

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
174424089001

Marmato, Caldas, veintinueve (29) de septiembre dos mil veintiuno (2021).

SENTENCIA CIVIL: 006-2021

Radicado:	174424089001-2021-00093-00
Proceso:	Restitución de inmueble arrendado
Demandante:	María Orlenía Reyes de Moreno
Demandado:	Benjamín Sánchez Ramírez

OBJETO A DECIDIR

Procede el despacho decidir lo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, que adelanta la señora **MARIA ORLENIA REYES DE MORENO**, en contra del señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ**.

SÍNTESIS PROCESAL

Mediante apoderado judicial, la señora **MARIA ORLENIA REYES DE MORENO**, formula demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, en contra del señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ**, a efecto de que una vez surtidos los trámites del proceso verbal sumario y mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare la existencia de un contrato de arrendamiento, que se declare el incumplimiento del mismo por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y, en consecuencia, se ordene la entrega del inmueble o se practique diligencia de desalojo.

HECHOS

La señora **MARIA ORLENIA REYES DE MORENO**, mediante apoderado, presentó demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** el día 04 de agosto de 2021, a través de mensaje de datos – correo electrónico institucional-, dicha demanda fue admitida el día 20 de agosto del mismo año.

El día 30 de agosto del año que avanza, se entiende surtida la notificación personal al señor BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ, tal y como consta en la constancia secretarial obrante a orden 12 del expediente electrónico, vencido el término de traslado el demandado allegó contestación a la demanda y presenta excepción de fondo, en cuanto a la inexistencia del contrato entre las partes, fraude procesal, contrato nulo y temeridad y mala fe; tal y como se observa a orden 12 del expediente. Es importante acotar que la parte demandada no acreditó en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado las sumas de dinero presuntamente adeudadas por concepto de canon de arrendamiento.

Ahora bien, una vez revisado el procedimiento no se evidenció ninguna irregularidad en el trámite del mismo, el desarrollo del proceso de la referencia se encuentra ajustado a derecho, por lo tanto, atendiendo a lo descrito en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, se procederá a tomar una decisión de fondo previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

En el trámite no se observan irregularidades o vicios que puedan producir nulidad total o parcial de lo actuado y que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento de las partes. Se garantizaron en todo momento, elementales principios del derecho procesal entre los que merecen destacarse el debido proceso, la garantía del derecho de defensa y la contradicción de la prueba. No se configuró causal alguna de impedimento para decidir de fondo ni se encuentran incidentes ni cuestiones accesorias pendientes de ser resueltas.

Con respecto a los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito, ha de indicarse que este Despacho es competente para conocer de la acción incoada, teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, la cuantía de la acción y en especial la ubicación del inmueble, sobre la integración del contradictorio y la legitimación de las partes no se presenta duda, pues la demandante es propietario del inmueble objeto de restitución y el demandado es el señor BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ, quien en el interrogatorio de parte anticipado, manifestó estar ocupando el bien inmueble en calidad de arrendatario.

La restitución de un inmueble, es la acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño. Dicha restitución está precedida por la terminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendador regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato.

Revisada la demanda según los artículos 82 y siguientes del Código General Proceso, se tiene que reúne los requisitos allí exigidos. Ahora bien, teniendo en cuenta que el demandado dentro de este asunto no cumplió con la carga procesal indicada en el numeral 4 del artículo 384 del del Código General del Proceso, que a letra dispone:

“...4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida ...”. Subrayas y negrillas fuera de texto original.

Conforme con la norma atrás relacionada y con los elementos probatorios a portados con la demanda, esto es:

- 1- Diligencia de interrogatorio de parte llevada a cabo el día 13 de julio de 2021, en las instalaciones de este Juzgado, en la cual, el demandado reconoció la existencia del contrato, su calidad de

arrendatario y la mora en el pago de los canones de arrendamiento, además de reconocer al demandante como el propietario del bien inmueble arrendado. Estructurándose con ello la confesión del demandado.

En consonancia con todo lo anotado, es menester traer a colación los presupuestos de la Corte Constitucional sobre la obligación del demandado en proceso de restitución de inmueble arrendado de cancelar los cánones para ser oído en sentencia T-427 de 2014 con magistrado ponente Dr. Andrés Mutis Vanegas, en donde se dijo:

“... El numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil Colombiano, establece que cuando el arrendatario alega la causal de incumplimiento por falta de pago, la posibilidad del arrendador de ser oído en el proceso, queda sujeta al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados. De igual manera, el numeral 3° del mismo párrafo limita el derecho del demandado a ser oído en el juicio cuando, cualquiera que sea la causal invocada, éste no consigne a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias... En varias oportunidades, esta Corte ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, emitiéndose las sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras. En dichas providencias, la Corte concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son **constitucionales**. **La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos.** De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “*no pago de los cánones*” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC. Así, en la precitada sentencia C-070 de 1993, se precisó que: “... ***el desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado***

cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica...".

De lo anterior, se puede concluir que como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia...Ahora bien, esa pauta general tiene una *subregla*, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual **la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.** Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. **Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.** Así, por ejemplo, esta Corte en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra) indicó que cuando el parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el demandado no será oído en juicio, **lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento,** debidamente aportado al proceso, *“pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada..., mal haría en aplicar automáticamente la disposición...”*.

De acuerdo con la reseña jurisprudencial en cita, se advierte que se han respetado todos los derechos del demandado y, si bien el mismo no aportó el pago de los canones de arrendamiento a pesar de estar notificado de manera personal, si existen elementos que indican la existencia del contrato y su obligación consecuente, que no es otra que el pago del arrendamiento, situación que se configura con la confesión prevista en el artículo 191 del Código General del Proceso y que fue aportada con la demanda.

De otro lado, la individualización del inmueble arrendado, está clarificada en los hechos de la demanda y en el interrogatorio ofrecido por el demandado en sede de audiencia.

Ahora bien, en consonancia con el artículo 1973 del Código Civil, el precio que se ha debido pagar por el beneficio de la cosa objeto de arrendamiento, comporta un elemento esencial del contrato, obligación de la parte arrendataria, donde su incumplimiento genera la terminación del contrato, en ese sentido ha manifestado la parte demandante que el señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ**, adeuda los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2021, situación que debe presumirse como cierta, toda vez que el demandado no probó lo contrario.

De lo analizado se concluye de manera contundente que la parte demandante cumplió con la carga de acreditar la prueba de comprobar el negocio jurídico de arrendamiento de inmueble para “garaje” base de la restitución, y acreditó al menos una de las causales de restitución consagradas en la ley, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, por lo que se ordenará la restitución del demandado de este inmueble, para lo cual se concede el término de 10 días hábiles para la entrega voluntaria del inmueble, de no hacerse se procederá a comisionar para ello al inspector de policía de la municipalidad, previo informe de la parte demandante del no cumplimiento de la sentencia

Se condenará en costas a la parte demandada las cuales se liquidarán en el momento oportuno, por la secretaría del despacho, en ellas se incluirá como agencias en derecho la suma de **CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE (\$50.400)**, la cual corresponde al 7% del valor de las pretensiones, de conformidad con el literal a del artículo 5º del Acuerdo TSAA16-10554 del 5 agosto 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

HE FALLADO:

PRIMERO: DECLARAR la existencia del contrato de arrendamiento entre la señora **MARIA ORLENIA REYES DE MORENO**, en calidad de arrendadora y el señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ**, en calidad de arrendatario, con respecto de un bien inmueble de propiedad de la demandante, un garaje, situado en el hotel “La Flecha”, en la vereda La Garrucha del Municipio de Marmato, Caldas, el cual posee los siguientes linderos: #### Por el Norte con la quebrada el Zajón; por el Sur, con predio de Martha Cecilia Peláez Peláez; por el Oriente con la misma, María Orlenía Reyes de Moreno y por el Occidente con la vía Manizales Medellín ####..

SEGUNDO: DECLARAR la mora del arrendatario, señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ**, en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2021 a septiembre de 2021.

TERCERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **MARIA ORLENIA REYES DE MORENO**, en calidad de arrendadora y el señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ**, en calidad de arrendatario, con respecto de un bien inmueble de propiedad de la demandante, un garaje, situado en el hotel “La Flecha”, en la vereda La Garrucha del Municipio de Marmato, Caldas, el cual se encuentra posee los siguientes linderos: #### Por el Norte con la quebrada el Zajon; por el Sur, con predio de Martha Cecilia Peláez Peláez; por el Oriente con la misma, María Orlenía Reyes de Moreno y por el Occidente con la vía Manizales - Medellín ####.

CUARTO: ORDENAR al demandado, señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ** la **RESTITUCION** del inmueble descrito en el numeral anterior. Se concede al señor **SANCHEZ RAMIREZ**, el término de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES para la entrega voluntaria del inmueble de no hacerse se procederá a comisionar para ello al inspector de policía de la municipalidad, previo informe de la parte demandante del no cumplimiento de la sentencia.

QUINTO: COMISIONAR a la Inspección de Policía, Tránsito y Asuntos Mineros de esta población, para la diligencia de restitución, para lo cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 385 del Código General del Proceso.

SEXTO: Por lo anterior, se ordena librar exhorto con los insertos del caso con destino al citado funcionario, para que se realice la entrega ordenada, en favor de la señora **MARIA ORLENIA REYES DE MORENO** o a su apoderado.

A la comisión, se le agregará copia de esta providencia, del escrito de la demanda y de la escritura pública donde constan los linderos del predio sobre el cual recae la entrega, para conocimiento del comisionado.

SEPTIMO: CONDENAR en costas al señor **BENJAMIN SANCHEZ RAMIREZ**, las cuales se liquidarán en el momento procesal oportuno, por la secretaría del despacho, en ellas se incluirá como agencias en derecho la suma de **CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE (\$50.400)**, la cual corresponde al 7% del valor de las pretensiones, de conformidad con el literal a del artículo 5º del acuerdo TSAA16-10554 del 5 agosto 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

OCTAVO: Ejecutoriada esta decisión y previa anotación en libros radicadores y justicia siglo XXI web archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE AMRIO VARGAS AGUDELO
JUEZ**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO
-CALDAS-**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado **No. 0141**

Fecha: **Septiembre 30 de 2021**

**Valentina Bedoya Salazar
Secretaria**

Firmado Por:

**Jorge Mario Vargas Agudelo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Marmato - Caldas**

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:

0083bf02236995697392ce84b64fed33905a9a94ec1e1048dddbab78ca31f049

Documento generado en 29/09/2021 03:54:42 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**