

**VIOLACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL PROCESO DE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO EN COLOMBIA**

**PAULA ALEJANDRA GARCIA  
CC. 1.010.223.820**

**EDGAR CABRERA TELLO  
CC. 98.371.478**

**MÓNICA MARCELA VILLA JIMÉNEZ  
CC. 1.020.714.366**

**UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA  
FACULTAD DE DERECHO  
DIPLOMADO EN PROCESAL Y JURISPRUDENCIA  
TUTOR: Dr. DANIEL BARRAGÁN RONDEROS**

**BOGOTÁ D.C**

**2018**

## **RESUMEN**

El tema sobre restitución de bien inmueble arrendado en Colombia no es nuevo y aunque al respecto se encuentra diversidad de escritos enriquecidos por los aportes de la jurisprudencia nacional y la doctrina, el tópico aún presenta falencias y vacíos si sobre la protección del derecho a la propiedad se trata.

Precisamente, al ahondar en el concepto y alcance de propiedad privada, se encuentra que el mismo no está siendo protegido y garantizado por el Estado Colombiano en la forma en que debería, ello se puede observar en el trámite engorroso y tardío que conlleva el proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado ante las instancias judiciales, el cual por demás está lejos de representar un mecanismo que brinde seguridad y tranquilidad al directamente afectado en lo que respecta a la obtención legítima de su patrimonio.

Es por lo anterior que en el presente escrito se encontraran temas de interés relacionados con la propiedad privada y su alcance en el proceso de restitución, haciendo un acercamiento detallado a la jurisprudencia constitucional y a los mecanismos con los que cuenta el arrendador en su labor de retomar el bien.

**PALABRAS CLAVE:** Derecho, Propiedad Privada, Proceso Restitución de Bien Inmueble Arrendado, Mecanismos Judiciales, Tutela, Vulneración.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como finalidad el responder y aportar información relevante a la comunidad educativa respecto a la interrogante: ¿Cómo viola el derecho de propiedad privada de la parte arrendadora por el transcurso del trámite del proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia? La pregunta de investigación planteada surge a raíz de la necesidad de conocer y advertir que la propiedad privada prevista en la legislación colombiana, se erige primeramente como un derecho consagrado en el artículo 58 constitucional; el cual si bien es cierto no es absoluto, pues es susceptible de “claras y expresas limitaciones en razón de la función social y ecológica que debe cumplir” (Corte Constitucional. Sentencia C-189 de 2006. pp 62), sí constituye un derecho pleno, exclusivo, perpetuo, irrevocable, real y autónomo el cual es protegido y garantizado por el ordenamiento legal. De aquí, surge como objetivo general el analizar si el derecho de propiedad privada en cabeza de la parte demandante o arrendadora, se ve violentado por el transcurso del trámite del proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia. La anterior yace como el objetivo propuesto que guiará la presente investigación y servirá de herramienta para cumplir con la finalidad principal de este ensayo.

En consecuencia los objetivos específicos que señalan el camino para la consecución del objetivo general y lo concretan respondiendo así a la pregunta planteada en esta investigación, son: Entender la posición de la jurisprudencia actual en lo referente al derecho de propiedad privada para determinar los alcances del concepto en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado y Determinar las acciones o mecanismos pertinentes de las cuales puede hacer uso el arrendador o demandante, para lograr la restitución de un bien inmueble arrendado en Colombia.

En efecto, pese a ser la propiedad un derecho inalienable de la persona, es evidente como el mismo en reiteradas oportunidades es violentado, desconocido y olvidado por nuestro Estado al punto tal, que la comunidad ha perdido la confianza y la seguridad en nuestras instituciones y autoridades cuando al acudir a ellas en busca de protección y auxilio por atropellos o abusos excesivos en lo que se constituye como propiedad privada, las mismas responden con dilaciones,

aplazamientos, congestión y demás inconvenientes que comprometen el tiempo y la economía del interesado.

Por lo anterior, es que se hace imperativa la presente investigación en aras de intentar dar solución a un problema jurídico real y manifiesto en nuestro país, acotando la problemática a uno de los negocios jurídicos realizados con más frecuencia por los colombianos, esto es: El contrato de arrendamiento de inmuebles de vivienda urbana, regulado por la ley 820 de 2003, articulado que dará soporte y fundamento a este ensayo en lo concerniente a la definición del instrumento contractual, las obligaciones de las partes, las causales de terminación, las regulaciones, prohibiciones y demás temas de interés para la consecución de la solución a la pregunta planteada.

A lo largo de este ensayo, se intentará probar la hipótesis inicial de que el derecho de propiedad privada en cabeza de la parte actora o “arrendador” en los procesos declarativos de restitución de bien inmueble arrendado, es ampliamente violentado debido al trámite que conlleva poner el asunto a conocimiento del funcionario judicial y obtener de él la sentencia o fallo que decida el litigio, pues aunque entendemos que los términos procesales han disminuido notablemente y que en lo que respecta a la duración del proceso en sí, el juez no podrá demorar más de 1 año para dictar sentencia de primera o única instancia, como lo reza el artículo 121 del Código General del Proceso, ello no es óbice para que el pleito legal aquí señalado exceda este término y se prologue por meses o incluso años, afectando gravemente la situación del demandante, llegando inclusive a menoscabar el derecho fundamental a la igualdad, la integridad física, el trabajo, el mínimo vital y la dignidad humana, entre otros.

Dada la problemática ya expresada y una vez mencionado el objetivo general al inicio de esta introducción, se dirá que nunca ha sido más relevante una investigación que profundice sobre el proceso de restitución y su incidencia en el concepto concreto de propiedad, y aunque infortunadamente esta no será la oportunidad para tal estudio íntegro y exhaustivo debido a

factores de tiempo, sí se hará una aproximación sucinta que permita ilustrar sobre tal situación a la academia y a la sociedad en general.

## DISCUSIÓN

Dado que la mira central de este análisis estará puesta en la identificación de la violación del derecho de propiedad privada en el marco del proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia, será necesario plantear algunos parámetros que sirvan de ejes conceptuales que faciliten la comprensión de la investigación y sus alcances.

Para empezar, se entenderá que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el cual yace por excelencia como documento base de la acción del proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, es definido por la legislación colombiana, más exactamente por la ley 820 de 2003, “como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”(Art 2°).

De lo anterior y teniendo en cuenta la clasificación de los contratos señalados en el Código Civil, artículo 1496 y subsiguientes, el contrato de arrendamiento responde según su naturaleza al carácter bilateral, en razón a que ambas partes se obligan recíprocamente en la celebración del negocio jurídico; por su objeto es oneroso, ya que ambas partes obtienen un beneficio o ventaja derivado del contrato; carece de forma “ad solemnitatem” ya que para su validez el ordenamiento legal no impone una forma o solemnidad especial; es principal debido a que el contrato de arrendamiento subsiste autónomamente sin la necesidad de otro para su configuración; es nominado o típico puesto que su regulación está expresamente señalada en la ley; es de tracto sucesivo, atendiendo a que las obligaciones derivadas de ambos contratantes se manifiestan de manera periódica y sucesiva; es consensual pues se perfecciona con el simple consentimiento de las partes y por último, se dirá que el contrato de arrendamiento es conmutativo, debido a que tanto arrendador como arrendatario se obligan recíprocamente a dar o hacer algo que se mira como un equivalente a lo que la otra parte respectivamente hará o dará.

Ahora bien, la ley 820 del 10 de julio de 2003 por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, prevé las formalidades del contrato como lo son la forma, clasificación y término del mismo y en atención a ello es imperativo que los contratantes se ciñan estrictamente a lo preceptuado por dicho articulado, puesto que de inobservar dichas estipulaciones la parte arrendadora, al momento de pretender su bien inmueble devuelta por cualquiera de las causales establecidas como justas para la terminación del contrato, en específico, la causal 1° del artículo 22 de la precitada ley, puede contraer serios inconvenientes en un eventual proceso judicial en lo que respecta a la naturaleza del contrato que suscribe por falta de claridad o duda que puede suscitarse de la relación contractual. Téngase que la Corte Constitucional en sentencia T-1082 señala al respecto lo siguiente:

(...)De acuerdo con lo anterior, en los supuestos en los que se evidencia la presencia de serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, no debe exigírsele al demandado para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Entender lo contrario, vulneraría los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia de demandado, en la medida que las circunstancias fácticas en las que se desarrolla el caso concreto, no encajan dentro del supuesto de hecho de la norma cuyas consecuencias jurídicas se pretenden aplicar. (M.P Dr. Humberto Antonio Sierra Porto. 2007)

En consecuencia, se puede evidenciar la importancia de acatar la norma para evitar posibles confusiones en un eventual proceso litigioso. Sin embargo, es de aclarar que aún pese a la observancia estricta que se le dé a la celebración, consecución y posterior terminación del contrato de arrendamiento, haya sido este verbal o escrito, la parte arrendadora jamás está exenta de inconvenientes que amenacen su derecho legítimo de propiedad privada respecto al bien inmueble que esta arrendado. De lo anterior vale aclarar, que para efectos del desarrollo del presente trabajo, la parte arrendadora será para todos los casos el mismo propietario del bien

inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil y reglas concordantes en la materia que establecen la opción de la figura del mandato, en virtud del cual el propietario puede confiar la gestión a un tercero el cual tendrá la calidad de arrendador y asumirá las responsabilidades del arrendamiento en cuestión.

En efecto como ya se menciona, el arrendador es propietario, y aquella calidad tiene una connotación de peso en nuestro ordenamiento jurídico. De acuerdo con Cabanellas de Torres (2006) en su diccionario jurídico elemental, establece que *propietario* en la esfera jurídica y económica se concibe como el “titular del derecho real de propiedad”, pero ¿qué se entiende entonces por propiedad? Al respecto vale mencionar lo expuesto por la Corte Constitucional al definir el concepto de propiedad privada, así:

Frente al concepto de propiedad privada, esta Corporación ha establecido que se trata de un derecho subjetivo que se tiene sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando se respeten sus inherentes funciones sociales y ecológicas, encaminadas al cumplimiento de deberes constitucionales estrechamente vinculados con la noción de Estado Social de Derecho, como son la protección al medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos, la promoción de la justicia y la equidad y el interés general prevalente. Así, ha entendido la Corte, que es necesario que el ordenamiento jurídico adopte límites al derecho a la propiedad privada, que permitan la consolidación de los derechos del propietario con las necesidades de la colectividad, enmarcadas en la consecución de las citadas funciones que encuentran su fundamento en la Carta (Sentencia C-410 de 2015. M.P Dr. Alberto Rojas Ríos)

Igualmente el Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil, en sentencia que data del 15 marzo de 2006, sostiene lo siguiente:

Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales, se pueden destacar las siguientes: (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos

por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso; (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal; (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente; (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas. (Corte Constitucional, Sentencia C-189 de 2006)

De lo anterior se puede colegir, que la propiedad se erige como un derecho subjetivo de la persona, que es de rango constitucional y que el mismo goza de prerrogativas pero también de limitaciones. No obstante, el derecho de propiedad privada está “siendo despojado de las garantías normativas, orgánicas y jurisdiccionales que tenía en siglos pasados” (Valencia, 2012, pp 3). Un claro ejemplo de ello, son las violaciones que se observan en el marco del desarrollo del proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado, en virtud del cual la parte actora o arrendadora ve cercenado su derecho de propiedad y otros de índole fundamental, debido a diversas complicaciones relativas a los altos costos, dilaciones y esperas incesantes, sumado al desgaste físico y emocional al que se ven sometidos por la incertidumbre e intranquilidad de ver a la deriva y desprotegido su patrimonio.

Es así, que tras haber mencionado y analizado los ya citados inconvenientes por los que atraviesa el arrendador y en pro de encontrar la restitución de su propiedad y el resarcimiento integral de los perjuicios causado y de las sumas adeudadas, se procede a mencionar algunas vías de procedimiento a las que puede recurrir el afectado, así:

### **1. Terminación del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo**



La ley 820 de 2003, prevé en su artículo 21 la terminación del contrato de mutuo acuerdo, la cual podrá intentarse por las partes en cualquier tiempo, de forma voluntaria y además potestativa, acudiendo el arrendatario al llamado del arrendador a fin de acordar fecha y forma para la entrega y recibo del bien inmueble, sin que en este acuerdo medie aviso anticipado ni intervención de un tercero.

Sin perjuicio de lo anterior, también es plausible que de no existir mutuo disenso entre las partes en lo que refiere a la terminación del contrato, estas puedan de manera unilateral dar por concluido el mismo sujetándose a las causales previamente señaladas en la ley. A saber, la ley 820 de 2003 señala en su artículo 22 las causales para la terminación por parte del arrendador y en su artículo 24 las causales para la terminación por parte del arrendatario. Téngase en cuenta que a la luz del artículo 22 numeral 7 y artículo 24 numeral 4 de la mencionada ley, una vez la parte interesada decida dar por terminado el contrato de arrendamiento sin que ello se ajuste a las justas causas de los numerales precedentes, habrá lugar a la indemnización respectiva a la parte afectada.

Lo anterior, consta en el artículo 22 y 24 así:

Artículo 22: Terminación por parte del arrendador: Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

(...)

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. (...)

Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

(...)

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. (...) (Congreso de Colombia. Ley 820 de 2003)

## **2. Citación a conciliación**

Según el Ministerio de Justicia (s.f) se entiende la conciliación como “un mecanismo alternativo de solución de conflictos a través del cual, dos o más personas, naturales o jurídicas (...), gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador”.

De esta forma, la conciliación se configura como el agotamiento de uno de los medios de solución a conflictos más conocido y experimentado por encontrarse al alcance de la mano y ser un convenio realizado entre las partes pero bajo la vista de un tercero imparcial denominado conciliador, el cual propenderá por la no vulneración de los derechos de ninguno de los intervinientes. Igualmente es un medio eficaz y ágil, y si es considerada en equidad, también gratuito.

Este mecanismo se encuentra fundamentado en la autonomía de los intervinientes, puesto que son estos los que proponen fórmulas de arreglo, las cuales se caracterizan por ceder en parte derechos exigidos a fin de lograr la terminación del contrato y la restitución del bien.

Una vez surtido el presente trámite y en el caso en que se llegase a convenir por las partes un arreglo que satisfaga ambos intereses, relativos estos entre otros, a la entrega real y material del bien inmueble objeto de la discusión, se procederá a suscribir acta de conciliación la cual es regulada por la ley 640 de 2001, especificando que la misma deberá contener:

1. Lugar, fecha y hora de audiencia de conciliación.

2. Identificación del Conciliador.
3. Identificación de las personas citadas con señalamiento expreso de las que asisten a la audiencia.
4. Relación sucinta de las pretensiones motivo de la conciliación.
5. El acuerdo logrado por las partes con indicación de la cuantía, modo, tiempo y lugar de cumplimiento de las obligaciones pactadas. (Congreso de la Republica, ley 640 de 2001, art 1)

En caso de que llegado el momento de la restitución ésta no se encuentre realizada, así se deberá notificar al conciliador que la dirigió y éste a su vez encontrándose facultado, remitirá oficio acompañado del acta de conciliación y de su incumplimiento a reparto judicial. Una vez asignado despacho de conocimiento, procederá el Juez a comisionar a la entidad competente, entiéndase Alcaldía, Juzgado de pequeñas causas o Consejo de Justicia a fin de que estos realicen diligencia de desalojo y entrega del bien a quien fuera el arrendador.

Lo anterior, lo señala la Cámara de Comercio de Santa Marta al advertir respecto a la conciliación sobre restitución de inmueble arrendado lo siguiente:

Para acudir a la Jurisdicción Civil en los procesos declarativos que se tramitan por el procedimiento abreviado, la conciliación es requisito de procedibilidad; con la entrada en vigencia de la Reforma al Código de Procedimiento Civil, ley 794 de 2.003, para la restitución de inmueble arrendado, que se tramita por el abreviado, el requisito de procedibilidad de la conciliación, no se exige.

Si bien es cierto no es requisito, es posible tramitar una solicitud de conciliación de restitución de inmueble arrendado, para lo cual el artículo 69 de la ley 446 de 1.998, ofrece enormes ventajas cuando a su letra dice:” Los centros de conciliación podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a los inspectores de policía para realizar la

diligencia de entrega de un bien arrendado, cuando exista incumplimiento de un acta de conciliación con un acta al respecto.” (s.f)

### **3. Proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado**

Como se ha mencionado a lo largo del presente ensayo, el proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado si bien no es el medio más ágil, es el más efectivo y certero a fin de conseguir el cometido que en todo caso será el restablecimiento de la tenencia sobre el inmueble entregado en arrendamiento.

El proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado, se encuentra regulado en el Título I, Capítulo II, artículo 384 del Código General del Proceso el cual señala expresamente las reglas a las cuales deberá ceñirse el demandante a la hora de formular la demanda de restitución, así como diferentes observaciones, limitaciones y aclaraciones en lo que atañe al proceso en cuestión.

A modo de explicación, se hará un breve desglose del artículo precitado con la intención de proveer un mayor esclarecimiento y comprensión respecto a los parámetros del proceso establecidos por el legislador.

En lo referente a la demanda, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos en el artículo 82 del C.G.P, el artículo 384 señala lo siguiente:

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa. (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012)

Igualmente, en lo que concierne a la demanda en el numeral 4, inciso 1 señala lo siguiente:

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.

Por otro lado, en lo atinente a la demanda el artículo 384 establece que “el demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda” (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012), lo cual es de suma importancia, puesto que el arrendador al momento de acudir a la jurisdicción civil, podrá evitar el trámite conciliatorio ahorrándose tiempo y dinero.

En cuanto a la medida cautelar de embargo y secuestro, el mismo artículo en su numeral 7, señala:

7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en

cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales (...) (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012),

Es igualmente importante resaltar, que las mencionadas medidas cautelares podrán levantarse si una vez proferida sentencia y esta haya cobrado ejecutoria, el demandante no promueve la ejecución de la misma dentro de los treinta días siguientes, a fin de efectivizar los derechos ganados en el litigio. Así lo establece el mismo numeral 7, inciso 3 del artículo 384:

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior. (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012).

Continúa el artículo aquí en estudio, señalando una de las posibilidades que tiene el demandante a la hora de interponer su demanda en el proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, la cual consta de “solicitud de restitución provisional” referida en el artículo 384, numeral 8, así:

8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el

fin de verificar el estado en que se encuentra (...) (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012).

Ahora bien, en cuanto a la contestación de la demanda, el artículo 384 numeral 3 y 4 expresan claramente lo siguiente:

(...)

3. 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.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012).

Y continúa señalando al respecto:

(...)

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 (...) (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012).

De igual forma, el artículo 384 estipula lo atinente a las excepciones de mérito que pueden ser alegadas por el demandado, para lo cual se procederá de la siguiente manera acorde con el numeral 4 incisos 5 y 6:

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.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012).

No obsta señalar, que sin perjuicio de que las excepciones de mérito no se hallen probadas y el demandado resulte vencido en juicio, si se demuestra en el debate probatorio que éste ha realizado mejoras, reparaciones o demás relacionados, el juez deberá ordenar que tal crédito se compense con los valores adeudados que se llegaron a demostrar en el proceso. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 384, numeral 5, así:

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012).

Por último, se dirá que el artículo 384 objeto de este análisis, contiene dentro de su descripción normativa lo atinente a los trámites inadmisibles en su numeral 6 y la prohibición de aplicación del principio de doble instancia en su numeral 9, en los siguientes términos:

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan, el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.



9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia. (Congreso de Colombia. Ley 1564 de 2012).

De esta forma se concluye con el análisis del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual para efectos de obtener una mejor comprensión por parte del lector, se realiza siguiendo un orden cronológico y lógico que responde al orden en que el proceso de restitución de inmueble arrendado se llevaría a cabo en la vida real.

Sin perjuicio de lo anterior y en pro de dar desenlace al proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado como vía de procedimiento al que puede recurrir el afectado para la consecución de su bien inmueble, se dirá que la eficacia del mismo frente a su complejidad, los costos que implica así como la dilación e incertidumbre que el mismo genera, dan como conclusión que dicha vía de solución se manifiesta como la peor elección de todas.

Esto se dirá en el caso que se cuente con contrato de arrendamiento escrito y correctamente establecido entre las partes, procedimiento de restitución de tenencias que se deberá iniciar de manera ágil y buscando su efectividad a través de la implementación de medidas cautelares de embargo y secuestro de bienes del arrendatario y sus solidarios como ya quedo dicho en apartes anteriores. Dicho procedimiento se agiliza, en el entendido de que el legislador estableció en la ley 1564 de 2012 y ley 820 de 2003 que no será escuchada la parte demandada en tanto no se encuentre al día en los pagos de los cánones de arrendamiento, aspecto este sobre el cual se ha fundado diversas sentencias impulsadas por quienes encuentran esta estipulación como violatoria del debido proceso y de la gratuidad que amerita el aparato judicial.

#### **4. Vías de hecho**

La que redundará en tomar la comúnmente llamada “justicia por mano propia”. Encontramos aquí que el arrendador, puede optar por el sellamiento de los ingresos al inmueble arrendado como forma arbitraria pero igualmente eficaz para impedir el acceso a este, presionando así una negociación favorable para la fijación de la fecha de entrega del inmueble, misma en la que se permitirá el retiro de las pertenencias del arrendatario. Sin embargo, cabe advertir que en esta vía de procedimiento como opción viable para que el propietario obtenga devuelta el bien inmueble que arrendó, puede exponerse a procesos administrativos sancionatorios como es el fallo en su contra por perturbación a la mera tenencia.

Así lo ha establecido el Código Nacional de Policía en su artículo 77, en el cual señala lo siguiente:

Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles.

Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

(...)

5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho. (Congreso de Colombia. Ley 1801 de 2016)

## **5. Acción de Tutela**

Como último mecanismo pertinente del cual el arrendador puede hacer uso para el retorno del bien inmueble arrendado: La tutela.

La tutela como acción constitucional reconocida en el artículo 86 de la Carta Política, se erige como un mecanismo de protección especial de los derechos fundamentales, con carácter subsidiario y residual, instituida bajo los principios de inmediatez y eficacia, la cual procede de

manera excepcional únicamente cuando su interposición responda a la protección de un derecho que aun sin tener carácter de fundamental sea conexo con otros derechos, estos sí catalogados como tal.

Como es sabido, el derecho de propiedad privada regulado en el artículo 58 de la Constitución Política no es un derecho fundamental en estricto sentido, sin embargo, no por ello debe descartarse la vía judicial de la tutela al momento de pretender la protección y amparo del referido derecho en un eventual conflicto derivado de un contrato de arrendamiento en perjuicio del arrendador.

Lo anterior, no implica per se que la acción constitucional “pueda desplazar cualquier otro mecanismo, porque se llegaría al absurdo de anular el sistema procesal diseñado por el legislador” (Corte Constitucional. Sentencia T- 1321 de 2005. M.P Jaime Araujo Rentería), en el entendido de que las controversias derivadas de un contrato, bien sea de arrendamiento o de otra índole, responden a otros mecanismos jurídicos destinados para conocer y resolver el asunto.

Así lo ha manifestado la Corte Constitucional en jurisprudencia que data del 9 de Diciembre de 1992, señalando lo siguiente:

Las diferencias surgidas entre las partes por causa o con ocasión de un contrato no constituyen materia que pueda someterse al estudio y decisión del juez por la vía de la tutela ya que, por definición, ella está excluida en tales casos toda vez que quien se considere perjudicado o amenazado en sus derechos goza de otro medio judicial para su defensa: el aplicable al contrato respectivo según su naturaleza y de conformidad con las reglas de competencia estatuidas en la ley. (Corte Constitucional. Sentencia T-594 de 1992. M.P José Gregorio Hernández Galindo).

De conformidad con lo anterior, entendemos que si bien la tutela no suple el trámite ordinario que debe dársele a los conflictos derivados de un contrato de arrendamiento, como es el caso de su restitución, ello no es óbice para que el arrendador no pueda hacer uso de la misma y reclamar la protección de su derecho a la propiedad.

Lo anterior se aduce, única y exclusivamente cuando la violación al derecho de propiedad:

Conlleve para su titular un desconocimiento evidente de los principios y valores constitucionales que consagran el derecho a la vida a la dignidad y a la igualdad, **la propiedad adquiere naturaleza de derecho fundamental** y, en consecuencia, procede la acción de tutela. Dicho en otros términos, la propiedad debe ser considerada como un derecho fundamental, siempre que ella se encuentre vinculada de tal manera al mantenimiento de unas condiciones materiales de existencia, que su desconocimiento afecte el derecho a la igualdad y a llevar una vida digna.(Corte Constitucional. Sentencia T – 506 de 1992. M.P. Ciro Angarita Barón) (Negrilla fuera del texto original)

De igual forma, esta Corporación expuso sobre el particular en sentencia del 27 de julio de 2011 que:

Para que proceda la protección inmediata y efectiva del derecho a la propiedad por vía de tutela, debe su desconocimiento afectar derechos que por naturaleza son fundamentales, como la vida, la integridad física, el trabajo, etc. En este contexto, sólo la conexidad entre el derecho a la propiedad privada y alguno de los derechos fundamentales esenciales en el desarrollo y ejercicio de las condiciones básicas de vida, permiten al juez de tutela, resolver un asunto de esta índole (...) (Corte Constitucional. Sentencia T-580 de 2011. M.P Jorge Ignacio Pretelt Chaljub)

De conformidad con lo anterior, se hace imperativo que el interesado acuda a este medio judicial ÚNICAMENTE cuando el derecho de propiedad privada violentado por la no restitución

del bien inmueble arrendado esté íntimamente relacionado con el pleno ejercicio de otros derechos catalogados como fundamentales, situación en la cual el juez constitucional calificara el mérito del asunto realizando el respectivo estudio en el caso concreto para determinar si la “propiedad privada como derecho adquiere la connotación de derecho fundamental” (Corte Constitucional. Sentencia T- 1321 de 2005. M.P Jaime Araujo Rentería)

## CONCLUSIONES

A modo de conclusión podrá decirse, que el proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia lamentablemente no alcanza las expectativas y se queda corto en lo que atañe a la protección del derecho a la propiedad privada regulada en el artículo 58 constitucional, puesto que como se ha evidenciado a lo largo de esta investigación, el interesado al momento de acudir a la justicia en busca de soluciones prontas, efectivas y razonables que le devuelvan la tenencia y las prerrogativas que le son propias por el hecho de ostentar la calidad de propietario del bien, choca con la realidad de nuestro sistema judicial: dilaciones, demoras injustificadas, aplazamientos, inconvenientes de tiempo y dinero, etc., lo cual prolonga más de lo debido un proceso judicial que en teoría no debiera durar más de 1 año.

Todo aquello genera inseguridad jurídica e incertidumbre en la población, generando un ambiente de “impunidad” y desasosiego frente a la eficacia de la administración de justicia, haciendo que la ciudadanía pierda la confianza en las instituciones, lo que eventualmente conllevaría a que algunos optasen por tomar la “justicia por mano propia”.

Claramente esta no es la finalidad que persigue el Estado Colombiano. Precisamente en aras de asegurar una convivencia pacífica, justa y equitativa, en observancia con los principios y derechos consagrados en la Carta Política es que el legislador ha previsto la figura del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, reglamentado en distintas leyes del ordenamiento nacional, sin embargo, se reitera que bien puede ser este un proceso diseñado específicamente

para la naturaleza del asunto en cuestión, con reglas y parámetros especiales que promuevan y favorezcan el trámite separándolo de otros igualmente regulados por la ley, pero, ¿de qué sirve todo esto si al momento de materializar dicho proceso, el mismo tarda meses e incluso años en las instancias judiciales sin solución alguna proferida por los jueces de la República?

Se necesita más que solo una ley que reglamente un negocio jurídico o un proceso determinado; no podemos dejar a la deriva derechos tan relevantes para la vida y realización de los colombianos como lo es la propiedad privada, ya que de este derivan presupuestos inherentes al hombre como la libertad individual, el libre desarrollo de la personalidad y la dignidad humana.

Igualmente, vale decir que si bien el legislador y los jueces de la República se ven obligados a mediar entre los espacios y vicios jurídicos existentes entre la norma y el amparo a los derechos, en virtud de la falta de garantías debidamente consagradas en el precitado proceso declarativo de restitución que haga efectiva la materialización del espíritu de la norma consagrada en la ley 820 de 2003 y 1564 de 2012, no obsta para que el arrendador pueda hacer uso de mecanismos de otra índole para la protección a su derecho de propiedad.

Así quedó evidenciado a lo largo de este trabajo, cuando a partir del análisis de medios como la conciliación, la tutela, las vías de hecho y el mutuo acuerdo, el propietario puede prescindir del extenuante y laborioso proceso de restitución para dar paso a formas más expeditas y sencillas que muy posiblemente le aseguraran un resultado satisfactorio en su pretensión de restitución, claro está, que en cualquiera de las situaciones será necesaria la inversión de tiempo y dinero.

De esta forma, concluimos que ante el trámite legal que deben surtir las partes, los inconvenientes derivados de las relaciones contractuales, el difícil acceso a la justicia y la lentitud del aparato judicial, se reitera la posición sostenida durante el ejercicio académico, que indica la

escasa protección y vulneración de los derechos de los propietarios de bien inmuebles sometidos a un proceso de restitución, a la vez que se consigue fundamentar y sustentar la hipótesis inicialmente planteada.

### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cabanellas de Torres, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Heliasta S.R.L. p.p 261.
- Cámara de Comercio de Santa Marta. (s.f) *Conciliación Sobre Restitución de Inmueble Arrendado*. Recuperado de <https://www.cesm.org.co/index.php>
- Congreso de la Republica. (4 de julio de 1991). Constitución Política de Colombia. Artículo 58, 86
- Congreso de la Republica. (5 de enero de 2001). Ley 640 de 2001. Artículo 1
- Congreso de la Republica. (10 de julio de 2003). Ley 820 de 2003. Artículo 2, 21, 22, 24
- Congreso de la Republica. (12 de julio de 2012). Ley 1564 de 2012. Artículo 82, 384
- Congreso de la Republica. (29 de julio de 2016). Ley 1801 de 2016. Artículo 77
- Corte Constitucional (1 de julio de 2015) Sentencia C-410 de 2015. M.P Dr. Alberto Rojas Ríos.

- Corte Constitucional. (18 de mayo de 1992). Sentencia T – 506 de 1992. M.P. Ciro Angarita Barón.
- Corte Constitucional. (13 de diciembre de 2007). Sentencia T-1082 de 2007. M.P Dr. Humberto Antonio Sierra Porto.
- Corte Constitucional. (15 de diciembre de 2005). Sentencia T- 1321 de 2005. M.P Jaime Araujo Rentería.
- Corte Constitucional. (27 de julio de 2011). Sentencia T-580 de 2011. M.P Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.
- Corte Constitucional. (9 de diciembre de 1992). Sentencia T-594 de 1992. M.P José Gregorio Hernández Galindo.
- Corte Constitucional. (15 de marzo de 2006). Sentencia C-189 de 2006. M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.
- Ministerio de Justicia (s.f) *¿Qué son los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC)?*. recuperado de <https://www.minjusticia.gov.co/MASC>
- Valencia Agudelo. G (2012) *El derecho de propiedad: del más sagrado de los derechos a mera garantía institucional. Un recorrido desde el viejo contractualismo al nuevo constitucionalismo latinoamericano*. Revista electrónica. No 11. Universidad de Antioquia. pp 3



## **ANEXOS**

### **CASO #1**

A su oficina de abogado comparecen los esposos LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ Y CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA, con el fin de otorgarle el poder o los poderes que en derecho corresponda dado los siguientes hechos facticos, así:

1. El día 10 de enero de 2012 sus clientes acordaron verbalmente un contrato de arrendamiento de vivienda urbana respecto de una casa de 3 plantas ubicada en la calle 5 No 7-21 y 7-23 de la población de Sibaté- Cundinamarca, con los hermanos ROGELIO Y RAFAEL TIRADO LARROTA, primos del señor que arrendo.
2. El canon inicialmente acordado fue la suma de SIETE MILLONES DE PESOS pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes en forma anticipada.
3. El término del contrato verbal fue de 14 meses prorrogables.
4. El contrato se realizó a puerta cerrada y sin testigos.
5. Los arrendatarios pagaron cumplidamente hasta el 10 de enero de 2018 y no volvieron a pagar nada hasta la fecha.
6. El último canon cancelado fue por la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS.

7. Los arrendatarios tienen una propiedad en la población de Usme- Cundinamarca consistente en una finca de 22 hectáreas destinada a la explotación agrícola.
8. La finca de los arrendatarios está en cabeza de Rogelio solamente.
9. Sus clientes le hacen entrega de 10.000.000 de pesos en dinero en efectivo como parte de sus honorarios y le suplican que necesitan el inmueble antes el mes de mayo de 2019 por cuanto han realizado un contrato de compraventa por la suma de 3 mil millones de pesos con la sociedad S.A.S denominada “Lácteos la Cabrita” y han acordado una cláusula de incumplimiento del 20% del valor total del contrato que tendrían que sus clientes pagar sino entregan el inmueble debidamente desocupado antes del 30 de mayo de 2019.

**Señor**

**JUEZ MUNICIPAL PROMISCOUO DE SIBATÉ. (Reparto)**

---

**E. S. D.**

**ASUNTO: PODER ESPECIAL**

**LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ Y CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA**, mayores de edad, vecinos y residentes de la ciudad de Bogotá identificados como aparece al pie de su firma, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito manifestamos a usted, que conferimos poder especial, amplio y suficiente al Dra. **PAULA ALEJANDRA GARCIA**, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que en nuestro nombre y representación interponga ante usted **PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**.

Las facultades a mi apoderada incluyen las de notificarse, contestar la demanda, proponer excepciones de mérito y de fondo, aportar información, solicitar información, solicitar documentación, comparecer a toda etapa procesal y/o frente a toda autoridad competente y relacionada con el asunto precitado, para realizar peticiones ya sea por medio de derecho de petición, y/o tutela, como también la interposición de incidentes, recursos de reposición, apelación, frente a este despacho, Tribunales superiores, y/o a altas Cortes, en caso que estas decisiones desfavorezcan mis intereses, a fin que sean respetados, protegidos y garantizados mis derechos fundamentales y patrimoniales.

Solicito además a usted Sr. Juez, que se le reconozca a mi procuradora judicial personería adjetiva para actuar y declaro que **REVOCO**, las facultades otorgadas a los anteriores profesionales del derecho dentro del mismo asunto.

Cabe además anotar, que aunadas a las anteriores, mi apoderada queda facultada para desistir, recibir, solicitar medidas cautelares sustituir, reasumir, transar, interponer tacha de falsedad, conciliar, renunciar, notificarse, y demás facultades inherentes al presente mandato.

Con altísimo respeto.

**PODERDANTE**

---

**LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ**  
**C.C. 14.523.698**

**PODERDANTE**

---

**CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA**  
**C.C.15.487.154**

**ACEPTO**

---

**CC 1010223830**  
**T.P 125.789**

Señor (a)

**JUEZ MUNICIPAL PROMISCOUO DE SIBATÉ (REPARTO)**

---

**E.**

**S.**

**D.**

**REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ  
CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA**

**DEMANDADOS: ROGELIO TIRADO LARROTA  
RAFAEL TIRADO LARROTA**

**PAULA ALEJANDRA GARCÍA**, persona mayor de edad, residenciada y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía N°1010223830, abogada en ejercicio portadora de la tarjeta profesional N° 125.789 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada judicial de la parte actora Sres. **LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ Y CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA** identificados con cedula de ciudadanía No 14.523.698 y 15.487.154 respectivamente, de conformidad con el poder conferido, manifiesto al Señor Juez que presento **PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** con base en contrato de arrendamiento verbal en contra de los señores **ROGELIO TIRADO LARROTA** identificado con cedula de ciudadanía N°52.111.273; y **RAFAEL TIRADO LARROTA** identificado con cedula de ciudadanía N°.10.805.540 en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 5° No 7-21 y 7-23 de la población de Sibaté- Cundinamarca, para que profiera sentencia que ordene la restitución, en razón y merito a los siguientes:

## I. PRETENSIONES

**PRIMERA:** Se declare **TERMINADO** el contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicada en la CALLE 5° No 7-21 y 7-23 de la población de Sibaté- Cundinamarca, y celebrado el día 10 de enero de 2012, entre LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ Y CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA como arrendadores y ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA en calidad de arrendatarios, por la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2018

**SEGUNDO:** Se condene a los demandados ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA, **A RESTITUIR A LOS DEMANDANTES, EL INMUEBLE DE LA CALLE 5° No 7-21 y 7-23** de la población de Sibaté- Cundinamarca, determinado por los linderos que en certificado de tradición y libertad de demuestran (ver anexos)

**TERCERO:** Se **ORDENE** el respectivo lanzamiento y la práctica de diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA o a quien estos autoricen, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

**CUARTO:** Que se **CONDENE** al pago de las costas y agencias en derecho a favor de la parte aquí demandante

## II. HECHOS

1. Los demandantes LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ Y CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA fungiendo como ARRENDADORES, celebraron en fecha 10 de enero de 2012 de manera verbal, contrato de arrendamiento de vivienda urbana con los Sres. ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA quienes fungen en calidad de ARRENDATARIOS.
2. El precitado contrato de arrendamiento versa sobre bien inmueble destinado a vivienda urbana ubicado, según Dirección catastral en la CALLE 5° No 7-21 y 7-23 de la

población de Sibaté- Cundinamarca - con matrícula inmobiliaria 50C-281029, cuya cabida y linderos son: lote de terreno ubicado en la urbanización Santa Mónica y linda por el **NORTE:** en 15.40MTS. con la calle 76. **ORIENTE:** en 13.34 MTS. Con el lote de manzana 52de la manzana 1de la urbanización santa Mónica. **SUR:** en 15.31 MTE. Con el lote 49 y parte del lote 50. **OCCIDENTE:** en 12 MTS. Con la carrera 38.00MTS. Según descripción en documento certificado de tradición, emitido por oficina de instrumentos públicos –zona centro de la ciudad de Bogotá D.C.

3. El contrato de arrendamiento se pactó, en un término de **CATORCE (14)** meses contados a partir del 10 de Enero del año 2012, prorrogable por el mismo término inicial.
4. El valor del canon inicialmente a pagar de acuerdo a lo estipulado en dicho convenio, fue en monto de **SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000.) MLTE**, incrementándose de forma anual en un porcentaje del 10%
5. La suma pactada sería pagadera dentro de los **CINCO (5)** primeros días de cada mensualidad, a favor de los **ARRENDATARIOS**.
6. Al momento de la presente acción el monto del arrendamiento asciende a la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$9.500.000.oo) MLTE**.
7. Los aquí arrendatarios cada una de las mensualidades desde fecha 10 de enero de 2012 a fecha 10 de enero de 2018, cancelaron el canon de arrendamiento pactado y suscribieron certificado de pago evidenciando así su calidad de arrendatarios.
8. Los aquí demandados Sres. **ROGELIO TIRADO LARROTA** y **RAFAEL TIRADO LARROTA**, incumplieron el precitado contrato en razón a la no cancelación de las rentas estipuladas dentro del mismo, los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2018
9. Los **ARRENDADORES**, realizaron requerimiento de pago en reiteradas oportunidades a los Sres. **ROGELIO TIRADO LARROTA** y **RAFAEL TIRADO LARROTA** en su calidad de arrendatarios con el fin de solicitar el pago de los cánones adeudados y la restitución del precitado bien inmueble, situación a la cual los arrendatarios demostraron manifiesta renuencia y silencio.

10. En fecha 20 de mayo de 2018, mediante el Juzgado 19 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, se llevó a cabo INTERROGATORIO DE PARTE dentro del proceso de PRUEBA ANTICIPADA DE RAD: 2018-1547, iniciado por los aquí representados en contra de los Sres. ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA, en el cual se preconstituyó prueba del convenio de arrendamiento aquí discutido.

### III. JURISDICCIÓN

La presente demanda se encuentra dentro de la jurisdicción ordinaria de la especialidad civil en razón a lo consagrado en la ley procesal y sustancial.

### IV. COMPETENCIA

Es usted competente Señor Juez para conocer el presente proceso, teniendo en cuenta la ubicación del bien, la naturaleza del asunto según el art 384 del Código General del Proceso y por la cuantía según el artículo 18 y 25 del Código General del Proceso

### V. CUANTÍA

A la presente demanda debe dársele el trámite de proceso ordinario de menor cuantía, previsto en el artículo 25 del C.G.P pues las pretensiones aquí expuestas se estiman en suma de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000.00) MLTE

### VI. NATURALEZA DEL ASUNTO

Proceso de restitución de inmueble arrendado que se tramita por el procedimiento verbal declarativo especial, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso.

### VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- 1- **Sustantivos:** arts. 1973, 2000,2003, 2005, 2006,2007 Del CÓDIGO CIVIL (en razón a la naturaleza propia del contrato de arrendamiento y sus obligaciones)

1.2 - Art 22 de la Ley 820 de 2003 (en razón a la causal de terminación e incumplimiento alegadas en la presente demanda)

2- **Formales de la Demanda:** Arts.82 al 84 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

3- **Procedimentales Generales:** Arts.368 al 370, 372,373 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

4- **Procedimentales Propios de este Negocio Jurídico:** Art 384 del C.G.P (LEY 1564 DE 2012)

### VIII. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas, solicito se tengan como tales las siguientes:

- **Documentales:**

1. **Copia primera** emitida por el despacho 19 civil municipal de oralidad de Bogotá contentiva de interrogatorio de parte a ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA como arrendatarios.
2. **Original de certificado de tradición y libertad del inmueble** objeto de arrendamiento, expedido por of. De instrumentos públicos de Bogotá D.C. cuyo folio de matrícula es 50C- 4568-451
3. **Certificados de pago** de los meses 10 de enero de 2012 a 10 de enero de 2018, suscritos por los aquí demandados en favor de los aquí demandantes.
4. **Requerimientos** expedidos por los Sres. LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ Y CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA, a sus arrendatarios ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA de fecha 5 de abril de 2018, 2 de mayo de 2018, 15 de mayo de 2018, 12 de junio de 2018 y 1 de julio de 2018, con el fin de informales la terminación del contrato por incumplimiento en el pago así como las correspondientes sumas adeudadas a cada canon incumplido.

- **Testimoniales:**

1. Sra. Florencia Sandoval, identificada con cc 12.154.658, cuyo domicilio es carrera 42b No 78-60 de Bogotá para efectos de notificación. Su testimonio será de vital importancia



pues conoció de los hechos y presencié conversaciones incriminatorias entre mis poderdante y los aquí demandados.

- **Inspección judicial:**

Sírvase Sr Juez ordenar y practicar inspección judicial al inmueble ubicado en la CALLE 5° No 7-21 y 7-23 de la población de Sibaté- Cundinamarca objeto de esta controversia, a fin de verificar el estado del inmueble.

- **Interrogatorio de parte:**

Sírvase Sr juez decretar y practicar la prueba de interrogatorio de parte en las personas de ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA aquí demandados.

## IX. ANEXOS

Me permito anexar a mi favor:

- Poder original y autentico
- Documentos aducidos y previstos en el acápite probatorio.
- Copia de la demanda para archivo del juzgado.
- Copia de la demanda para traslado en DOS (2) COPIAS COMPLETAS, siendo dos los demandados.
- Certificado de tradición y libertad.
- CD contentivo de la demanda.

## X. NOTIFICACIONES

### **PARTE DEMANDANTE:**

Es decir los Sres. LUIS CARLOS LARROTA RODRÍGUEZ Y CLAUDIA PATRICIA PELÁEZ DE LARROTA, las recibirán en la dirección Carrera 50 # 76-00 de la ciudad de Bogotá. Correo electrónico carloslarrota@hotmail.com y paticularrota@hotmail.com respectivamente.

### **PARTE DEMANDADA:**

Es decir los señores ROGELIO TIRADO LARROTA y RAFAEL TIRADO LARROTA las reciben en la CALLE 76 # 51-32 APT.201 ciudad de Bogotá. Correo electrónico roger123@hotmail.com y rafatirado78@gmail.com, respectivamente.

**LA APODERADA DE LA DEMANDANTE:**

Como apoderada de la demandante, la suscrita profesional **PAULA ALEJANDRA GARCIA**, las recibe en la carrera 15 No 97-32 oficina- 402 de la ciudad de Bogotá, o en la secretaria de su despacho en esta ciudad de Bogotá. Correo electrónico abogadoscol@hotmail.com

Del Señor Juez

**Atentamente**

---

**PAULA ALEJANDRA GARCIA**  
**C.C. No. 1010223830 BTA.**  
**T.P. No. 125.789 del C. S. de la J.**

**ANEXOS**

# PODER

**DOCUMENTO BASE DE LA  
ACCIÓN  
(Interrogatorio como prueba  
anticipada)**

# **COPIA PARA TRASLADO A LOS DEMANDADOS**

**COPIA PARA ARCHIVO  
DEL JUZGADO**

**DEMÁS DOCUMENTOS  
ADUCIDOS COMO  
PRUEBAS....**

