



## **JUZGADO PROMISCO MUICIPAL**

Machetá, Cundinamarca, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

**Referencia:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-037  
**Demandante:** PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ  
**Demandado:** BENJAMÍN CASTAÑEDA RAMIREZ

### **ASUNTO A RESOLVER**

Procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado, instaurado por PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ contra BENJAMÍN CASTAÑEDA RAMIREZ.

### **ANTECEDENTES**

La demandante presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra la parte pasiva, solicitando que este Despacho, mediante sentencia, declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el lote de terreno denominado "SAN JUAN", identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 154-35797 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, ubicado en la vereda Resguardo Bajo de Machetá, por incumplimiento del demandado en el pago del canon de arrendamiento correspondiente al 1° de marzo de 2022, contemplado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, se ordene la restitución del señalado inmueble y el pago del canon adeudado.

### **TRAMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida mediante auto de 26 de mayo de 2022, ordenando la notificación del demandado de acuerdo con los artículos 291 y 292 del CGP, la cual se materializó con la notificación personal de BENJAMÍN CASTAÑEDA RAMIREZ el 17 de junio de 2022.

La parte pasiva contestó la demanda aceptando la existencia del contrato de arrendamiento aducido por la demandante. Sin embargo, señaló no adeudar canon de arrendamiento alguno, pues el correspondiente al 1° de marzo de 2022, por \$550.000, fueron entregado personalmente por él a PURIFICACIÓN MORENO

**Referencia:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-037  
**Demandante:** PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ  
**Demandado:** BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ

HERNÁNDEZ en la fecha señalada, en la plaza de toros de esta municipalidad. Agregó el demandado que no le ha dado al predio un uso diferente al estipulado en el contrato de arrendamiento y que se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de arrendamiento hasta el 1° de octubre de 2022, fecha de terminación del contrato.

Mediante auto de 4 de agosto de 2022, el Despacho corrió traslado de la contestación de la demanda y de las excepciones de mérito propuestas por BENJAMIN CASTAÑEDA RAMIREZ, dentro del cual

PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ describió traslado de las excepciones propuestas por BENJAMIN CASTAÑEDA RAMIREZ indicando que el demandado no probó el pago de los \$550.000, correspondientes al canon de arrendamiento de 1° de marzo de 2022, pues no aportó ningún tipo de soporte que corrobore dicho desembolso, y que, por lo tanto, el demandado CASTAÑEDA RAMIREZ se encuentra en mora, motivo por lo cual solicitó no acceder a las excepciones propuestas.

Finalmente, mediante auto de 1 de septiembre de 2022 el despacho de conformidad a lo previsto en el numeral 4° inciso 2° y siguientes del artículo 384 del C.G.P tuvo como no contestada la demanda y exigió como requisito para escuchar al demandado en este proceso, allegar el comprobante de pago del canon adeudado según la demandante, o, en su defecto, realizara el pago del canon de arrendamiento supuestamente adeudado, para lo cual se le concedió el término de 5, término que venció manifestación alguna del demandado.

### **CONSIDERACIONES**

El Despacho es competente para conocer el presente proceso tanto por su cuantía, como por el factor territorial. Frente al primero, por cuanto el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P. prevé que esta se determina *«en los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda»* y en este caso el valor correspondiente al pago de 1° de marzo de 2022 contemplado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento asciende a \$550.000, monto inferior al tope mínimo de la mayor cuantía. Además, porque de acuerdo con el numeral 9° del artículo 384 del CGP, *«cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia»*. Y por el segundo factor (territorial) por cuanto el inmueble está ubicado en el municipio de Machetá (numeral 7° del artículo 28 del C.G.P.)

**Referencia:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-037  
**Demandante:** PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ  
**Demandado:** BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ

En cuanto a la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, en esta clase de pretensiones judiciales, sin lugar a dudas, la legitimación en la causa por activa y por pasiva recae en aquellas personas que tienen la calidad de arrendador y arrendatario, las cuales ostentan PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ y BENJAMIN CASTAÑEDA RAMIREZ respectivamente, de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito.

El otro presupuesto hace referencia a la demanda en forma: en cuanto a este aspecto, se vislumbra que la misma reúne los requisitos formales de los exigidos para la configuración de este presupuesto, sin que, por tanto, el despacho haya tenido que adoptar medida de saneamiento al respecto.

De acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil, en el contrato arrendamiento una de las partes, denominada arrendador, se obliga a conceder el goce de una cosa al arrendatario, quien a su vez se obliga recíprocamente a pagar por este goce un precio determinado, siendo dicho negocio jurídico meramente consensual, es decir, no sujeto a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, la parte demandante aportó copia del contrato de arrendamiento del inmueble rural de 1° de octubre de 2020, sobre el lote de terreno "SAN JUAN" de la vereda Resguardo Bajo de Machetá, con un canon de arrendamiento para el periodo 2021-2022 de \$1.100.000, valor que en la cláusula cuarta, se pactó sería pagado \$600.000 el 1° de octubre de 2021 y \$550.000 el 1° de marzo de 2022, último canon que, según la demanda, no pagó la parte pasiva.

Ahora bien, aunque el demandado contestó en tiempo el libelo inicial, a la fecha no ha acreditado el pago del canon supuestamente atrasado, motivo por el cual el Despacho mediante auto de 1° de septiembre de 2022, dispuso no escucharlo hasta tanto no acreditara haber satisfecho la obligación a través de alguno de los medios señalados en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP.

El inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP dispone que 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

**Referencia:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-037  
**Demandante:** PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ  
**Demandado:** BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ

correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

A propósito de la constitucionalidad de dicha norma, la Corte Constitucional en sentencia T-070 de 1993 declaró dicha disposición ajustada al ordenamiento jurídico, pues:

*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. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.*

*La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.*

(...)

*Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados.*

En este orden de ideas, toda vez que a la fecha el demandado no ha acreditado el pago del canon de arrendamiento adeudado, no es posible tener en cuenta la contestación de la demanda, en virtud del ya citado inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP. Como consecuencia de lo anterior, es del caso dar

**Referencia:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-037  
**Demandante:** PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ  
**Demandado:** BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ

aplicación al numeral 3° del mismo artículo, el cual dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Así las cosas, como se encuentra acreditada la ocurrencia de la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada por la parte demandante (no pago del canon de arrendamiento), se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ, como arrendadora y BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ, como arrendatario, sobre el Lote de terreno "SAN JUAN" identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 154-35797 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, ubicado en la vereda Resguardo Bajo de Machetá.

En consecuencia, se condenará al demandado BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ al pago de \$550.000 por concepto del canon adeudado correspondiente al 1° de marzo de 2022, así como a restituir el inmueble el inmueble objeto del contrato de arrendamiento dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

De acuerdo con las facultades otorgadas por el numeral 5° del artículo 365 del CGP, se condena en costas al demandado. Las agencias en derecho se fijan en OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$82.500) que equivale al 15% de las pretensiones de la demanda, de acuerdo con los parámetros del artículo 2° y el párrafo 3° del artículo 3° del Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Machetá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO.- DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ, como arrendadora y BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ, como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ a pagar a favor de PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ la suma de \$550.000 por concepto del canon de arrendamiento adeudado.

**Referencia:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2022-037  
**Demandante:** PURIFICACIÓN MORENO HERNÁNDEZ  
**Demandado:** BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ

**TERCERO.- ORDENAR** a BENJAMIN CASTAÑEDA RAMÍREZ a restituir a la demandante el inmueble motivo de la presente acción, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia, pues de no hacerlo de manera voluntaria se procederá a llevar a cabo diligencia de entrega.

**CUARTO.- CONDENAR** en costas al demandado. las agencias en derecho se fijan en OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$82.500 ) que equivale al 15% de las pretensiones de la demanda, de acuerdo con los parámetros del artículo 2° y el párrafo 3° del artículo 3° del Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Tásense en su oportunidad.

**QUINTO.-** Realizado lo anterior, procédase al archivo del expediente.

**CÉSAR MONTAÑEZ ROMERO**  
**JUEZ**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETÁ**  
**SECRETARÍA. -LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE**  
**NOTIFICA POR ANOTACIÓN EN ESTADO**  
**NÚMERO\_35\_DEL DIA DE HOY, \_30-09-2022.**

JAVIER ALEXANDER AGUDELO OSES  
Secretario

Firmado Por:  
Cesar Montañez Romero  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Macheta - Cundinamarca

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: 3fb55d90578bdfabdeda81d36b571cc4b4a877fb7265788476e5e71785bbc6be

Documento generado en 29/09/2022 07:13:17 PM

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