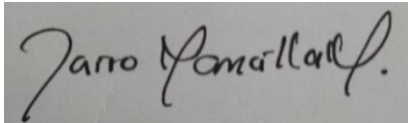
4. Decisión

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy, **RESUELVE:**

PRIMERO: NO REPONER el auto atacado por las razones esgrimidas en precedencia

SEGUNDO: CONFIRMAR lo resuelto en la providencia adiada el 8 de mayo de 2023 conforme lo expuesto en las consideraciones de este proveído.

NOTIFÍQUESE (2),



JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE KENNEDY. La anterior providencia se notifica por estado No. 156 de fecha 14 de diciembre de 2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 a.m.

La Secretaria,
MÓNICA SAAVEDRA LOZADA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY

Bogotá D.C., trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Restitución Inmueble 11001410375120220028800

SENTENCIA

Proceso: Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado.

Demandantes: Martha Cecilia Vargas Moreno

Demandados: José Ricardo Arizmendy Rowlands, Gloria Adalgiza Rowlands Gómez y José Ricardo Arizmendy Rincón

Procede el Despacho a emitir el correspondiente fallo de instancia respecto del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

1.1. La señora Martha Cecilia Vargas Moreno, actuando a través de apoderado judicial, promueve demanda verbal sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado contra José Ricardo Arizmendy Rowlands, Gloria Adalgiza Rowlands Gómez y José Ricardo Arizmendy Rincón, respecto del Apartamento 1039 de la Torre 11 y el Parqueadero 128 que forman parte de la Agrupación de Vivienda Santa Rita de Alsacia ubicado en la Calle 12C N° 71 B – 40 de esta ciudad, solicitando se les concedieran las siguientes pretensiones:

1.1.1. Declarar terminado judicialmente el contrato de arrendamiento celebrado entre Martha Cecilia Vargas Moreno en calidad de arrendadora y José Ricardo Arizmendy Rowlands, Gloria Adalgiza Rowlands Gómez y José Ricardo Arizmendy Rincón en calidad de arrendatarios, en relación con el inmueble identificado en el numeral anterior.

1.1.2. Se ordene la restitución del inmueble arrendado.

1.1.3. Que no sean escuchados los demandados hasta tanto no consignen los cánones adeudados.

1.1.4. Que se ordene la diligencia de entrega si los demandados no restituyen de manera voluntaria el bien inmueble.

1.1.5. Se condene al demandado a las costas del proceso.

El inmueble fue debidamente identificado en la demanda, pues allí se consignaron los linderos generales y específicos del mismo, en el numeral 2° del acápite de los hechos.

Se invocó como causal “la mora” y/o falta de pago de los cánones de arrendamiento.

2. HECHOS

Los hechos en que se basan las anteriores pretensiones son:

2.1. Que Martha Cecilia Vargas Moreno, en calidad de arrendadores celebraron contrato de arrendamiento con José Ricardo Arizmendy Rowlands, Gloria Adalgiza Rowlands Gómez y José Ricardo Arizmendy Rincón, el 09 de enero de 2016, respecto del Apartamento 1039 de la Torre 11 y el Parqueadero 128 que forman parte de la Agrupación de Vivienda Santa Rita de Alsacia ubicado en la Calle 12C N° 71 B – 40 de esta ciudad de esta ciudad.

2.2. Que el contrato se fijó por el término de doce (12) meses a partir del 1° de febrero de 2016, obligándose los arrendatarios a pagar inicialmente la suma de \$1.200.000 como canon mensual de arriendo, pago que debían efectuar los cinco (5) primeros días de cada mes.

2.3. Que los demandados se sustrajeron la responsabilidad de pagar los cánones de correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de 2022, adeudando una suma total de \$4.555.200 a la fecha de presentación de la demanda.

2.4. la causal para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento obedece a la no cancelación por parte de los arrendatarios de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato.

3. ACTUACIONES DEL DESPACHO

3.1. La presente demanda fue admitida mediante auto de fecha 17 de junio de 2022 (fl. 16), ordenando correr traslado a la parte demandada por el término legal establecido.

3.2. los demandados se tuvieron por notificados por conducta concluyente, mediante providencia adiada el 02 de febrero de 2023 (fl. 224)

4. CONSIDERACIONES

No hay reparo para hacer frente a las exigencias procesales por cuanto estas concurren en su integridad en este asunto; luego no hay motivo que impida emitir fallo de fondo.

El numeral 3 del artículo 384 del estatuto procesal dispone: *“si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*, y como quiera que en el presente asunto se dan estos presupuestos, es menester proferir fallo de fondo en este sentido.

En el *sub examine* tales circunstancias procesales se hallan satisfechas, pues con la demanda se acompañó la copia del contrato de arrendamiento, sobre la cual los demandados no se opusieron válidamente bajo ninguna de las alternativas del ejercicio del derecho de contradicción que la ley contempla.

Basten entonces las anteriores consideraciones para acceder a las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

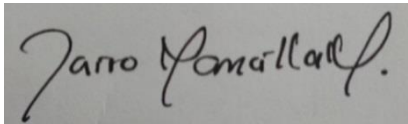
5. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre Martha Cecilia Vargas Moreno y José Ricardo Arizmendy Rowlands, Gloria Adalgiza Rowlands Gómez y José Ricardo Arizmendy Rincón, suscrito el 09 de enero de 2016, respecto del Apartamento 1039 de la Torre 11 y el Parquadero 128 que forman parte de la Agrupación de Vivienda Santa Rita de Alsacia ubicado en la Calle 12C N° 71 B – 40 de esta ciudad de esta ciudad.

SEGUNDO: ORDENAR a José Ricardo Arizmendy Rowlands, Gloria Adalgiza Rowlands Gómez y José Ricardo Arizmendy Rincón, restituir el inmueble objeto del presente asunto a Martha Cecilia Vargas Moreno, en el término de cinco (5) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia, so pena de hacer el desalojo del inmueble. Por Secretaría elabórese el aviso respectivo, el cual deberá ser fijado por la parte actora en el inmueble a restituir.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría practíquese la liquidación de costas, incluyendo en ella la suma de \$711.000 pesos como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE (2),



JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE KENNEDY. La anterior providencia se notifica por estado No. 156 de fecha 14 de diciembre de 2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 a.m.

La Secretaria,
MÓNICA SAAVEDRA LOZADA