

**INFORME SECRETARIAL.- 18 de abril de 2023.** Al despacho de la señora juez las presentes diligencias, informando que el señor CARLOS JULIO HERNANDEZ GÓMEZ en su calidad de demandante, allega constancias de notificación personal y por aviso de que tratan los artículos 291 y 292 del C.G.P., sin que la parte demandada se haya pronunciado sobre la presente demanda. Sírvase Proveer.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE NARIÑO,  
CUNDINAMARCA**

**Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**Radicación: 253074003004202200025 00 (C22-00025)**  
**Demandante: CARLOS JULIO HERNÁNDEZ GÓMEZ**  
**Demandada: MARIA DE LOS ÁNGELES BRICEÑO**

Dieciocho (18) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Procede el Despacho de conformidad con lo señalado en el inciso 3° del artículo 120 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 278 de la misma normatividad, a dictar sentencia anticipada dentro del proceso DECLARATIVO de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el señor CARLOS JULIO HERNÁNDEZ GÓMEZ en contra de la señora MARÍA DE LOS ÁNGELES BRICEÑO.

**ANTECEDENTES**

En términos generales, los supuestos fácticos fueron consignados en la demanda bajo los siguientes argumentos:

En su calidad de propietario de la casa No. 6 Laurel ubicada en el Condominio Brisas de la Montaña de esta municipalidad, suscribió contrato de arrendamiento con la señora MARIA DE LOS ANGELES BRICEÑO el pasado 23 de octubre de 2021, pactándose un canon de arrendamiento de QUINIENTOS MIL PESOS (\$5000.000) mensuales, y una duración de un (1) mes. Refiere que el citado contrato se ha prorrogado mes por mes de forma verbal. Los servicios públicos domiciliarios como energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, debían ser cancelados por la demandada en calidad de arrendadora.

Señala que la arrendadora ha realizado pagos parciales en el siguiente orden:

Octubre	\$500.000
Noviembre	\$370.000 (130.000 autorizó el propietario)

Diciembre	\$0 (Pago no reflejado)
Enero	\$470.000 (-\$30.000 autorizó el propietario)
Febrero	\$316.000 (-\$184.000 autorizó el propietario)
Marzo	\$345.000 (-\$155.000 autorizó el propietario)
Abril	\$332.100 (-\$167.900 no autorizado)
Mayo	\$500,000
Junio	\$350.000 (-\$150.000 no autorizado)
<b>TOTAL</b>	<b>\$3.383.100</b>

Indicando que se adeuda la suma de OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CIEN PESOS (\$817.100), suma correspondiente al pago o descuentos no autorizados para reparaciones locativas del predio.

Afirma que ante la solicitud de mejoramiento de ventilación de la vivienda, y unas goteras presentadas en el techo de la cocina y comedor, se accedió a la adecuación de una nueva ventana y corrección de goteras para mejorar la calidad de vida de la arrendadora, arreglos que se indica si fueron concertados y asumidos por el arrendador, sin embargo, a juicio de la arrendataria tales arreglos no fueron suficientes, por lo cual se le sugirió buscar una nueva casa en el sector, otorgándose el plazo necesario para la entrega de la vivienda, pero indica que a la fecha persiste en la negativa sobre la devolución del inmueble; adicionalmente persiste en intervenir en el predio pese a que en la actualidad en la cláusula 6 del contrato de arrendamiento, ello está prohibido ya que no se ha autorizado, hecho que es de conocimiento por parte de la administración del condominio, por lo cual se les solicitó el no ingreso de material o personal para arreglos locativos de la casa.

Refiere que, desde el mes de marzo de forma verbal y mediante whatsapp, en reiteradas ocasiones ha solicitado la entrega del inmueble, por necesidades personales y con ocasión a los arreglos locativos no autorizados, lo cual ha generado el pago incompleto del arriendo; sin embargo, la arrendataria ha hecho caso omiso a la petición de entrega del inmueble y por el contrario se hace negar y no contesta el teléfono razón por la cual se procedió a realizar dos (2) solicitudes escritas de requerimiento de entrega del inmueble y se ha negado a recibir los documentos.

Indica que solicitó a la Personería Municipal de Nariño una audiencia de conciliación con la arrendataria para subsanar los inconvenientes y acordar la entrega del inmueble, pero esta se rehusó a recibir la citación y se negó a asistir.

Sostiene que la arrendataria no ha querido pagar el canon de arrendamiento pactado, y tampoco ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble. Manifiesta que no busca el pago total de los cánones de arrendamiento sino la entrega del inmueble.

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se declare jurídicamente terminado el contrato de arrendamiento por el incumplimiento de la arrendadora, y se ordene la entrega del inmueble, y que de no

efectuarse la entrega dentro del término de ejecutoria de la sentencia se lleve a cabo la diligencia de restitución y lanzamiento respectiva.

### **TRAMITE PROCESAL**

Este estrado judicial, mediante auto de fecha 08 de julio de 2022 se admitió la demanda, y se ordenó correr el respectivo traslado a la parte demandada, conforme lo disponen los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, carga procesal que cumplió la parte demandante, allegando constancia de entrega mediante correo certificado de la citación para notificación personal de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso, conforme se aprecia en la guía No. YP005125912CO de la empresa postal 472, en la que se verifica que la misiva que contiene la respectiva citación fue recibida el día 18 de noviembre de 2022; de la misma manera se allega constancia de entrega mediante correo certificado de la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del Estatuto Procedimental, misiva esta que igualmente fuera debidamente entregada el pasado día 05 de diciembre de 2022 según se puede verificar de la guía No. YP005160242CO de la empresa 472, notificación que cumple con los requisitos legales, sin que a la fecha la demandada se ha ya pronunciado frente a la presente demanda.

### **CONSIDERACIONES**

Este despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio de la demandada.

Ahora, la legitimación en la causa por activa consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que la demandada ostente la calidad de arrendataria, requisitos que se cumplen a cabalidad en las presentes diligencias, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento allegado junto con la demanda.

Por otra parte, el contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, puesto que el derecho de propiedad no se transmite, ni se grava o se limita, simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento al vencimiento de un término. Como contrato que es, el de arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado."*; Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce, una de las partes – arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece a esa

parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Resulta entonces indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales. Así las cosas, los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, dentro de las que se destacan i) Usar la cosa según los términos del contrato; ii) Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato y; iii) Pagar el precio de arriendo.

En el caso concreto, la causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de la relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta de este por valor de OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS (\$817.900), causal ante la cual no se presentó ninguna excepción, toda vez que una vez notificada la demandada, esta guardó silencio.

Recuérdese que la señora MARIA DE LOS ANGELES BRICEÑO en calidad de demandada fue notificada de la presente demanda mediante correo certificado conforme se aprecia en la guía No. YP005125912CO de la empresa postal 472, en la que se verifica que la misiva que contiene la respectiva citación fue recibida el día 18 de noviembre de 2022, así mismo, se allegó constancia de entrega mediante correo certificado de la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del Estatuto Procedimental, que fuera debidamente entregada el pasado día 05 de diciembre de 2022 según se puede verificar de la guía No. YP005160242CO de la empresa 472, notificación que cumple con los requisitos legales, sin embargo, la demandada optó por guardar silencio.

Conforme a lo anterior, se tiene que en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso indica:

*"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 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 periodos, a favor de aquel."*

Por otra parte, el numeral 3º del mismo artículo señala "(...) Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

De las normas trascritas, se hace evidente la existencia de una sanción que consisten en no escuchar a la parte demandada, hasta tanto acredite el pago de los cánones de arrendamiento alegados como en mora, sanción que a la presente fecha subsiste, como quiera que la

demandada no dio cumplimiento a lo ordenado en dicha normatividad, aunado al hecho que pese a ser notificada de la presente demanda, su postura fue la de guardar silencio frente a las pretensiones del actor.

A efectos de acreditar el pacto locacional, se allegó con la demanda un contrato de arrendamiento suscrito entre el señor demandante CALOS JULIO HERNÁNDEZ GÓMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 19.177.768 calidad de arrendador y de la señora MARIA DE LOS ÁNGELES BRICEÑO quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 51.900.063 en calidad de arrendataria, documento que no ha sido tachado de falso, ni ha desvirtuado por el extremo demandado, constituyéndose por tanto en plena prueba de la relación material aducida y su contenido vinculante para las partes con contienda.

Por otro lado, y conforme lo indica el actor la demandada le adeuda la suma de OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS (\$817.900), los cuales se derivan al pago no autorizado de arreglos locativos. Hecho que no fue desvirtuado por la pasiva.

En consecuencia, al no haberse desvirtuado los hechos de la demanda. Las peticiones allí contenidas deben despacharse favorablemente, como quiera que se acredita un incumplimiento a las obligaciones a cargo de uno de los contratantes, esto es, la preceptuada en el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, "*La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*", lo anterior como quiera que el contrato es ley para las partes que en el intervienen conforme se consagra en el artículo 1602 del Código Civil. Así las cosas, la arrendataria debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que conlleva a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto asiste el deber de realizar los pagos dentro del periodo contractual, hecho que la coloca en situación de incumplimiento, por lo que ipso facto faculta al demandante para dar por terminado el contrato.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño, Cundinamarca**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.- DECLARAR LEGALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado por CARLOS JULIO HERNÁNDEZ GÓMEZ en calidad de ARRENDADOR y la señora MARIA DE LOS ÁNGELES BRICEÑO en calidad de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la manzana Laurel Casa 6 del Condominio Brisas de la Montaña del Municipio de Nariño, Cundinamarca y que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria No. 307-76150.

**SEGUNDO.- ORDENAR** al extremo demandado, que en el término de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se haga entrega del inmueble al demandante.

En caso de la que la entrega no se verifique directamente por la demandada a la parte actora, se comisiona a la Inspección de Policía Municipal de Nariño Cundinamarca, para que verifique la entrega. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

**TERCERO.- CONDENAR** a la demandada al pago de las costas causadas con este proceso. Se fija la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000) por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:  
Johana Elizabeth Moreno Naranjo  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Nariño - 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: **b8a85b69844580d5d2afcc0b8f96ef61a1ee64bb9edd5b3ba61e3fa6ec1a57cf**

Documento generado en 18/04/2023 01:09:37 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**