

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Riosucio, Caldas, treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidos (2022)

### I. ASUNTO

Procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del presente asunto verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado, incoado a través de mandatario judicial por la señora **SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA**, en contra de **EDGAR FERNANDO SANCHEZ, JORGE MARIO RAMIREZ MUÑOZ y NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS**.

### II. ANTECEDENTES:

La señora **SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.402.989, otorgó poder aun profesional del derecho y en ejercicio para promover en su nombre **PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, bajo los ritos de la Ley procesal vigente (artículo 384, 390 y siguientes del Código General del Proceso), en contra de los señores **EDGAR FERNANADO SÁNCHEZ, JORGE MARIO RAMIREZ MUÑOZ y NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS**.

Lo anterior, fue sustentado en los siguientes hechos:

- 1- Expone el actor que, entre la señora **SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA** como arrendadora y los señores **EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, JORGE MARIO RAMIREZ MUÑOZ** como arrendatarios y la señora **NIDIA DEL SOCORRO CANAS BETANCUR** como codeudora, se celebró contrato de arrendamiento de un lote de terreno ubicado en la calle 12 entre carreras 6 y 7 identificado con matrícula inmobiliaria No. 115-668 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Riosucio, Caldas, propiedad de la arrendadora.
- 2- Que, el anterior contrato de arrendamiento se celebró el 10 de octubre del 2020 y se pactó un canon de arrendamiento de **UN MILLON DE PESOS (\$1'000.000)** mensuales, los cuales serían pagaderos anticipadamente los

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00

primeros 5 días de cada mensualidad, mediante consignación bancaria a la cuenta de la arrendadora.

- 3- Que el contrato contaba con un término de duración de 2 años, hasta el 10 de octubre del 2022, prorrogables hasta por 8 años, prorrogables hasta por 8 años, lo anterior sin perjuicio de terminación anticipada del contrato por incumplimiento de alguna de las partes.
- 4- Que en la cláusula segunda del contrato se pactó que el inmueble arrendado se destinaria exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio PARQUEADERO, destinación que no podía ser cambiada por los arrendatarios, so pena de la terminación del contrato de arrendamiento; igualmente en la cláusula vigesimocuarta se prohibió expresamente la cesión y subarriendo del local comercial sin previa autorización escrita del arrendador, so pena de la terminación del contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble.
- 5- Que tendiendo claras las cláusulas del contrato de arrendamiento, los arrendatarios procedieron a realizar unas mejoras locativas al local comercial, las cuales comenzaron a causar graves perturbaciones a las propiedades de los colindantes, razón por la cual el señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, administrador del parqueadero fue citado por la INSPECCION DE POLICIA de Riosucio, Caldas, de conformidad con la ley 1802 del 2016, esto es por la perturbación a la propiedad de la señora MARTHA IRENE OSORIO HOYOS, colindante del parqueadero
- 6- Que, por lo anterior, mediante audiencia celebrada el día 14 de abril del 2021, ante la inspección de policía de Riosucio, Caldas, el señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, administrador del parqueadero, manifestó que era cierto que, por las adecuaciones realizadas al parqueadero, se habían generado humedades a las casas colindantes, pero que se comprometía a hacer las actuaciones pertinentes para sanear los perjuicios, razón por la cual se ordenó lo siguiente:

*"PRIMERO: se ORDENA e cumplimiento en la fecha acordada el cumplimiento de la puesta de filtros para la recolecta de aguas lluvias y demás, de la misma manera la construcción de los flanches y de esta manera resolver el problema de humedad que se ha generado en el inmueble de la señora Marina Irene Osorio.*

*SEGUNDA: se le ORDENA di señor Edgar, que en el futuro y una vez tenga el presupuesto destinado para levantar el muro que el mismo ha propuesto y deberá contar con el permiso y el consentimiento de la señora Martha Irene*

*TERCERO: Se le ORDENA al señor Edgar Sánchez, que una vez terminado de realizar sus actividades para mitigar la perturbación a la señora Martha Irene, reportar los arreglos y el cumplimiento a este despacho."*

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00

- 7- Que dicho acuerdo conciliatorio, jamás se cumplió por parte del señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, pues nunca realizó las adecuaciones a las que se comprometió, continuando así con la perturbación a las propiedades colindantes; razón por la cual el día 26 de julio del 2022, fue citado nuevamente por la inspección de policía de Riosucio, Caldas, esta vez citando a la propietaria del local comercial y arrendadora SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ.
- 8- Que mediante audiencia celebrada el 23 de agosto siguiente, ante la inspección de policía de Riosucio, Caldas, a la cual asistieron la señora MARTHA IRENE OSORIO HOYOS Y SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ, y no asistió el señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ, el señor inspector de policía ordenó en su numeral segundo lo siguiente:

*"SEGUNDO: Se EXHORTA a las partes en controversia esto es a MARTHA IRENE OSORIO HOYOS y a la señora SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA, representada por su apoderado judicial el Dr. OSCAR ANDRES MORALES, continuar cuanto antes con el proceso civil de restitución de bien inmueble arrendado, con el fin de que se dé por terminado el contrato de arrendamiento y salvar cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble de la señora Martha Irene."*

- 9- Conforme a lo expuesto, asegura que es evidente el incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios del local comercial, pues conforme al numeral 3) de la cláusula vigésima sexta del contrato, se pactó lo siguiente:

*"VIGESIMA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO: 3) Cuando los arrendatarios reiteradamente afecten la tranquilidad de los vecinos o que impliquen contravención."*

- 10- De igual manera, señala que los arrendatarios han incumplido con el contrato, toda vez que subarrendaron una parte del local comercial, a sabiendas que está expresamente prohibido la cesión y el subarriendo, conforme la cláusula mencionada, facultando así a la arrendadora a solicitar la terminación del contrato y a realizar la entrega inmediata del local comercial.
- 11- De otra parte, destaca que el señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, incurrió en un delito, pues cuando la señora SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ, contactó a la codeudora NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS BETANCUR, para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, estale manifestó que en ningún momento firmó contrato de arrendamiento, y que la firma que está plasmada en el contrato no es de ella y que en ningún momento autorizó al señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ a plasmar su firma y a servir de codeudora, configurándose así en un posible delito de falsificación en documento privado de conformidad con el artículo 289 de Código Penal Colombiano.

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00

12-De igual manera, que el 26 de abril del 2022, el señor JORGE MARIO RAMIREZ MUNOZ, le manifestó a la demandante, que ya no manejaba el negocio del parqueadero con el señor EDGAR FERNANDO, lo anterior por motivos personales, por lo que le manifiesta dar por finalizada su participación como uno de los arrendatarios.

13-Que la señora SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ, debido a los constantes incumplimientos por parte de los arrendatarios y ante la presunta falsedad de la firma de la codeudora, decide dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, por lo cual el 24 de junio de la presente anualidad, decide enviar memorial al local comercial, manifestando lo decidido, y solicitando la restitución del bien inmueble.

14-Que, ante la terminación unilateral del contrato por parte de la arrendadora, el arrendatario EDGAR FERNANDO SANCHEZ, manifiesta que ninguna observación que se realiza tiene la capacidad de incidir en la terminación del contrato, razón por la cual no accede a la terminación del mismo.

15-Estima que son claras las causales de terminación del contrato, debido a los constantes incumplimientos contractuales por parte de los arrendatarios, más específicamente por el señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ, facultando así a la arrendadora SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA a dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento y solicitar la restitución inmediata de su bien inmueble, igualmente a reclamar la cláusula penal pactada en la cláusula décima octava del contrato.

En virtud de lo anterior, la unidad demandante elevó las siguientes,

### III. PRETENSIONES

- 1- Que se declare que entre los señores SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA como arrendadora y los señores EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, JORGE MARIO RAMIREZ MUÑOZ como arrendatarios y la señora NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS BETANCUR como codeudora, se celebró contrato de arrendamiento de un lote de terreno ubicado en la calle 12 entre carreras 6 y 7 identificado con matrícula inmobiliaria No. 115-668 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Riosucio, Caldas, propiedad de la arrendadora.
- 2- Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA como arrendadora y los señores EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, JORGE MARIO RAMIREZ MUÑOZ como arrendatarios y la señora NIDIA DEL SOCORRO CANAS BETANCUR como codeudora, respecto de un lote de terreno ubicado en la calle 12 entre carreras 6 y 7 identificado con matrícula.

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00

- 3- Que, en caso de no producirse la restitución del inmueble, directamente por el despacho, se de a través de comisión.
- 4- Que se condene en costas a la parte demandada.

#### **5- TRÁMITE DE INSTANCIA:**

La demanda fue admitida por este Juzgado mediante auto de fecha 08 de septiembre de 2022, allí se ordenó dar el respectivo traslado a unidad demandada por el término de diez (10) días, disponiéndose hacer la notificación personal de dicho proveído a los señores EDGAR FERNANDO SANCHEZ, JORGE MARIO RAMIREZ MUÑOZ y NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS, a quienes se le advirtió, que para ser oídos, con la contestación de la demanda debían presentar prueba de encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento, así como también consignar los que se causaran con posterioridad.

De otro lado, a folios 28 a 35, se observa que los accionados han sido debidamente notificados a través de los correos electrónicos [jmramirez\\_1@hotmail.com](mailto:jmramirez_1@hotmail.com) y [yocatan28@yahoo.es](mailto:yocatan28@yahoo.es); y de igual manera, mediante correo certificado, remitido por la empresa 472; cumpliéndose así los lineamientos de la notificación personal, conforme lo establece el artículo 8° de la ley 2213 de 2022 y en el artículo 291 del Código General del Proceso. Sin embargo, según la constancia secretarial que antecede a esta decisión, se pudo evidenciar que la única que contestó la demanda fue la señora NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS BETANCUR, manifestando que nunca suscribió el contrato de arrendamiento en discusión, y por tanto la coadyuvaba la petitoria de restitución de bien inmueble.

En este punto, tampoco se avizora el pago de los cánones de arrendamiento o consignaciones que puedan servir como prueba para ser escuchada la parte accionante.

En consecuencia, para decidir de fondo lo que en derecho corresponde, el despacho se permite esbozar las siguientes,

#### **IV. CONSIDERACIONES:**

Nada hay que observar en cuanto a los presupuestos procesales, ya que este Juzgado es el competente para desatar la litis, las partes tienen plena capacidad para intervenir en el proceso e interés jurídico en el debate planteado; y, en tal virtud, no se advierte nulidad que pueda invalidar lo actuado.

De otro lado, el artículo 384 del Código General del Proceso, regulador del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en lo atinente expresa:

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00

*"1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

.....

*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, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*

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

Ahora, en cuanto al aspecto sustancial, se tiene que el escrito de demanda cumple con los requisitos que para el caso exige el artículo 82 del Código General del Proceso, como son, los anexos indicados por los apartados 84 y, muy especialmente, el señalado por el numeral 1 del 384, como es el contrato de arrendamiento suscrito, por el arrendatario.

En relación con la contestación de la demanda, como se dijo con antelación, la señora NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS BETANCUR, mas que contestar o tratar de hacerse parte dentro del proceso, expuso brevemente que ella en ningún momento suscribió como codeudora el contrato de arrendamiento, por lo que se presume que dicha rubrica podría tratarse de una falsificación, ahora, en razón de lo expuesto, igualmente deprecia que se de la restitución del bien inmueble arrendado objeto del litigio.

Por otro lado, el Despacho debe indicar, que si bien aquí el extremo demandado está integrado por tres personas, incluida la que fungió como codeudora, es decir, la señora CAÑAS BETANCUR, lo cierto es que, quien goza del uso y usufructo del bien inmueble objeto de discusión es el señor EDGAR FERNANADO SANCHEZ GUTIERREZ *-así además se certificó por el demandante-*, por lo que en la presente decisión, por no haberse probado alguna situación que amerite interpretación en contrario, se dirigirá la restitución directamente en su contra.

Ahora, entrados en el tema, debe destacar esta instancia, que los demandados, a pesar que fueron debidamente notificados, estos no se pronunciaron al respecto y, tampoco, dieron cumplimiento a lo reglado los incisos 2 y 3 del numeral 4 del

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00

artículo 384, esto es, el arrendatario debe demostrar haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento, o en su defecto, los recibos de pago expedidos por el arrendador o consignaciones efectuadas de acuerdo con la Ley, a favor de éste, correspondientes a los tres últimos períodos o mensualidades, como también, los que se causen durante el trámite del proceso, realizando oportunamente las consignaciones a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, toda vez que si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, o, el recibo del pago hecho directamente al arrendador.

Así pues, debe entenderse que el demandado, al no cumplir con la carga procesal de demostrar encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble objeto del litigio, ni obrar en el expediente constancia en el sentido de haber efectuado la consignación o pago de las mesadas causadas desde la contestación hasta el día de hoy en que se profiere este fallo, son circunstancias más que suficientes para no atender la respuesta o futuros pronunciamientos por parte del deudor.

Ahora, si bien la pretensión de la restitución de bien inmueble no se fundamenta en la falta de pago del canon de arrendamiento, lo cierto es que, como se dice en la norma previamente citada, es precisa la consignación de los cánones que se causen dentro del proceso para participar dentro del mismo, así la demanda se sustente en una causal diferente; pero a más de ello -se insiste-, los accionados no esgrimieron argumento alguno, tampoco presentaron oposición a la demanda y menos presentaron excepciones previas o de fondo para controvertir la situación en la cual se fundamenta la terminación del contrato y la restitución del inmueble, como lo es el incumplimiento de una de las cláusulas estipuladas en el documento. Así entonces, el mutismo en el que se incurrió por parte del demandado, releva al Despacho deba hacer un estudio más minucioso del asunto.

Con sustento en lo anterior, resulta legítimo dar aplicación a lo reglado en el artículo 97 del Código General del Proceso, el cual a su tenor literal expone:

***“Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda***

*La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”.*

Visto lo anterior, puede concluirse entonces que esta dependencia no se encuentra obligada a ahondar en más consideraciones, dando así por ciertos los hechos de la demanda, los cuales, valga decir, se encuentran soportados con los anexos aportados con la misma.

Sentencia: No. 38  
Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona  
Demandado: Edgar Fernando Sánchez  
Jorge Mario Ramírez Muñoz  
Nidia del Socorro Cañas  
Radica: 2022-00149-00

En tal virtud, no se cuenta con un camino diferente que acceder a las pretensiones de la demanda, dando por terminado el contrato de arrendamiento que en forma escrita celebraron las partes, igualmente disponiéndose así, la restitución del bien inmueble objeto de controversia, y, para lo anterior, una vez ejecutoriada esta providencia, se comisionará a la Inspección de Policía Local, a fin de materializar la entrega de la propiedad arrendada.

Por último, se condenará en costas al señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, en virtud a lo dispuesto en el numeral 1 artículo 365 del Estatuto Procesal Vigente, las cuales comprenden las agencias en derecho, liquidadas conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de Riosucio, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## V. FALLA

**PRIMERO. - DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento que en forma escrita celebró la señora SORAYA DEL PILAR HERNANDEZ CARDONA, como arrendadora, con el señor EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, como arrendatario, sobre el inmueble, lote de terreno ubicado en la calle 12 entre carreras 6 y 7 identificado con matrícula inmobiliaria No. 115-668 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Riosucio, Caldas, propiedad de la demandante.

**SEGUNDO. – ORDENAR** la restitución del bien inmueble expuesto en el numeral anterior, y para ello, una vez ejecutoriada la presente decisión, por secretaria exhórtese a la Inspección de Policía local, a fin de materializarse la entrega de la propiedad objeto del litigio, en razón a lo dicho en precedencia.

**TERCERO. - CONDENAR** en costas al señor EDGAR FERNANDO SÁNCHEZ GUTIÉRREZ, y a favor de la señora SORAYA DEL PILAR HERNANADEZ CARDONA, por un valor de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00). Por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARÍA ANGÉLICA BOTERO MUÑOZ  
Juez