

Procedimiento en los Procesos de Restitución de Inmueble Arrendado  
por Contrato Verbal

Sandra Rocío Dávila Labrador

Rosa Alba Chocontá Gómez

Julio 2018

Universidad La Gran Colombia.

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Diplomado Derecho Procesal y Jurisprudencia.

Tutor: Daniel Alfonso Barragán Ronderos

Bogotá D.C.

Agosto de 2018

**Tabla de Contenido**

<b>Introducción</b> .....	1
<b>Discusión</b> .....	4
Referencias Bibliograficas .....	15
Anexos .....	17

## **Introducción**

El presente trabajo hace referencia al caso No 1 de una demanda ordinaria, plateada en el módulo 1: antecedentes y razón de ser del derecho procesal.

El primer caso nos plantea que una pareja de esposos realizaron un contrato de arriendo de forma verbal, a puerta cerrada y sin testigos, en los que estipularon unas cláusulas sobre la forma de pago, la prórroga del contrato entre otros, pero a partir de este año los arrendatarios dejaron de cumplir con los pagos, así que se les solicito la entrega del inmueble arrendado, los esposos realizaron un contrato de compraventa del inmueble con la promesa de entrega del mismo en el mes de mayo de 2019 sino tendrían que pagar una cláusula penal por incumplimiento, pero los arrendatario no han querido entregar la casa en arriendo.

Así que el caso nos plantea la siguiente pregunta ¿Cuál es el procedimiento a aplicar para el caso de restitución de inmueble urbano arrendado cuando el contrato es verbal y existe mora en los cánones?, lo primero que podemos evidenciar es que se requiere una demanda de restitución de inmueble arrendado sin embargo al ser un contrato de manera verbal debemos demostrar la existencia del mismo.

Por ello para este caso se establece un objetivo general que será analizar el procedimiento y jurisprudencia de la demanda de restitución de inmueble en los casos de contratos verbales y para lograr este gran objetivo, debemos cumplir con los siguientes pasos que nos lleva a los dos objetivos específicos de este trabajo que serían; en primer lugar establecer los referentes legales y jurisprudenciales en demandas de restitución de inmueble arrendado por contrato verbal; el segundo objetivo es plantear el procedimiento a seguir para el caso de restitución de inmueble arrendado por contrato verbal.

## PROCEDIMIENTO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

La razón de que se realice este trabajo, es para esclarecer el procedimiento cuando existen dudas sobre el procedimiento a seguir en los contrato de arriendo de forma verbal y que

ha dicho la jurisprudencia en estos casos, en este tipo de demanda lo que se busca es la restitución de inmueble, independiente de la deuda que pueda haber entre los contratantes.

El caso en particular nos plantea también un reto es el tiempo, ya que ellos requieren el inmueble en determinada fecha, para que puedan cumplir con el contrato de compraventa y no deban pagar la cláusula penal por incumplimiento, porque si no estaría en detrimento del patrimonio de los demandantes en el presente caso.

Al no existir testigos del contrato de arrendamiento de forma verbal siendo que este se realizó a puerta cerrada sin testigos, por ello se debe demostrar su existencia solicitando una prueba anticipada que será para este caso, un interrogatorio de parte para establecer el contrato de arriendo y así dar inicio a la demanda de restitución de inmueble arrendado.

También se analizará que facultades se le da al juez a través de jurisprudencia en las demandas de restitución de inmueble arrendado.

### **Discusión**

En el caso planteado sobre restitución de inmueble arrendado, en el ejemplo de un contrato de arriendo de forma verbal y sin testigos, debemos primero establecer las normas y jurisprudencia que compete a este tema.

A nivel constitucional en referencia a la protección de la propiedad privada, que hace referencia al uso, goce y disfrute que tiene una persona sobre sus bienes, en cuanto a propiedad privada se refiere; siendo el Estado Colombiano el encargado de protegerla según las disposiciones de nuestra Constitución Política de 1991, al establecer:

Art. 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.  
(Constitución Política de 1991. Art. 2o.)

Art. 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y

promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio (Constitución Política de 1991. Art. 58)

Por ello es importante establecer como primero las Leyes más esenciales que regulan este tema se encuentra la Ley 820 de 2003 *“Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”* en su **“Artículo 3º. Forma del contrato.** El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito...”

Como el caso en específico nos plantea dentro de las causales por la que el arrendador desea terminar el contrato, es por mora del arrendatario y en consecuencia solicita la restitución del inmueble.

El contrato de arrendamiento es oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo, de administración y bilateral; en tal sentido, las partes dentro de este tipo de contratos tienen obligaciones y derechos de forma recíproca; la obligación principal del arrendador es entregar la cosa (bien inmueble), entrega que debe hacerse de forma material, tal como lo menciona el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández (2012): “La entrega debe entenderse en sentido material, y no de tradición, porque lo que se confiere es el goce o uso de la cosa” (Bonivento,2012).

Entendiéndose que la cosa entregada está en buen estado para que el arrendatario pueda usar y gozar de ella; y la obligación principal del arrendatario es pagar el precio dentro del término pactado y en el lugar convenido. (Naranjo Ochoa,2006).

Como lo manifiesta el artículo 2000 del CC: “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que

tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria”. (Código Civil, 2014)

Pertinente también es mencionar que otra de las obligaciones del arrendatario es restituir la cosa una vez haya finalizado el contrato de arrendamiento, tal como lo menciona el artículo 2005 del Código Civil. (Código Civil, 2014)

Como requisito esencial, sustancial y sine qua non del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, la parte demandante (arrendador), debe cumplir con todas las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento. , .

La Ley 820 de 2003 en su **Artículo 22**. “*Terminación por parte del arrendador*. Estipulo: Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”(Ley 820, 2003,art. 22)

Referente al punto de trámite procesal la Ley 820 de 2003 en su **Artículo 39**. *Trámite preferente y única instancia*. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela. Su inobservancia hará incurrir al juez o funcionario responsable en causal de mala conducta sancionable con destitución del cargo. El Consejo Superior de la Judicatura adoptará las normas necesarias para el cumplimiento de lo así dispuesto, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente ley. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-886 de 2004, en el entendido que el trámite preferente establecido en los procesos de restitución de inmueble arrendado, ha de operar sin perjuicio de la prevalencia de las acciones de estirpe constitucional. (Corte Constitucional, C-886,2004)

Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

Así que nos da claridad que es un proceso que corresponde al caso específico es de única instancia al tratarse de mora en los cánones de arrendamiento.

El Código Civil (2014) artículo 1973 expresa que el arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado. (Código Civil,2014)

En la Ley 1564 del 2012 Código General del Proceso establece las reglas aplicar en su **Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado. (Código General del Proceso, 2016, art. 384)

Según lo anterior “el contrato de arriendo sea de forma verbal o escrito es ley para las partes, ya que crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, STC8799, 2016)

Es decir, que el incumplimiento de este contrato implica la Resolución del mismo y por ende el arrendador puede solicitar la restitución del inmueble arrendado.

El desahucio, no es más que la notificación que debe hacer cualquiera de las partes del contrato de arrendamiento, que desea dar por terminado dicho contrato; en materia civil se da cuando no se ha determinado el tiempo del arriendo, como lo regula en el artículo 2009 del Código Civil. (Código Civil Colombiano, 2014)

La jurisprudencia pacífica y uniforme de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que la regla del artículo 384 del CGP obre no escuchar al demandado ante la falta de

pago de cánones o incrementos pactados, en los procesos de restitución de inmueble arrendado, se puede inaplicar excepcionalmente.

Según la decisión de tutela, proponer excepción de falta de competencia o argumentar dudas graves acerca de la existencia del contrato o de las cláusulas negociales que se pretenden hacer valer conduce a la inaplicación del artículo 384 del CGP. (CSJ., S. Civil, Sent. 63001221400020130002401, abr. 9/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez)

Esta sentencia que modifica de manera excepcional la inaplicación del artículo 424 del CPC, hoy artículo 384 del CGP, Sentencia Sent. 63001221400020130002401, abr. 9/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez, que dice lo siguiente:

“...escuchar al demandado sin que consigne los dineros que se le reclaman o acredite haberlos sufragado; es así como ha circunscrito esos eventos de excepción a los casos en los que se proponga la defensa previa de falta de competencia o de la contestación se desprendan dudas graves acerca de la existencia del contrato o de las cláusulas negociales que se pretenden hacer valer; criterio expuesto en las sentencias de 5 de marzo, 28 de abril y 28 de agosto de 2008, expedientes 2007-00356-01, 2008-00609-00 y 2008-01356-00, y recientemente en pronunciamientos de 2 de mayo y 15 de septiembre de 2011, exp. 00324-01 y 00837-01, respectivamente(...)En tal sentido, han de aportarse al pleito elementos de convicción suficientes para generar un cuestionamiento serio sobre lo pretendido por el actor, sin que las simples manifestaciones del deudor resulten suficientes, pues, la ‘duda grave’ surge a partir argumentos lógicos debidamente soportados en las evidencias obrantes en el expediente y no en afirmaciones vagas y sin sustento, tal como lo plasmó esta S. en los fallos de 11 de agosto de 2010 y 29 de marzo de 2012, expedientes 00252-01 y 00062-01, respectivamente.” (Sentencia de 14 de mayo de 2012, exp. 2012-0099-01, reiterada el 14 de agosto del mismo año, 00210-01).” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sent. 63001221400020130002401, abr. 9/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez)

A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el caso del artículo 2035 del Código Civil, la demanda deberá indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en la citada disposición, a menos que aquél haya renunciado a ellos o que en la demanda se solicite hacerlos. (Código Civil, 2014)

El caso planteado es un contrato de arriendo de forma verbal sin testigos, es válido pero este tiene la dificultad de que, en caso de incumplimiento, la parte que pretende demandar debe acudir previamente ante un juez para solicitar un interrogatorio como prueba anticipada para obtener prueba del contrato. Puede también presentarse ante un notario, para que escuche el testimonio de personas con este mismo fin. En este último caso, el trámite para obtener la restitución del inmueble, si es el arrendador quien desea demandar, puede ser más demorado.

En sentencia de tutela T 810 de 2006 M. P. Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, nos plantea un caso ante prueba no idónea o convincente de la existencia del contrato dice lo siguiente:

“...el juzgado debió haber seguido el precedente judicial fijado en la sentencia T-162 de 2005, que dispuso que cuando hay “dudas sobre la existencia del contrato de arriendo prevalece lo sustancial y no lo formal o adjetivo.” (T 810, 2016)

En el artículo 384 CGP en su *parágrafo 1º* “*establece que a la demanda de esta clase de proceso deberá acompañarse, como anexo obligatorio, prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento, de lo cual se desprende que, si no se ha probado la existencia del respectivo negocio jurídico no es posible la continuación del trámite procesal.*”(Código General del Proceso, 2016 ,art. 384)

*La jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. cuando una “grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma”, esto es, el contrato de arrendamiento(Sentencia T-162 de 2005.), lo cual se funda en razones de justicia y equidad. Así se expresó en sentencia T-118 de 2012:*

*“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias.”*

*(...) “En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2° y 3° del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: “de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.” (Corte Constitucional, Sentencia T-118, 2012, M.P Luis Ernesto Vargas Silva)*

Queda claro que inicialmente, el caso plantea que no se tiene una prueba sumaria para comenzar con la demanda, siendo que no existe un contrato escrito y que al momento de realizarse de forma verbal, no hubo testigos del mismo, y que la única alternativa es la prueba anticipada solicitada al juez en interrogatorio de parte para establecer la existencia del contrato de arrendamiento y si al iniciar el proceso aun así existiera alguna duda sobre la naturaleza del contrato, el juez tiene la potestad excepcional de escuchar al arrendatario aunque este no hubiera consignado los cánones de arrendamiento establecidos en el artículo 384 del C.G.P.

Las consecuencias jurídicas en sentencias de este tipo de proceso, mencionado en jurisprudencia como por ejemplo se reiteran en la siguiente sentencia de la Corte Suprema de Justicia:

“(…) los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (…) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes

Es por ello, continua la Corte, “(…) que la estructura y reglamentación definidas en la legislación procedimental civil para dicho trámite, incumben solamente a las partes, y por ende, la consecuencia prevista en el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 820 de 2003 (…) y que fue reproducida de manera literal en el numeral 9° del canon 384 del Código General del Proceso, según la cual «cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia», es aplicable únicamente para las partes del convenio, es decir, de manera exclusiva para el arrendador y el arrendatario”(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil - Radicado No. 73001-22-13-000-2016-00314-01) El otro problema que nos plantea el caso es la restitución del inmueble en el transcurso de este año, porque el arrendador realizó una promesa de compraventa que si no cumple tendría que pagar una cláusula penal, a pesar de ser un proceso de trámite preferente después de las tutelas y que este tipo de proceso es de trámite de única instancia, la realidad es que existe inseguridad jurídica como la que plantea la Tutela 820 de 2014, la Corte Constitucional, revoca un fallo de Tutela de segunda instancia de la Sala Laboral de la Corte Suprema de Justicia, pronunciándose *ultra petita* frente a reclamaciones que nada tenían que ver con los “*derechos al trabajo digno, el mínimo vital y la educación*” del accionante, dispone dejar sin efectos la Sentencia de Segunda Instancia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá revocatoria de la proferida dentro de un proceso de restitución de lote arrendado por mora en el pago, que en primera instancia, el Juzgado 41 Civil del Circuito había denegado por no haberse probado la mora del arrendatario demandado. (T 820, 2014)

Siendo que la Corte Constitucional en la sentencia C-670 de 2004, en la cual lo declaró exequible por cuanto dentro del conjunto de causales para dar por terminado unilateralmente el contrato por parte del arrendador, “*el legislador consideró que cuando aquella fuese exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitaría en única instancia. Se trata de una medida razonable y justificada, adoptada por el Congreso de la República dentro de su margen de configuración normativa, por cuanto si el arrendatario*

*persiste en incumplir con su principal obligación contractual, cual es cancelar oportunamente el monto del canon acordado, es evidente que se le está causando un grave perjuicio al arrendador, ante lo cual el legislador consideró necesario agilizar el curso de esta variedad de procesos suprimiendo el trámite de la segunda instancia”. (Corte Constitucional, C-670, 2004)*

La sentencia C – 670 de 2004 establece «[la] exclusión del recurso de apelación en los procesos de restitución de inmueble arrendado cuando el demandante invoque como causal de la misma, la mora en el pago del respectivo canon»,

La otra alternativa para obtener la restitución del inmueble de manera mas rápida es la que nos ofrece la Ley 446 de 1998, art. 69 “*Conciliación sobre inmueble arrendado. 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.*” (Ley 446 de 1998)

## CONCLUSIONES

Se podría concluir en el caso particular planteado en el caso: que una pareja de esposos realizaron un contrato de arriendo de forma verbal, a puerta cerrada y sin testigos, en los que estipularon unas cláusulas sobre la forma de pago, la prórroga del contrato entre otros, pero a partir de este año los arrendatarios dejaron de cumplir con los pagos, así que se les solicito la entrega del inmueble arrendado, los esposos realizaron un contrato de compraventa del inmueble con la promesa de entrega del mismo en el mes de mayo de 2019 sino tendrían que pagar una cláusula penal por incumplimiento, pero los arrendatario no han querido entregar la casa en arriendo.

Por una parte sabemos que los contratos verbales de arrendamiento en Colombia son muy comunes, sin embargo se recomendaría un contrato por escrito donde se den las pautas claras sobre el mismo, ya que este es una prueba sumaria en proceso judicial de restitución de inmueble arrendado y en su defecto si es realizado de forma verbal, que existan testigos del mismo, como caso anterior no tiene ninguna, la primera solución que les plantearía sería intentar el medio de la conciliación antes de acudir a la justicia ordinaria.

Lo siguiente que podemos concluir, que para obtener una prueba sumaria para comenzar con el proceso de restitución de inmueble arrendado es pedir la prueba anticipada en este caso la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria(Anexo A).

Sin embargo, si este deja la menor duda del tipo contrato celebrado, el arrendado puede ser escuchado a pesar de estar en mora en los cánones de arrendamiento, ya se parte de una duda que favorece a la contra parte.

## PROCEDIMIENTO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Si bien, se busca garantizar el derecho del debido proceso de las partes, la celeridad dentro de los procesos judiciales es necesaria, ya que dinamiza, da seguridad jurídica para acceder al sistema judicial y ayuda a la aplicación del principio de economía procesal. La aplicación del principio de celeridad dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado no viola o vulnera el derecho al debido proceso, por lo contrario, lo asegura, puesto que las partes no entrarán a la incertidumbre jurídica sobre la culminación de su proceso.

Y así mantener el principio de celeridad, que se plantea en este tipo de procesos y brindarle al arrendador una seguridad jurídica al arrendador que actúa de buena fe cuando realiza este tipo de contrato y que le sea restituido de forma pronta su inmueble del que es propietario y pueda disponer de el, cuando su arrendatario incumpla.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 18 ed. Bogotá: Librería del Profesional, 2012, p. 338.

Constitución Política de Colombia, 2014. 5ta Ed. Legis

Código General del Proceso Artículos 384. Quinta edición 2015

Código de Procedimiento Civil Artículo 424. Edición 26 2012

Congreso de la Republica.(8 de julio de 1998)Ley 446 de 1998 art 69.

Congreso de la Republica.(10 de julio de 2003)Ley 820 de 2003 art 22 y art 39.

Corte Constitucional. Cepeda Espinosa Manuel José Sentencia C-886 de 2004.

Corte Constitucional. Sentencia T- 810 de 2006

Corte Constitucional. García Restrepo Álvaro Fernando Sentencia C-8799 de 2016.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Giraldo Gutiérrez Fernando Sentencia 63001221400020130002401, Abril nueve de 2013

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Salazar Ramírez Ariel Sentencia 14 de mayo de 2012 expediente 2012-0099-01, reiterada el 14 de Agosto del mismo año 00210-01.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencias de 5 de Marzo, expedientes 2007-00356-01,2008-01356-00

Monroy Cabra Marco Gerardo Sentencia T-162 de 2005

NARANJO Ochoa, Fabio. El proceso de restitución del inmueble: el proceso de regulación de la renta. 5 ed. Medellín: Biblioteca Jurídica Diké, 2006, p. 30.

Vargas Hernández Clara Inés Sentencia C- 670 de 2004

Vargas Silva Luis Ernesto Sentencia T-118/12 (21 de febrero).

**Anexos**

Anexo A. Modelo de demanda-proceso de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Señor Juez Civil..... de..... E. S. D.

REF: Proceso de restitución de inmueble arrendado en contra de.....,

mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°..... expedida

en....., y portador de la T.P. No. .... del Consejo Superior de la Judicatura,

obrando como apoderado del Señor....., persona mayor y vecino de....., formulo

ante su Despacho DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

contra.....persona mayor de edad y domiciliada en.....que se fundamenta en

los siguientes: HECHOS 1. La demandante.....en su calidad de arrendadora

celebró con la señora....., contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en

la.....número.....de....., determinado por los siguientes linderos: por el

norte....., por el sur.....por el oriente.....por el

occidente.....identificado con la nomenclatura urbana No..... 2. El

contrato de arrendamiento se celebró por el término de..... contado a partir del.....

de..... de..... La arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la

suma de..... (\$.....) Moneda legal, pago que se debía efectuar anticipadamente dentro de los

primeros cinco (5) días de cada mes. 3. La demandada incumplió la obligación de pagar el canon

de arrendamiento e incurrió en mora en el pago de los meses correspondientes a.....

4. Los arrendatarios renunciaron expresamente a los requerimientos para ser constituidos en

mora, previstos en los arts. 2035 del Código Civil y 424 numeral 2° del Código de

Procedimiento Civil. PRETENSIONES 1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento de

vivienda urbana celebrado el día.....entre..... como arrendadora y.....como 51

arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir

del mes de..... 2. Se condene a la demandada..... a restituir al demandante....., el

inmueble de la..... Número..... de..... 3. Que no se escuche a la demandada.....

durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados

PROCEDIMIENTO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

correspondientes a los meses de.....,..... 4. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de..... de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimiento Civil, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo. 5. Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

PETICIÓN ESPECIAL Solicito se decrete el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de la restitución en la..... N°..... de esta ciudad para garantizar el pago de los frutos civiles adeudados y los que se llegaren a causar, mientras el demandado permanezca en el. Lo anterior, de conformidad con lo consagrado en el artículo 2000 del Código Civil y en concordancia con el numeral tercero (3°) del art. 424 del Código de Procedimiento Civil. Para el efecto, solicito al señor Juez comisionar a la autoridad competente para la práctica de la diligencia. PRUEBAS Como prueba documental apporto original del contrato de arrendamiento de fecha..... suscrito entre las partes en cuestión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los arts. 1608, 1973, 2000, 2035 del Código Civil; arts. 337, 408 numeral 9° del Código de Procedimiento Civil, ley 56 de 1985..... COMPETENCIA Y CUANTÍA Por razón de la naturaleza del asunto, por la ubicación del inmueble arrendado en la ciudad de..... y por el domicilio de los demandados es usted competente para conocer de esta demanda. 52 El valor de doce cánones mensuales es de..... (\$.....) moneda legal. A la presente demanda debe dársele el trámite del procedimiento abreviado, establecido en el libro III, título XXII, capítulo 2° del Código de Procedimiento Civil. ANEXOS Me permito anexar poder a mi favor, escrito de medidas cautelares, copia de la demanda para archivo del juzgado, los documentos aducidos como pruebas y copia de la demanda para el traslado. NOTIFICACIONES Mi poderdante en..... de esta ciudad. La demandada en..... de esta ciudad. El suscrito en la secretaria de su despacho o en.....de esta ciudad. Del Señor Juez Atentamente

\_\_\_\_\_ C.C. No. .... de..... T.P. No. ....  
del C. S. de la